



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

“Análisis de la hipoteca inversa en la Ciudad de México y
las entidades financieras en su aplicación en el año 2017”

TESIS

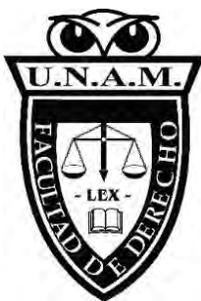
Que para obtener el título de

Licenciado en Derecho

PRESENTA

Irsa Reyna Alatorre Vicenteño

**DIRECTOR DE TESIS:
Dr. Raúl Lemus Carrillo**



Ciudad Universitaria, CD. MX., 2018.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	5
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE HIPOTECA INVERSA.....	8
1.1 Contratos de garantía	8
1.1.1 Antecedentes históricos de los contratos de garantía	16
1.1.2 Los contratos de garantía y su clasificación.....	18
1.2 Hipoteca	28
1.2.1 Antecedentes del contrato de hipoteca.....	28
1.2.2 Contrato de hipoteca en la actualidad.....	35
CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA CIUDAD DE MÉXICO	42
2.1 Breve reseña de la hipoteca inversa en otros países.....	42
2.2 Análisis del contrato de hipoteca inversa en la legislación de la Ciudad de México	
.....	45
2.2.1 Definición Legal	46
2.2.2 Clasificación del contrato	47
2.2.3 Elementos esenciales del contrato	52
2.2.4 Sujetos en el contrato	54
2.2.5 Avalúo	58
2.2.6 Monto del préstamo otorgado y sus intereses.....	58
2.2.7 Vigencia, extinción del contrato y amortización de la deuda	61
2.2.8 El fideicomiso en la hipoteca inversa	64
CAPÍTULO III: LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y LOS POSIBLES OBSTÁCULOS RESPECTO DE LA PROMOCIÓN Y CRECIMIENTO DE LA HIPOTECA INVERSA.	75
3.1 Población.....	76
3.2 Vivienda.....	78
3.3 El valor de las viviendas o inmuebles destinados a la hipoteca inversa	82
3.4 Configuración y dinámica de las familias en la Ciudad de México	84
3.5 Contratación de seguros.....	87
3.5.1 Seguro contra daños	87
3.5.2 Seguro de rentas vitalicias.....	88

3.6	Tasa de interés.....	89
3.7	Pago de ciertos impuestos y derechos	93
3.7.1	Impuesto predial y demás servicios	93
3.7.2	Impuesto sobre adquisición de inmuebles e Impuesto sobre la renta	94
3.7.3	Otras erogaciones	99
3.8	Inclusión de todos elementos para el cálculo de la hipoteca inversa	101
CAPÍTULO IV: POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA.....		111
4.1	Consecuencias derivadas de la regulación y ejecución de la hipoteca inversa en la Ciudad de México	111
4.1.1	Materia Financiera	111
4.1.2	Materia Sucesoria.....	114
4.2	Propuestas para mejorar la regulación de la hipoteca inversa en la Ciudad de México.....	117
4.2.1	Fondo de prevención	117
4.2.2	Contratación de seguros.....	118
4.2.3	Asesor financiero para contratación de la hipoteca inversa	119
4.2.4	Exención de pago de derechos e impuestos.....	120
4.1	Grupo Empresarial Olivo y el contrato de pensión hipotecaria	122
CONCLUSIONES		125
ANEXOS		127
FUENTES DE CONSULTA		133

ABREVIATURAS Y REFERENCIAS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO/REFERENCIA
EF	Entidad financiera
ADM	Persona Adulta Mayor / Adulto Mayor

INTRODUCCIÓN

México, junto a países como China, Estados Unidos de América y Rusia, es considerado uno de los quince países más poblados del mundo, ocupando el lugar número once. El crecimiento poblacional que se desencadenó en el país comenzó en los años 30, cuando los índices de mortalidad comenzaron a descender y los de natalidad, por su parte, a aumentar. Esta clase de procesos son conocidos como *transiciones demográficas* y un elemento intrínseco de éstas es el *envejecimiento poblacional o demográfico*.¹

El envejecimiento poblacional se puede definir como el *tránsito de regímenes de alta mortalidad y natalidad a otros de niveles bajos y controlados*.² En términos simples, existe este fenómeno cuando la proporción de adultos mayores dentro de la población aumenta progresivamente. Dicho aumento de población adulta mayor (personas mayores a 65 años) se debe, principalmente, a los avances médicos respecto de diagnóstico y tratamiento de enfermedades que hace 50 años o más eran mortales. Aunado a lo anterior, un aumento en la estabilidad económica, así como seguridad social y laboral ha contribuido en el aumento de la esperanza de vida de las personas.

En el año de 1950, la esperanza de vida de la población mexicana alcanzaba los 36 años, aumentando considerablemente para el año 2000, alcanzando los 74 años. Se estima que para el año 2050 incrementará la esperanza de vida hasta los 80 años. Lo anterior implica que la proporción de adultos mayores incrementa cada año, teniendo así que en el año 2000 representaban un 7% de la población total y para el año 2015 había incrementado a un 10%.³ Misma fuente estima que este porcentaje se incremente a 12.5% en 2020 y a 28% en 2050.⁴

El fenómeno de envejecimiento poblacional, hoy día no se refiere sólo a la acumulación de población en etapa de vejez, sino de un aumento de los niveles de vulnerabilidad que se relacionan con la vejez y que involucran situaciones como la pérdida de salud, disminución de la autonomía individual, la menor adaptabilidad a cambios sociales y tecnológicos, así como una mayor dependencia económica.

En lo que concierne a la situación económica vulnerable, se habla de que estas personas no tienen los ingresos necesarios para poder garantizar adquisición de medicamentos, alimentos y vestido mínimo, en general, garantizarse un nivel y calidad de vida adecuada. Toda esta problemática social es conocida como *pobreza multidimensional*, es decir, la situación de una persona cuando no tiene garantizado el ejercicio del total de sus derechos

¹ Universidad Marista de Mérida, “El envejecimiento de la población mundial”, pp. 1-3, consultado en <http://www.marista.edu.mx/archivos>

² *Ídem*.

³ Encuesta Intercensal 2015 realizada por el INEGI, consultada en <http://www.beta.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

⁴ Universidad Marista de Mérida, “El envejecimiento de la población en México”, p. 22, consultado en <http://www.marista.edu.mx/archivos>

sociales y no cuenta con ingresos suficientes para adquirir los bienes y servicios mínimos para satisfacer sus necesidades.⁵

El Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) maneja seis indicadores de carencia social para determinar el nivel de pobreza multidimensional (extremo, moderado y vulnerables sociales) en que se encuentre una determinada persona, dichos indicadores son el rezago educativo, acceso a los servicios de salud, acceso a la seguridad social, calidad y espacios de la vivienda, acceso a los servicios básicos de la vivienda y acceso a la alimentación.

Bajo estos indicadores, en el año 2016, el Módulo de Condiciones Socioeconómicas de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) reportó que en México existían poco más de 9 millones de adultos mayores, de los cuales 1.1 millones de adultos mayores en situación de pobreza multidimensional extrema, es decir pertenecen a hogares cuyo ingreso se encuentra muy por debajo de la línea de bienestar⁶ y por tanto no puede adquirir lo indispensable para tener una nutrición adecuada, además de presentar tres o más indicadores de carencia social.

Por otro lado, poco más de 4.5 millones de personas de este grupo de población, se encontraban en situación de pobreza multidimensional moderada. Sus ingresos no son superiores a la línea de bienestar, pero son suficientes para cubrir sus necesidades alimentarias básicas y se presentan sólo uno o dos de los indicadores de carencia social. Por su parte, en este mismo año existían 3.4 millones de adultos mayores en situación de vulnerabilidad social, es decir, que presentan algún indicador de carencia social, pero su ingreso económico es superior a la línea de bienestar.⁷

Actualmente, la cifra de adultos mayores a nivel nacional está cerca de los 12 millones de personas, lo cual, aunado a toda la problemática social descrita en las líneas anteriores obliga buscar nuevas perspectivas y soluciones para procurar el bienestar de los habitantes, cuyas necesidades específicas se centran en las áreas de seguridad social, salud, vivienda, además de recursos materiales necesarios para llevar una vida digna y decorosa.

El gobierno en su nivel nacional, así como las gubernaturas estatales a través de sus respectivas Secretarías de Desarrollo Social se encargan de la creación de políticas y programas sociales de apoyo a este grupo. Ejemplo de esto son los comedores comunitarios, las pensiones alimentarias, las visitas médicas y otras visitas domiciliarias para dar atención integral a los adultos mayores.

Otra forma de participación del gobierno es su constante insistencia en la inclusión de este grupo poblacional en el contexto financiero. Buscando fomentar que las entidades financieras ofrezcan productos y soluciones para ciertas necesidades de los adultos

⁵ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *“Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad 2016”*, 01 octubre 2016, pp. 12-15-

⁶ La línea de bienestar equivale al valor total de la canasta alimentaria y de la canasta no alimentaria por persona al mes.

⁷ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *“Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad 2016”*, *op. cit.*, pp.12-17.

mayores. Con esta finalidad es que la hipoteca inversa comienza a regularse en México, buscando que ésta sea un producto financiero que pueda ayudar a los adultos mayores a hacer frente a gastos derivados de la etapa que están viviendo, la vejez.

La primera entidad federativa en regular dicha figura fue el Estado de México. Bajo reforma al Código Civil del Estado de México publicada en el *Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"* de 7 de mayo de 2013 con el nombre de *hipoteca inversa*. Por su parte, el Estado de Jalisco, incorporó dicha figura bajo el nombre de *hipoteca pensionaria*, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco el 9 de octubre de 2014.

Finalmente, el 27 de mayo de 2017, en la *Gaceta de Gobierno de la Ciudad de México* se publicó el Decreto por el que se adicionó el Capítulo III Bis al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal que contiene toda la regulación concerniente a la hipoteca inversa. Y es justamente esta reforma al ordenamiento civil de la Ciudad de México la que da motivo y estructura a la presente investigación.

El objetivo principal del presente trabajo es analizar el contrato de hipoteca inversa regulado en el Código Civil para el Distrito Federal, a fin de conocer los principales obstáculos que hasta ahora le impiden desarrollarse dentro del contexto financiero mexicano, dado que ninguna entidad financiera hasta el día hoy ofrece este tipo de hipotecas.

En el primer capítulo se desarrollarán los antecedentes del contrato de hipoteca inversa, así como su origen, elementos esenciales y clasificación dentro de la doctrina jurídica, lo cual permitirá prever sus futuras consecuencias. A continuación, el segundo capítulo aborda el análisis al texto legal contenido en el Código Civil para el Distrito Federal que regula a la hipoteca inversa, cuya extensión abarca desde su definición, sujetos involucrados, hasta el análisis del funcionamiento del fideicomiso al que en un determinado momento se podría recurrir dentro del contrato mencionado.

El desarrollo del tercer capítulo se centra en la descripción y análisis de datos sobre ciertos elementos como población, valor de la vivienda, contratación de seguros, pago de ciertos impuestos, entre otros, podrían configurarse como obstáculos para el desarrollo y promoción de la hipoteca inversa por parte de las entidades financieras. Además, en este tercer capítulo se realizará un cálculo estimatorio sobre las posibles ministraciones mensuales que recibiría una persona adulta mayor de celebrar un contrato de este tipo.

Para finalizar, el cuarto capítulo aborda las consecuencias y efectos intrínsecos a la hipoteca inversa seleccionando como principales escenarios el sucesorio y el financiero. Igualmente se desarrollarán algunas propuestas que pretenden ayudar a que la hipoteca inversa sea un producto suficientemente atractivo para ser promocionado por las entidades financieras, sin descuidar el elemento de ayuda social bajo el cual nació el contrato en cuestión.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE HIPOTECA INVERSA

1.1 Contratos de garantía

En primer lugar es necesario entender el universo de los contratos, cuya connotación *contractus*, significa pacto y aparece por primera vez en el *Codex Justinianeus*⁸, en el año 529 d.C. y para que las obligaciones que emanaran de él, obligaciones contractuales, fueran válidas y exigibles necesitaban un fundamento jurídico.

Por ende, el *contractus* era exclusivamente una obligación contractual cuando estaba sancionada por una acción civil y sólo determinadas figuras típicas contractuales recibían tutela jurídica, que debían cumplir con formalidades y solemnidades fijadas en el *ius civile*⁹ para lograr perfeccionarse.¹⁰ Dichas figuras contractuales podían nacer de diferentes formas, de ahí que se tuviera una clasificación de los contratos en cuatro grupos: reales (re contrahitur), verbales (verbis contrahitur), literales (litteris contrahitur) y consensuales (consensu contrahitur).

Entre las muchas definiciones creadas alrededor del concepto *contrato*, comenzaremos con las establecidas en el Código Civil francés y el Código Civil italiano.¹¹ En el primero, se define al contrato como:

“... el acuerdo de dos o más personas que ajustan sus intereses para dar, hacer o no hacer una cosa, respecto de un determinado objeto.”

Y en el segundo, el contrato será:

“... aquel acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial.”

En la doctrina, muchos han sido los juristas que se han dedicado al estudio de las fuentes de las obligaciones, entre ellos, el jurista Ignacio Galindo Garfias, quien define al contrato como *el acto jurídico típico del derecho privado y se caracteriza porque las declaraciones*

⁸ El *Codex Justinianus* o *Código de Justiniano*, es una compilación legislativa realizada durante el imperio de Justiniano. Esta obra se conforma de 4 grandes obras: el *Código de Justiniano*, que resumía los edictos imperiales que abarcan desde el siglo II hasta el año 533; el *Digesto*, era una compilación sistematizada de los textos y glosas de los jurisconsultos romanos; *las Institutas*, era un material para aquellos que se dedicaban al estudio del derecho, publicado en el año 533; y *las Novelas*, fueron nuevas constituciones imperiales que abarcan del año 534 al 565.

⁹ La Dra. Sara Bialostosky, en su libro *Panorama del Derecho Romano*, de manera muy sencilla explica que el *ius civile* significaba el Derecho positivo vigente en Roma, y que tenía como fuentes formales la costumbre, las leyes, los senadoconsultos, los plebiscitos y las constituciones imperiales. Y se diferenciaba del *ius gentium*, en que éste se basaba sólo en la razón misma y era común a todos los pueblos del mediterráneo organizados políticamente.

¹⁰ Bialostosky, Sara, *Panorama del Derecho Romano*, 9a. ed., México, Editorial Porrúa, 2011, p. 137-138.

¹¹ Tapia Ramírez, Javier, *Derecho de las Obligaciones*, México, Editorial Porrúa, 2012, p. 137-138.

*de voluntad de las partes que lo celebran son concurrentes, es decir, convienen crear entre sí relaciones jurídicas; forman un acuerdo de voluntades o consentimiento lo que constituye propiamente, el elemento esencial del contrato.*¹²

El jurista Víctor E. Anchondo Paredes, describe al contrato *como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial*, y además explica que sólo habrá contrato en aquellas relaciones que se constituyan alrededor de un contenido económico, puesto que no podemos hablar de transmisión de derechos no patrimoniales como los derechos de la personalidad.¹³

Las definiciones anteriores coinciden que el contrato únicamente es el acuerdo de voluntad entre las partes y que específicamente un contrato debe crear o transmitir derechos y obligaciones, pues si hablamos de modificar o extinguir éstas, nos estaremos refiriendo a un convenio. Para explicar esta diferencia, el jurista Rafael Rojina Villegas indica que el contrato es una especie dentro del género de los convenios, los cuales tienen una función positiva (crear o transmitir obligaciones), y una función negativa (modificar o extinguir obligaciones). De tal suerte, el contrato es un convenio con función positiva, ya que será aquél acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.¹⁴

En el Código Civil para el Distrito Federal,¹⁵ se define al contrato en los artículos 1792 y 1793, que a la letra dice:

Artículo 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.

En consecuencia, el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades mediante el cual se crean o producen, y se transfieren o transmiten derechos y obligaciones. No obstante, no es suficiente el solo acuerdo de voluntades, pues deben revestir ciertos requisitos como contratos para ostentar dicho carácter:

¹² Cfr. Galindo Garfias, Ignacio, *Teoría General de los Contratos*, México, Editorial Porrúa, 1996, p.67.

¹³ Cfr. Anchondo Paredes, Víctor Emilio, *Contratos Civiles*, México, Universidad Autónoma de Chihuahua, 2003, p. 23-24.

¹⁴ Cfr. Rojina Villegas, Rafael, 2001, *Compendio de Derecho Civil IV: Contratos*, 27a. ed., México, Editorial Porrúa, p. 7-8.

¹⁵ Los contratos en general quedan regulados en el Capítulo I “Contratos” del Título Primero “Fuentes de las obligaciones” del Libro Cuarto “De las obligaciones” del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

Elementos de existencia:

a) <u>Consentimiento</u>	<p>Como se mencionó en párrafos anteriores, se hace referencia a un acuerdo de voluntades, y éstas deberán manifestarse en forma expresa o tácita.</p> <p>Ambas formas quedan descritas en el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal. Sobre la primera forma, indica que <i>“es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos”</i>. Por su parte indica que tácito serpa aquello que resulte <i>“de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos”</i>.</p> <p>Y este mismo artículo aclara que la ley señalará los casos en que el consentimiento deba manifestarse expresamente.</p>
b) <u>Objeto materia del contrato</u>	<p>La doctrina coincide en dos acepciones principales para el objeto: directo e indirecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directo; se refiere a crear o transferir derechos y obligaciones. • Indirecto; lo constituirá la cosa que el obligado debe dar, o bien el hecho que debe hacer o abstenerse de realizar. <p>Sobre lo anterior, la acepción más usada es la segunda ya que, de elegir la primera, todos los contratos tendrían el mismo objeto.</p>
c) <u>Solemnidad</u>	<p>El jurista Gutiérrez y González define a la solemnidad como el <i>“conjunto de elementos de carácter exterior del acto jurídico, en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia de éste”</i>.¹⁶ Otra definición dada por el jurista Tapia Ramírez, nos indica que la solemnidad serán aquellas formas, palabras o mecanismos que la ley ordena que se realicen en el momento de la exteriorización de la</p>

¹⁶ Gutiérrez y González, Ernesto, *Derechos de las Obligaciones*, 7a. ed., México, Editorial Porrúa, 2000, p. 389.

	manifestación de la voluntad, por ser indispensable para que el acto jurídico tenga origen. ¹⁷
--	---

Elementos de validez:

a) <u>Capacidad</u>	Existen dos tipos de capacidad, de goce y de ejercicio. La primera es la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones; mientras que la de ejercicio se refiere, a que es capaz de ejercitar tales derechos y obligaciones por sí mismo.
b) <u>Objeto lícito</u>	<p>Para explicar este requisito debemos interpretar en <i>contrario sensu</i> el artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal, donde indica que se considerará ilícito todo hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.</p> <p>Las buenas costumbres hacen referencia a la moral general, una moral de acuerdo con el tiempo y lugar del que se hable. Y cuando se llegue a hablar de un deber jurídico, se refiere a hacer las cosas encaminadas al bien común. El motivo o fin que sea el motor principal del acto debe ser lícito, y debe exteriorizarse al ámbito jurídico.</p>
c) <u>Forma</u>	Este término de forma, generalmente se confunde con formalismo o formalidad, luego, cuando nos refiramos a los elementos de validez del contrato, definiremos forma como <i>el “conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para que el acto jurídico sea calificado como válido”</i> . ¹⁸

¹⁷ Cfr. Tapia Ramírez, Javier, *op. cit.*, p. 160-161.

¹⁸ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, 9a. ed., México, Editorial Porrúa, 2003, p. 36-38.

Para concluir la parte general que aplica a cualquier contrato, e introducir lo correspondiente al calificativo de *garantía*, segunda parte del concepto en cuestión, hablaremos sobre cómo se clasifican los contratos.

CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

En la doctrina existen muchas y variadas clasificaciones que atienden criterios como materia, sujetos, prestaciones, la función del contrato, o si se está hablando de contratos nominados o innominados. A continuación, se presentan dos clasificaciones, que con posterioridad nos ayudarán a explicar concretamente los contratos de garantía.

SEGÚN SUS FUNCIONES¹⁹

I. Interdependencia de las obligaciones.

- a. *Bilaterales*: Cuando las partes se obligan recíprocamente. Ejemplo: contrato de compraventa.
- b. *Unilateral*: Cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta a su vez se quede obligada. Ejemplo: contrato de donación.

II. Valoración económica de las prestaciones.

- a. *Onerosos*: Contrato en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Ejemplo: contrato de arrendamiento.
- b. *Gratuitos*: Aquel en que el provecho es solamente para una de las partes. Ejemplo: contrato de donación.

III. Precisión de los efectos económicos entre las partes.

- a. *Conmutativo*: Aquellos que a su celebración se conocen las ventajas o pérdidas económicas que resienten las partes contratantes. Ejemplo: contrato de arrendamiento, el arrendador concederá el uso y goce temporal de la cosa y el arrendatario se obliga a pagar un precio cierto llamado renta.
- b. *Aleatorios*: Aquellos en que la prestación está determinada pero no se sabe al momento de la celebración quien va a ser el ganancioso o perdidoso sino hasta el momento en que se produzca el acontecimiento. Ejemplo: Contrato de compra de esperanza.

IV. Función jurídica relacionada con otros actos jurídicos.

- a. *Principales*: Aquellos que existen por sí mismos, no requieren la concurrencia o existencia previa de obligación alguna. Ejemplo: contrato de compraventa.

¹⁹ Cfr. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, pp. 43-50 y Chirino Castillo, Joel, *Contratos*, 3a. ed., México, Editorial Porrúa, 2014, pp. 3-6.

- b. *Accesorios*: Requieren la preexistencia de otro contrato, que es el contrato principal. Además, es relevante que este tipo de contratos se constituyen con efectos de garantía, es decir que si hablamos de un contrato accesorio serán la fianza, prenda e hipoteca, clasificados a su vez como contratos de garantía.

V. **Ámbito de temporalidad.**

- a. *Instantáneos*: Su realización es en un solo acto temporal. Ejemplo: contrato de compraventa.
- b. *Tracto sucesivo*: Aquellos que requieren de un cierto lapso para su ejecución. Ejemplo: contrato de arrendamiento, el uso de la cosa se da por un periodo determinado.

VI. **Nacimiento y validez.**

- a. *Consensuales*: Sólo requieren del acuerdo de voluntades de las partes para la existencia del contrato.
- b. *Formales*: Ya se había hablado un poco del tema de la formalidad, donde nos referíamos a la manera en que se debe celebrar el contrato.²⁰ Ejemplo: contrato de compraventa de inmueble, la ley exige que sea por escrito elevado ante notario público, además de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.²¹

SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL²²

Esta clasificación engloba los contratos típicos o nominados²³ que se enumeran en la Segunda Parte del Libro Cuarto “De las diversas especies de contratos” del Código Civil para el Distrito Federal, si bien no se encuentran agrupados de este específico modo en el mencionado Código, es una clasificación muy recurrida por la doctrina.

I. **Contratos preparatorios.**

- ∇ Promesa

II. **Contratos traslativos de dominio.**

- ∇ Compraventa

²⁰ Es en los artículos 1832 a 1833 del Código Civil para el Distrito Federal, donde trata la relación entre el cumplimiento de las formalidades y la validez del contrato, al señalar que “*mientras que éste (contrato) no revista esa forma no será válido (...); pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal*”.

²¹ En los artículos 2316 y 2320 del Código Civil para el Distrito Federal se establece que el contrato de compraventa solo necesitará de formalidad cuando recaiga sobre un inmueble, dicha formalidad es que será por escrito y en escritura pública cuando el valor del inmueble exceda de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, la cual para el 2017 es de \$75.49 (setenta y cinco pesos y cuarenta y nueve centavos M.N.) según el sitio web oficial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.

²² Cfr. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, pp. 43-50.

²³ Un contrato típico o nominado será aquel cuya estructura o características fundamentales se encuentran regulados por las leyes sustantivas vigentes.

- ∇ Permuta
- ∇ Donación
- ∇ Mutuo

III. Contratos traslativos de uso temporal.

- ∇ Arrendamiento
- ∇ Comodato

IV. Contratos de prestación de servicios.

- a) De gestión
 - ∇ Mandato
 - ∇ Prestación de servicios profesionales
 - ∇ Obra precio alzado

- b) De custodia:
 - ∇ Depósito
 - ∇ Hospedaje

V. Contratos de finalidad común.

- ∇ Asociación civil
- ∇ Sociedad civil
- ∇ Aparcería

VI. Contratos aleatorios.

- ∇ Juego y apuesta
- ∇ Compra de esperanza
- ∇ Renta vitalicia

VII. Contratos de garantía.

- ∇ Fianza
- ∇ Prenda
- ∇ Hipoteca

VIII. Contratos que prevén o resuelven una controversia.²⁴

- ∇ Transacción
- ∇ Compromiso de árbitros

²⁴ Este tipo de contratos tienen como fin resolver una controversia o un litigio mediante el consenso de los contendientes. La transacción está regulada en el Código Civil para el Distrito Federal, y el compromiso de árbitros en el Código de Procedimientos Civiles.

Es importante entender que las categorías, o apartados presentados en las clasificaciones no son limitativos, con esto me refiero a que un mismo contrato puede encuadrarse en varios de los apartados, por ejemplo:

- **Compraventa es un contrato:**
 - Traslativo de dominio. - Forma eficaz de transmisión de la riqueza, y tiene como función jurídica garantizar a los particulares la legalidad de la transmisión de la propiedad en los bienes objeto del contrato.
 - Principal. - -No requiere de la existencia previa de ningún otro contrato.
 - Consensual o Formal. - Se perfecciona con el mero consentimiento de las partes al ponerse de acuerdo en la cosa y el precio. Podría llegar a ser formal si hablamos de una compraventa de inmuebles.²⁵
 - Bilateral. - Existen obligaciones recíprocas, por una parte, el vendedor entregará la cosa, y el comprador pagará el precio acordado.
 - Oneroso. - Porque la cosa o derecho que se transmite es susceptible de valoración económica, y sobre esta es que se acuerda el precio a pagar.
 - Instantáneo o de tracto sucesivo. - Respecto al primero, porque el contrato puede realizarse en un solo acto temporal, por ejemplo, la compra de un ramo de flores. Y respecto del segundo, las partes pueden convenir diferir el cumplimiento de las obligaciones, y pagar por ejemplo una cierta cantidad mensualmente.

- **Comodato es un contrato:**
 - Traslativo de uso temporal. - Por un tiempo determinado por las partes, una de ellas transmitirá gratuitamente el uso de un bien no fungible a la otra, quien, al término del plazo acordado, se obliga a restituirlo.
 - Principal. - No requiere la celebración de otro contrato.
 - Bilateral. - Obligaciones recíprocas, por un lado, el comodante transmite el uso del bien, y el comodatario se obliga a restituirlo en su individualidad.
 - Consensual. - Basta el acuerdo de voluntades para perfeccionarlo.
 - Tracto sucesivo. - Porque abarca un lapso en el tiempo, el que acuerden las partes, durante el cual el comodatario puede hacer el uso del bien.
 - Gratuito. - Comodante se obliga a transmitir gratuitamente el uso de un bien no fungible.

- **Hospedaje es un contrato:**
 - Prestación de servicios. - Una parte (hotelero) prestará albergue a otra (huésped) mediante el pago de una retribución convenida, además de que podrán estipularse otros servicios.

²⁵ Se establece en el Código Civil para el Distrito Federal (artículo 2320) que cuando el valor del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación (\$75.49 en el año 2017), su venta se hará en escritura pública.

- Principal. - El simple acuerdo de voluntad sin ningún convenio previo da origen al contrato.
 - Bilateral. - Nuevamente son obligaciones recíprocas. Por una parte, el hotelero se obliga a dar albergue, y el huésped a pagar el precio convenido.
 - Conmutativo. - Desde antes del perfeccionamiento del contrato las partes conocen las prestaciones que se harán, y lo que la prestación de servicios incluye de acuerdo con el precio convenido.
 - Oneroso. - Pues el huésped deberá pagar la retribución correspondiente por el servicio de hotelería.
 - Consensual. - El sólo acuerdo de voluntades da origen al contrato, no obstante, es común que se celebre por escrito.
 - Tracto sucesivo. - Pues de manera general esta prestación de servicios es por un lapso determinado.
- Promesa es un contrato:
 - Preparatorio. - Las partes se obligan a la celebración de un contrato futuro dentro de un plazo, mediante la firma de este contrato se da certeza jurídica a dicha celebración.
 - Bilateral o unilateral. - Será bilateral cuando ambas partes en el contrato queden obligadas recíprocamente a celebrar el contrato futuro. Y será unilateral cuando sólo una de las partes se obligue a celebrar el contrato futuro.
 - Formal. - La legislación civil de la Ciudad de México, específicamente el artículo 2246, señala que para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito y contener los elementos característicos o principales del contrato definitivo.
 - Tracto sucesivo. – Atendiendo a lo establecido en el artículo 2245, dentro del contrato de promesa se establezca un plazo o término para la celebración del contrato definitivo.

1.1.1 Antecedentes históricos de los contratos de garantía

La palabra *garantía* proviene del francés *garantie*, y se refiere a la seguridad o certeza que se tiene sobre algo, o bien la cosa que asegura contra algún riesgo o necesidad. En palabras del Dr. Chirino Castillo, no puede precisarse una fecha exacta en que los contratos de garantía adquieren su actual connotación jurídica, a pesar de esto, se tiene la impresión de que la **fianza** es el primer contrato de garantía que aparece en la historia.²⁶ Un segundo contrato que aparece es la **prenda**, y finalmente la hipoteca.

²⁶ Cfr. Chirino Castillo, Joel, *op. cit.*, p.197.

Respecto del primer contrato (**fianza**), buscaba garantizar el cumplimiento a través de la intervención de un tercero, donde éste se obligaba a cumplir la obligación contraída por el deudor si éste no cumplía. Es en el Derecho Romano donde la fianza comienza a cobrar terreno, primeramente, era requisito indispensable que el fiador fuera una persona cercana al deudor, tuviera una conducta y condiciones económicas semejantes a las de él.²⁷

También es relevante señalar que éste era un contrato verbal, y la forma en que se contrataba era a través de la *stipulatio*²⁸, específicamente de la fianza estipulatoria, una garantía personal consistente en que una persona, a la cual se le llamará *fiador*, se obliga a cumplir la obligación contraída por otra persona llamada *fiado*, cuando éste no cumpla. Se debe entender que dicha promesa de pago expresada por el fiador no era hecha hacia el acreedor, sino hacia el deudor principal, y atendiendo a las palabras que se pronunciaran, se estaba en presencia de una *sponsio*²⁹, una *fideipromissio*³⁰ o una *fideiussio*³¹.

En México la fianza entró en vigor a partir del año 1871, y actualmente se encuentra regulada en el artículo 2794 del Código Civil para el Distrito Federal, donde se establece que “*la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace*”.

Respecto del segundo contrato de garantía que es la prenda, se dice que los orígenes de ésta también se encuentran en el Derecho Romano, se le denominaba *pignus*, y era un contrato por medio del cual el deudor o un tercero entregaba una cosa (mueble o inmueble) al acreedor, que ahora se llamará *acreedor prendario*, como garantía de la deuda principal. No era necesario que el constituyente fuese el propietario de la prenda ya que está no transfería la propiedad, sino sólo la posesión para garantizar el crédito, y teniendo en cuenta que el acreedor podía retener la prenda hasta que se efectuara el pago de la deuda principal, se constituía una verdadera garantía para el cumplimiento. Este contrato contaba con dos modalidades:

1. Prenda persona o posesoria, donde la cosa se entrega al acreedor, y éste estará siempre obligado a conservar la cosa y a restituirla con los accesorios y frutos cuando la obligación principal se cumpla.

²⁷ *Ídem*.

²⁸ Esta era una forma de contratación, consistente en una pregunta solemne hecha por el estipulante, seguida de la respuesta congruente dada por el prominente. Dado que la *stipulatio* se utilizó para crear múltiples negocios, Justiniano tuvo a bien limitarla, quedando el préstamo estipulatorio, la fianza estipulatoria, la *stipulatio poenae*, y la estipulación de intereses como las más frecuentes.

²⁹ Las *sponsio*, tenía un carácter religioso, quedando limitada al sector de los ciudadanos romanos, excluyendo totalmente a los extranjeros.

³⁰ La *fideipromissio*, lograba que la obligación adquiriera el carácter de solidaria, por tanto el acreedor tendría dos deudores alternativos para cobrar la deuda. La obligación contraída por el fiador era intransmisible a sus herederos.

³¹ A través de la *fideiussio* se podía garantizar cualquier tipo de obligación, y era transmisible a los herederos, además de que no tenía plazo de caducidad.

2. Prenda sin desplazamiento de posesión, en la cual no era necesario la entrega de la cosa. La cual, con el paso del tiempo, se convirtió en la hipoteca.

La prenda al paso del tiempo se logró constituir como una verdadera garantía, y se integró a nuestra legislación civil en el año de 1884,³² y actualmente está regulada en el artículo 2856 del Código Civil para el Distrito Federal.

Finalmente, en lo que respecta al tercer contrato, hipoteca, se desarrollará en un apartado especial dado que es a partir de ésta es que se podrá llegar a un mejor entendimiento del recién introducido contrato de HI, tema principal del presente trabajo.

1.1.2 Los contratos de garantía y su clasificación

Como se ha mencionado anteriormente, los contratos de garantía surgieron ante la inseguridad del acreedor de que el deudor no cumpla con las obligaciones pactadas, es decir que será la protección establecida y reconocida en la ley para facilitar que el crédito del acreedor se haga efectivo. Además, se comentó que actualmente existen cuatro contratos que tienen esta función: la fianza, la prenda, la hipoteca y el fideicomiso de garantía.

Estos cuatro contratos corresponden a un tipo diferente de garantía, pudiendo ser personales o reales. A continuación, explicaré dicha clasificación de garantías, y posteriormente se expondrá brevemente la regulación actual de los contratos de garantía ya mencionados.

TIPOS DE GARANTÍA³³.

- A. Garantías personales.** - Este es el sistema de garantías más antiguo que se conoce, pues como hemos visto existió desde la antigua Roma. Esta garantía funciona cuando el acreedor tiene garantizado el pago por otra persona que se obliga con él a pagarle en lugar del deudor, si éste no lo hace por sí mismo.
- B. Garantías reales.** - Son aquellas en las que la obligación del deudor queda garantizada con determinados bienes del deudor. El acreedor ya no tiene temor de que el deudor pudiera enajenar los bienes con los cuales garantiza, ya que el acreedor puede poseer y detentar la cosa (acreedor prendario), o bien tenga el derecho de embargarla en un determinado momento (acreedor hipotecario).

³² En el artículo 1773 del Código Civil para el Distrito Federal y los territorios de Tepic y Baja California de 1884 se definió la prenda como *aquel derecho real que se constituye sobre algún objeto mueble para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en pago.*

³³ Cfr. Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *op. cit.*, p. 18.

Al comparar ambos tipos de garantías, las personales en el mundo práctico resultan insuficientes, pues si bien se aumentó el número de personales a las que el acreedor puede cobrar, si estas cayeran en insolvencia, y aún con una sentencia judicial, el acreedor no podría cobrar de manera efectiva la obligación. Por su parte, las garantías reales suponen una mejor opción para los acreedores, pues el cobro de la obligación recaerá en bienes (muebles o inmuebles) existentes, y tangibles, los cuales el acreedor puede exigir le sean entregados para el cumplimiento de lo pactado.

Sobre este último tipo de garantía, se dice que la hipoteca tiene superioridad sobre la prenda, ya que en esta última a pesar de existir el bien con el que se ha garantizado la obligación, y de posiblemente estar en posesión del acreedor, éste podría ser desposeído del mismo. Por su parte la hipoteca supone que, aunque el acreedor no adquiere la propiedad ni la posesión de la cosa que se le ha dado en garantía, puede exigir que se le entregue, o se le restituya sin importar la persona, ya sea el deudor o un tercero poseedor. Al llegar el vencimiento, toma la cosa y la vende para obtener el pago.³⁴

En atención a las consideraciones anteriores, se desglosan algunos contratos de garantía:

FIANZA	
Definición Legal	La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.
Naturaleza Jurídica	Es un contrato que crea un derecho personal entre el fiador y el acreedor, donde el fiador asume una deuda sujeta a condición suspensiva para el caso que el deudor principal no cumpla con el pago de ésta.
Clasificación del contrato³⁵	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ <i>Accesorio</i>: Sólo se comprende por la existencia de una obligación principal que garantizará el fiador. ⊗ <i>Unilateral</i>: Sólo el fiador se obliga en favor del acreedor, quien nada le proporciona a cambio. ⊗ <i>Consensual</i>: Se otorga en la forma que elijan las partes, con el único requisito es que se manifieste de forma expresa y no tácita el que el fiador se está obligando a responder por el deudor principal. ⊗ <i>Oneroso o gratuito</i>: Dependerá del tipo de fianza que se celebre, en una generalidad la fianza será gratuita, sin embargo, si el fiador es una institución de fianzas (la llamada también fianza de empresa), siendo sus actividades orientadas a obtener un lucro, la fianza tendría el carácter oneroso.

³⁴ Cfr. Planiol, Marcel y Ripert, Georges, *op. cit.*, p. 19.

³⁵ Cfr. Sánchez Medel, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 1997, p. 464.

	<p>§ <i>Conmutativo</i>: El fiador tiene claro porque y en qué medida va a responder en caso de incumplimiento del deudor.</p>
<p>Sujetos del contrato</p>	<p><i>Fiador</i>: Sujeto que se obliga a pagar por el deudor cuando éste incumple su obligación.</p> <p><i>Acreedor</i>: Sujeto para quien se garantiza el cumplimiento de la obligación.</p> <p><i>Deudor</i>: Sujeto que contrajo la obligación principal con el acreedor.</p> <p>Es importante señalar que, si bien estos tres sujetos tienen relevancia para que se dé la existencia del contrato de fianza, la relación contractual de dicho contrato se da, como ya se ha mencionado, entre el acreedor y el fiador, el deudor no interviene en el contrato accesorio. Con el siguiente esquema se muestra las respectivas relaciones contractuales.</p> <div data-bbox="483 966 1380 1323" style="text-align: center;"> <p>Figura 1. Sujetos del contrato de fianza</p> <pre> graph TD A[Acreedor] -- "Celebran contrato" --> B[Deudor] A -- "Contrato de fianza" --> C[Fiador] B --- A C --- A </pre> <p>El diagrama muestra tres actores: Acreedor, Deudor y Fiador. Entre Acreedor y Deudor hay una línea horizontal con una flecha que apunta de Acreedor a Deudor, etiquetada como 'Celebran contrato' y 'Contrato principal'. Entre Acreedor y Fiador hay una línea diagonal con una flecha que apunta de Acreedor a Fiador, etiquetada como 'Contrato de fianza' y 'Contrato accesorio'. Los actores están representados por recuadros con líneas discontinuas.</p> </div> <p>a) Por una parte, el acreedor y el deudor celebran un contrato, el cual será el que tenga el carácter principal, y cuyo cumplimiento de las obligaciones pactadas el acreedor tiene interés en que se garantice.</p> <p>b) Y dicho interés en que se garantice el cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato principal, genera la existencia del contrato accesorio celebrado entre el acreedor y el fiador.</p>

<p>Tipos de Fianza</p>	<p>Atendiendo a lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal, específicamente el artículo 2795, la fianza puede ser legal, judicial, gratuita o a título oneroso.</p> <p>En la doctrina, el Dr. Chirino Castillo, describe que los tipos de fianza son la mercantil, la civil, la administrativa, la legal y la judicial.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mercantil: Es aquella en la que el fiador es una persona moral cuya actividad es regulada por la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas. ❖ Civil: La otorga cualquier persona, y en general se califica de fianza civil a la que no se puede identificar en los demás tipos de fianza descritos. ❖ Administrativa: Se califica así al contrato de fianza cuando interviene en éste la Federación, el Estado o los Municipios. ❖ Legal: Es aquella que otorgará por disposición expresa de la ley, por ejemplo, en el caso en que los tutores deban administrar los bienes del pupilo, o bien de la albacea para garantizar el manejo que haga de la herencia. ❖ Judicial: Es aquella que se decreta por el juez como una providencia procesal. <p>Tanto en la fianza legal como en la judicial el fiador debe tener bienes raíces inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de un valor que garantice suficientemente las obligaciones que contraiga.</p>
<p>Fiador</p>	<p>Debe ser persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza. El fiador puede obligarse a menos y no a más que el deudor principal, y si por alguna razón el fiador cayese en estado de insolvencia, el acreedor está en todo su derecho de pedir un nuevo fiador al deudor</p> <p>También le da facultades al fiador para exigirle al deudor el cumplimiento del pago, la indemnización por haber cubierto el pago de la deuda principal, los intereses y gastos que se hayan generado.</p>
<p>Cofiadores</p>	<p>Si existieran dos o más fiadores de un mismo deudor y por la misma deuda, atendiendo al artículo 2827 del Código Civil para el Distrito Federal, se considera que existe solidaridad entre ellos. Sin embargo, se deja abierta la posibilidad de que ellos mismos (fiadores), se obliguen mancomunadamente, siempre y cuando lo hagan de manera expresa y el acreedor este de acuerdo.</p>

<p>Extinción del contrato</p>	<p>Dada la naturaleza accesoria del contrato, la extinción de la obligación principal traerá como consecuencia la extinción de la fianza. Aunque, existen otros casos previstos por la ley que causan la extinción de dicho contrato:³⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por confusión de derechos, cuando el fiador reúna una doble calidad (acreedor y deudor). ▪ Por remisión de la deuda hecha en favor del fiador. El acreedor hace remisión expresa al fiador, a pesar de ello, la obligación principal subsistirá. ▪ Por novación sin autorización del fiador. ▪ Por prórroga concedida al deudor por el acreedor, pero sin consentimiento del fiador. ▪ La quita reduce la fianza en la misma proporción que la deuda principal, y la extingue en el caso de que, en virtud de ella, quede sujeta la obligación principal a nuevos gravámenes o condiciones. ▪ El fiador que se ha obligado por tiempo determinado queda libre de su obligación, si el acreedor no requiere judicialmente al deudor por el cumplimiento de la obligación principal, dentro del mes siguiente a la expiración del plazo.
<p>Cartas de recomendación</p>	<p>Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2808 del Código Civil para el Distrito Federal, las cartas de recomendación en que se asegure la probidad y solvencia de alguien no constituyen fianza. Además de que, si por el contenido de estas cartas el recomendado fuera elegido para garantizar la obligación, y su solvencia fuera falta, la persona que las hubiera suscrito será responsable del daño que sobreviniese a las personas a quienes se dirigen.</p> <p>Para lograr el pago de los daños será imperativo demostrar la relación de causalidad entre el daño que se presenta y la insolvencia del recomendado. Si esto no se hiciera, no tendrá lugar la responsabilidad.</p>

³⁶ Las causas legales de extinción de las obligaciones se encuentran reguladas en el Libro Cuarto “De las obligaciones”, Título Quinto “Extinción de las obligaciones”, y comprende: la compensación, confusión de derechos, remisión de la deuda y la novación.

<p>Diferencias entre la fianza y el aval³⁷</p>	<p>Primeramente, el aval es una institución jurídica de garantía exclusiva de los títulos de crédito, además que el avalista queda como obligado solidario de aquel título que haya garantizado mediante la sola firma en él.</p> <p>En contraposición en la fianza no se presume la solidaridad, debe constar por escrito. De no ser así, se tienen que aplicar los principios de orden, excusión y división.³⁸</p>
--	---

PRENDA	
<p>Definición Legal</p>	<p>La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente.³⁹</p>
<p>Clasificación del contrato</p>	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ <i>Accesorio.</i> - Sólo se comprende por la existencia de una obligación principal que garantizará el fiador. ⊗ <i>Unilateral.</i> - Sólo el fiador se obliga en favor del acreedor, quien nada le proporciona a cambio. ⊗ <i>Formal.</i> - Pues este contrato siempre deberá constar por escrito. Y si se trata de un documento privado entonces se entregará a ambas partes un ejemplar. ⊗ <i>Real.</i> - Pues para poder hablar de su existencia tiene que hacerse la entrega del bien, en la forma que con posterioridad se abordará.⁴⁰

³⁷ Tesis I.5o.C.10 C., *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, t. II, agosto de 1995, p. 475.

³⁸ Por el principio de orden se entenderá que el acreedor primero deberá reclamar contra el deudor principal, y después contra el fiador. El principio de excusión indica que no podrá hacerse efectiva la fianza hasta que los bienes del deudor principal no se hayan embargado y subastado. Y por el principio de división entenderemos que, teniendo una pluralidad de fiadores, la deuda se dividirá proporcionalmente entre todos ellos.

³⁹ Se habla de entrega jurídica cuando la prenda, por convenio de las partes, queda en poder de un tercero, o bien en poder del mismo deudor.

⁴⁰ Se vuelve importante en este punto hacer resaltar la diferencia entre el derecho de prenda y el contrato de prenda. Sobre el primero, debe entenderse el derecho que tiene el acreedor sobre un determinado bien (mueble y ajeno a él) por medio del cual garantiza el cumplimiento de su crédito. En cuando al contrato de prenda, este será el modo ordinario por el que se constituirá el derecho de prenda que tiene el acreedor.

<p>Sujetos del contrato</p>	<p><i>Deudor pignoraticio.</i> - Sujeto que constituye un derecho real sobre un bien mueble de su propiedad enajenable, y que entrega al acreedor (real o jurídicamente) para garantizar el cumplimiento de la obligación principal.</p> <p><i>Acreedor pignoraticio.</i> - Sujeto al que se le garantiza el cumplimiento de la obligación principal, justamente mediante la constitución de la prenda.</p>
<p>Entrega de la cosa</p>	<p>Se establece, con fundamento en los artículos 2858, 2859 y 2876 del Código Civil para el Distrito Federal, que la entrega del bien que constituirá el contrato de prenda deberá darse de manera real o jurídica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La <i>real</i> implica que el bien pasa a posesión del acreedor pignoraticio, y éste queda obligada conservar la cosa como si fuera propia y a responder de los deterioros y perjuicios que sufra; además deberá restituir la prenda luego que esté cumplida cabalmente la obligación principal. ❖ La <i>jurídica</i>, implica que el acreedor y deudor pignoraticio han convenido que la prenda quede en poder de un tercero, o bien en poder del mismo deudor. Éste podrá usar la prenda que quede en su poder, según los términos convenidos con el acreedor.
<p>Tipos de prenda</p>	<p>Dado las dos posibilidades de entrega de la cosa que constituirá la prenda, se derivan dos tipos de ésta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Prenda sin disposición.</i>- Se transmite la posesión del objeto en prenda al acreedor pignoraticio sólo para garantizar el cumplimiento de la obligación principal. Con lo que el acreedor no puede usar, disponer y abusar de la prenda. ❖ <i>Prenda irregular.</i>- Cuando la entrega de la prenda al acreedor pignoraticio se hizo de manera virtual, por tanto, el deudor pignoraticio mantiene la posesión de la prenda, y hace uso de ésta en los términos convenidos.

Derechos y obligaciones de las partes	<p>Acreeedor pignoraticio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>▽ <u>Conservar y usar la cosa dada en prenda en la forma convenida</u> Durante la vigencia del contrato el acreedor será responsable de los deterioros que sufra la cosa por su culpa y/o negligencia, lo anterior independientemente de si las partes acordaron que el acreedor podría hacer uso del objeto en prenda. Si fuera este último caso, además el deudor podrá pedir que la prenda se deposite ante un tercero, y el acreedor mediante fianza, garantice la restitución del objeto en el estado que la recibió.</p> <p>▽ <u>Restituir la prenda al deudor pignoraticio ante el cumplimiento de la obligación principal</u> Solo restituirá el objeto dado en garantía cuando la obligación principal y sus accesorios legales hayan sido pagados. Dentro de estos últimos se consideran los gastos de conservación de cosa en prenda que el acreedor hubiere erogado, así como los daños y perjuicios derivados de la conservación del objeto.</p> <p>En caso de que el deudor no pague en el plazo estipulado, el acreedor prendario tendrá derecho de exigir la ejecución forzosa de la obligación, esto se logra mediante la venta (judicial o extrajudicial) del objeto que constituye la prenda.⁴¹ Y agregar que, si el producto de la venta excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero, si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar la parte faltante al deudor.</p> <p>▽ <u>Puede exigir del deudor otra prenda o el pago de la deuda aun antes del plazo convenido, si la cosa empeñada se pierde o se deteriora sin su culpa</u> Lo anterior siempre y cuando haya sido sin culpa y/o negligencia del acreedor pignoraticio.</p> <p>Deudor pignoraticio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>▽ <u>Garantizar la posesión pacífica de la prenda</u> Es decir, que el acreedor debe estar protegido contra todos los actos de perturbación jurídica que terceros con un supuesto derecho preferente y anterior pudieran realizar con relación al objeto dado en prenda.</p>
--	---

⁴¹ Es importante mencionar que el privilegio de venta sobre el objeto que constituye la prenda no faculta al acreedor pignoraticio para apropiarse de la prenda, pues eso destruiría el principio de indivisibilidad (artículo 2890) que caracteriza a la prenda. Queda establecido en el artículo 2,887 que tanto esta apropiación por parte del acreedor, como la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa dada en prenda, serán calificadas de nulas.

	<p>Esta obligación se extiende hasta convertirse en un derecho de persecución del acreedor contra cualquier detentador del objeto en prenda, incluyendo al mismo deudor pignoraticio. Este derecho surge cuando se hace una entrega jurídica del objeto.</p> <p>▽ <u>Derecho a los frutos generados por el bien dado en prenda</u> Este derecho persiste salvo pacto en contrario, y siendo así el importe generado por los frutos y recibidos por el acreedor, primero aplicarán a los gastos, después a los intereses y el sobrante al capital.</p> <p>▽ <u>Garantizar la posesión pacífica de la prenda</u> La posesión es pacífica, cuando se adquiere sin violencia y se sigue conservando de la misma manera por todo el tiempo que la ley prescribe.</p>
Extinción de la prenda	<p>Primeramente, la prenda se extingue cuando el deudor pignoraticio cumple con la obligación principal contraída con el acreedor pignoraticio, sin olvidar que, también podrá extinguirse por cualquiera otra causa legal.⁴²</p>

FIDEICOMISO EN GARANTÍA

Definición Legal	<p>El fideicomiso en garantía es aquél en que el fideicomiso que se constituye para garantizar al acreedor el cumplimiento de la obligación principal. El acreedor será el fideicomisario, el deudor el fideicomitente, y la fiduciaria algunas de las instituciones o sociedades que se mencionan en el artículo 395 de Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.</p> <p>Un mismo fideicomiso podrá ser utilizado para garantizar simultánea o sucesivamente diferentes obligaciones que el fideicomitente contraiga, con un mismo o distintos acreedores.</p> <p>En el fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.</p>
-------------------------	--

⁴² Revisar el apartado “Extinción del contrato” del esquema referente al contrato de fianza en el presente trabajo, p. 22.

<p>Sujetos del contrato</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fideicomitente. - Personas con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso. • Fiduciaria. - Será la institución o sociedad a la cual se le transmite la propiedad o titularidad de los bienes o derechos, y que deberá con éstos mismos cumplir el fin lícito para el que fue constituido el fideicomiso. • Fideicomisario. - Personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.
<p>Instituciones que pueden actuar como fiduciarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Instituciones de crédito, b) Instituciones de seguros, c) Instituciones de fianzas, d) Casas de bolsa, e) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple que cuenten con un registro vigente ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, f) Almacenes generales de depósito, g) Uniones de crédito, y h) Sociedades operadoras de fondos de inversión que cumplan con los requisitos previstos por la Ley de Fondos de Inversión.
<p>Extinción del fideicomiso</p>	<ul style="list-style-type: none"> I. Por la realización del fin para el cual fue constituido, II. Por hacerse este imposible, III. Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución, IV. Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto, V. Por convenio escrito entre fideicomitente, fiduciario y fideicomisario, VI. Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso, VII. El fideicomiso constituido en fraude de terceros podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados VIII. En el supuesto de que a la institución fiduciaria no se le haya cubierto la contraprestación debida, por un periodo igual o superior a tres años, la institución fiduciaria podrá dar por terminado, sin responsabilidad, el fideicomiso.

1.2 Hipoteca

Como mencioné en páginas anteriores, el tratamiento que se daría al tema de hipoteca sería en un apartado especial, lo anterior atendiendo a que a partir de este contrato se puede entender la HI. Si bien nuestro tema central no nace exclusivamente del contrato de hipoteca, si toma las bases y reglas para erigirse en nuestro sistema jurídico mexicano.

1.2.1 Antecedentes del contrato de hipoteca

1.2.1.1 Antigüedad

Primeramente, decir que la hipoteca tiene su origen en el contrato de prenda, y es a partir de ésta que evoluciona y se desarrolla como una figura independiente. La hipoteca tuvo su origen en la antigua Grecia, donde se manejaba como una *datio in solutum (dación en pago)*, la cual consistía en entregar un bien para pagar una deuda. El deudor le entregaba un bien inmueble al acreedor con la finalidad de garantizar el pago de la deuda, y el acreedor tenía el derecho de usarlo hasta que no fuera cubierta la obligación principal, como pago de los intereses generados.⁴³

A pesar de haber surgido en Grecia, fue en Roma donde se desarrolló, según el profesor Visoso del Valle, un primer momento en roma, el contrato de hipoteca en su forma más elemental podría asimilarse a un “*contrato de compraventa con pacto de retroventa sujeta a condición suspensiva a plazo*”.⁴⁴

En esta compraventa, el deudor transmitía al acreedor la propiedad de una cosa en un precio equivalente al crédito concedido, y el acreedor asumía la obligación de vender la cosa a este mismo deudor en un plazo que ellos determinaban, y de esta manera se satisfacía el crédito. Si por alguna razón, el deudor no cubría la deuda en el plazo concedido, el acreedor podría vender el bien, y la diferencia entre el precio y el monto de la deuda la restituía al deudor.

Las desventajas que se comenzaron a observar con este tipo de práctica toda vez que el deudor necesitaba de sus bienes para poder pagar la deuda, bajo el argumento anterior, se permitió que el deudor no fuera desposeído del objeto en prenda, creándose así la primera característica de la hipoteca, la conservación de la posesión, uso y disfrute de los bienes prendarios por parte del deudor, es decir, la hipoteca surgió como una prenda sin desplazamiento.⁴⁵

⁴³ Gazanini Espina, Abril Aviaser, *Análisis de los derechos derivados del contrato de hipoteca inversa. artículos 7.1144 quinquies, sexies y octies del Código Civil Del Estado de México*, Tesis de Licenciatura, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2016, p. 14.

⁴⁴ Visoso del Valle, Francisco José, *La Hipoteca*, México, Editorial Porrúa, 2007, p. 1.

⁴⁵ *Ibidem*, p. 2.

Más tarde surgió el segundo elemento distintivo de todo derecho real, el derecho de persecución de la cosa en garantía, el cual ya se había explicado, se refiere a que el acreedor cuyo crédito no fuere satisfecho en el plazo convenido, podría solicitar la posesión de la cosa que constituía la garantía, no importando quien tuviera la posesión de ésta, un tercero o el mismo deudor. Naciendo con esto la acción hipotecaria.

No obstante, el pedir la posesión del bien dado en garantía no resultaba tan beneficioso ya que sólo lo retenía hasta que se pagará la deuda. Por tanto, comenzaron a estipularse diversos pactos, como la *lex commisoría o pactan de vendendo*.

- a) *Lex commisoría*: Consistía en que el bien entregado como garantía, se ingresaba al patrimonio del acreedor, quien podía tomarla como pago de la deuda. Es decir, se volvía propietario.
- b) *Pactan de vendendo*. - El acreedor podía vender el bien y con el producto cobraba su crédito, entregando el remanente al deudor.

Este último pacto, ya se llevaba a cabo en la práctica, sin embargo, fue tan relevante dentro de la actividad contractual que se incorporó como el tercer elemento de la hipoteca, es decir la consumación de la hipoteca su fin último es la satisfacción de un crédito.

1.2.1.2 Europa

Se vuelve complicado explicar el desarrollo de la figura de la hipoteca en cada uno de los países que conforman nuestro entorno, por tanto y refiriéndonos al continente europeo, se revisará a Reino Unido, España y Francia, quienes tuvieron un auge importante en cuanto desarrollo del mercado inmobiliario, además de que ya incorporaron la figura de la HI, de la cual se hablará más adelante.

Reino Unido

Comenzaremos con Reino Unido, ya que tiene el antecedente más remoto sobre hipoteca. Éste se remonta al siglo XX, con la creación de *Lifetime Mortgage* o *hipoteca de por vida*, sobre la cual muchos han mencionado que se tiene un mayor parecido con la HI, dado su carácter vitalicio.

Es de resaltar que el mercado inmobiliario inglés no es tan simple como en otros países, ya que se diferencia entre la construcción (muros, instalaciones eléctricas, hidráulicas, etc.) y el suelo o terreno donde se ha levantado la construcción. Dicha práctica tiene su origen en la figura medieval *landlord*, donde el señor feudal permitía a sus trabajadores vivir dentro del feudo mediante un contrato de alquiler (*lease*) sobre las tierras. De este modo, lo que los campesinos y trabajadores de los gremios cultivarán o construirán sería de su propiedad, aunque sujeto a un *leasehold*, porque el terreno donde se encontraban pertenecía al señor feudal, y recibía el pago del alquiler (*ground rent*).

Y este mismo sistema funciona en la actualidad, sólo que ahora se divide en dos sistemas: el *leasehold* y el *freehold*. En el primero, los ingleses al comprar una casa o apartamento

sólo adquieren la propiedad sobre la construcción, y continúan pagando un alquiler por el terreno donde está construido. Regularmente, las propiedades se venden con un plazo de arrendamiento de 100 años, ya que las entidades de crédito que prestan hipoteca solicitan que la terminación del contrato de arrendamiento sea mínimamente 30 años después del final del plazo de la hipoteca.⁴⁶

Respecto del segundo, el *freehold*, se da regularmente en propiedad en condominio, es decir estamos hablando de una especie de copropiedad llamada *share of the freehold*, donde los departamentos son vendidos junto con una parte de la propiedad del edificio. La ventaja de este tipo de régimen es que los propietarios actúan como uno solo, y por tanto pueden más fácilmente negociar los términos en del contrato de arredramiento sobre el terreno.

Bajo la luz de esta dinámica inmobiliaria es que las entidades de crédito aprueban o no la celebración de hipotecas con los solicitantes, pues para ellas no funciona muy bien el régimen de *share of the freehold*, o popularmente conocidos como *freeholders*, debido a todo el esfuerzo que supone el dicho régimen.

Además, que se tienen dos procedimientos de manejo de hipotecas:

- i. Cuando mensualmente se pagan solamente intereses, y no se abona nada a capital.
- ii. Cuando se abona mensualmente una parte a capital y otra parte a intereses.

Después de la crisis inmobiliaria de los 90's, las entidades de crédito limitaron el importe que otorgaban para las hipotecas, evitando así producto de alto riesgo, a pesar de esta y otras medidas, actualmente se tienen en Reino Unido cerca de 827,000 casos donde el valor comercial de las viviendas es inferior a la deuda hipotecaria pendiente de pago.

Francia

En dicho país rigieron dos figuras que dan paso a la hipoteca como la conocemos actualmente. Estas figuras son la *anticresis* y el *derecho de retención*.

Respecto de la primera, era un contrato por medio del cual el deudor transfiere a su acreedor la posesión de su inmueble, para que perciba los frutos o sus rentas, estos frutos se imputarían anualmente sobre los intereses del crédito, y en caso de exceder lo harían sobre el capital. Para el derecho civil francés solo podía recaer esta figura sobre bienes inmuebles.⁴⁷

Por su parte, el *derecho de retención* más que un contrato de garantía es una especie de facultad, que por disposición de ley, en determinadas ocasiones posibilita al poseedor o

⁴⁶ Kategora Real State, Consultora de inversiones inmobiliarias internacionales, "¿Qué son las propiedades "leasehold" y "freehold" en Reino Unido?, http://kategora.com/es_es/

⁴⁷ Gutiérrez González, Ana Rosa, et. al., *Tratamiento y análisis jurídico de los contratos civiles en México. Contratos de garantía*, Tomo VI, México, Tax Editores Unidos., 2000, pp. 211 y 215.

tenedor de la cosa ajena, a conservarla hasta el pago correspondiente por la misma o alguna causa relacionada con ella. Por ejemplo, en los hoteles se tiene derecho a retener el equipaje hasta no recibir el pago establecido por el servicio de hospedaje, o bien un vendedor podrá retener el bien objeto de la compraventa hasta que el precio de éste haya sido liquidado.⁴⁸

En la actualidad, Francia se erige como un país donde la vida, en comparación con Reino Unido y España, es más barata. No obstante, de 1997 a 2017, el mercado inmobiliario ha visto un incremento en sus costos del 80%, y se prevé que en algunas áreas aumente un 10% anual. Y se está volviendo bastante común que los extranjeros, especialmente originarios de España, busquen adquirir una casa, siendo ellos potenciales sujetos para solicitar hipoteca a las entidades de crédito.

Francia ha manejado durante décadas bajas tasas de interés en los contratos de hipoteca, específicamente en créditos hipotecarios, lo que vuelve un mercado bastante atractivo para el sector inmobiliario. Luego, a partir de 2012, debido a la dinámica financiera global, los bancos franceses comenzaron a endurecer sus requisitos para el otorgamiento de este tipo de créditos mediante un análisis de riesgo más exhaustivo de sus solicitantes.⁴⁹

España

Históricamente, España ha tenido registros de importantes procesos de migración desde las zonas rurales a las zonas más urbanizadas e industrializadas,⁵⁰ por lo que no es sorpresa que se diera un crecimiento rápido e importante en el mercado inmobiliario, especialmente durante la década 60's-70's.

Y fue gracias a la figura de la hipoteca que todas las personas recién llegadas a las urbes tuvieron la posibilidad de adquirir una vivienda. La forma en que se desarrolló este contrato fue a través de letras que firmaba el comprador, y la cantidad de letras dependería del plazo en que debía cubrirse la obligación. Estas letras eran inscritas en el Registro de la Propiedad⁵¹ bajo una condición resolutoria, es decir que, ante el incumplimiento del deudor, el acreedor podía adjudicarse el inmueble.

Las hipotecas en esos años habían estado reguladas por la Ley Hipotecaria de 1844, además de regir otros criterios en la práctica (costumbre), y por ello que surge la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1846, la cual *buscaba armonizar debidamente los textos legales vigentes (Ley Hipotecaria, las del Reglamento, la jurisprudencia del Tribunal*

⁴⁸ *Ibidem*, p. 215.

⁴⁹ "Francia endurece requisitos para otorgar créditos hipotecarios", *El Financiero*, México, 19 de marzo de 2014, <http://www.elfinanciero.com.mx/economia/francia-endurece-requisitos-para-otorgar-creditos-hipotecarios.html>

⁵⁰ Regularmente la migración se daba de zonas como Andalucía, Castilla la Mancha, Galicia y Extremadura hacia ciudades como Valencia, Barcelona, Madrid y Bilbao.

⁵¹ El Registro de Propiedad en España tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1946)

*Supremo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado), además de dar a los preceptos legales una más que adecuada ordenación sistemática y la necesaria unidad de estilo.*⁵²

Para el año de 1889 se publica el nuevo Código Civil Español, y dentro del texto legal se incluyen las reglas para el contrato de hipoteca. Esta regulación dejaba de lado el uso de letras, y exigía que la hipoteca se constituyera en un documento que debería ser inscrito en el Registro de la Propiedad.⁵³ A partir de estos años, comienzan a participar de la hipoteca las Cajas de Ahorro como las instituciones populares para tal fin entre los particulares, pues si se trataba de una persona moral (empresa), serían tratadas por las instituciones de banca múltiple.

Sin embargo, esta exclusividad entre las instituciones que otorgaban hipoteca no se quedó estática, ya que para finales de los 90's los bancos comenzaron a buscar el mercado inmobiliario de los particulares, además a lo anterior se suma que aumentaron los índices de natalidad en los años 60's y 70's, por tanto, para la década de los 90's, esa generación tendría alrededor de 30 años, con el poder adquisitivo suficiente para la compraventa de inmuebles.⁵⁴

El crecimiento de este mercado no tiene fin, aumentando el número de hipotecas, el porcentaje que el banco financiara, que puede ir del 70-80%, y el auge de las agencias inmobiliarias. Actualmente en España el porcentaje de los sueldos mensuales que va destinado a cubrir la hipoteca no sobrepasará el 30% de esos ingresos, de esta manera se protege a las familias, teniendo un margen suficiente para la satisfacción de necesidades básicas y recreativas, e incluso previendo un posible aumento en las tasas de interés sobre el préstamo.⁵⁵

Para finalizar, tanto el Código Civil Español, como la Ley Hipotecaria respectiva no establecen como tal una definición de hipoteca, sólo enumeran más o menos sus características, y es el Instituto Nacional de Estadística de aquel país presenta a la hipoteca como *“un derecho real, accesorio e indivisible, de realización de un valor dinerario sobre un bien (bien hipotecado) que se establece mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad. La hipoteca sujeta los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea el poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”*.⁵⁶

⁵² Exposición de motivos en el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

⁵³ Ministro de Gracia y Justicia, *Código Civil (España)*, Madrid, 24 de julio de 1889, artículos 1874-1880.

⁵⁴ Aragonés, Marce, “Origen de la hipoteca y su historia más reciente” *Hipoteca2cero*, <https://hipoteca2cero.wordpress.com/2015/10/04/origen-de-la-hipoteca-y-su-historia-mas-reciente/>

⁵⁵ “Hipoteca BBVA”, <https://www.bbva.es/particulares/hipotecas-prestamos/hipotecas/index.jsp> y “Evolución de las hipotecas en España”, *Blog Inmobiliaria JBC*, <http://blog.inmobiliariajbc.com/2017/05/05/evolucion-de-las-hipotecas-en-espana/>

⁵⁶ Instituto Nacional de Estadística (INE-España), “Hipotecas”, http://www.ine.es/prensa/h_prensa.htm

1.2.1.3 América

El continente americano no es la excepción al hablar de hipotecas, y, al igual que el caso del continente europeo, hablar del desarrollo de la hipoteca en cada uno de los países que conforman América es difícil, por lo tanto, se presentará las definiciones legales y algunos datos sobre la regulación y praxis de dicho contrato a todo lo largo del continente.

Comenzaremos con Argentina, donde la hipoteca está definida, tomando como fuente el artículo 2,205 del Código Civil y Comercial de la Nación, como el *“derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido⁵⁷ el crédito garantizado”*.

Argentina en el febrero de 2017, reportó un crecimiento en el mercado hipotecario que no había logrado desde la década de los 90's. Mucho, indican los expertos, se debe a una baja en la inflación, lo que consecuentemente genera una baja a las tasas de interés con la que se celebran los contratos de hipoteca.⁵⁸ Además, es importante señalar que se ha mejorado el tiempo de otorgamiento de crédito, pues ahora solo tarda de mes a medio en autorizarse, y agregar que los límites de crédito tienen como promedio un millón de pesos argentinos (cerca de 60,000 dólares americanos), y esta suma cubre hasta 75% del valor del inmueble. Y las cuotas mensuales, al igual que en España oscilan entre el 25-30% del ingreso de los solicitantes.

En el caso de Chile, el artículo 2,407 del Código Civil respectivo, indica que la hipoteca es *“un derecho real de prenda sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”*. Se pensaría que el Código Civil chileno está igualando el contrato de prenda con el de hipoteca, pero, sólo está utilizando la palabra prenda, para explicar el funcionamiento de la hipoteca, pues en el artículo 2384 del mismo ordenamiento, se distingue que la prenda solo afectará a bienes muebles.

Otra característica que podemos encontrar en la regulación chilena sobre la hipoteca, y que coincide con regulaciones en otros países, es que este contrato deberá constar en escritura pública y ésta se inscribirá en el Registro Conservatorio, que equivaldría al Registro Público de la Propiedad en el caso mexicano o el español.

Respecto a la hipoteca en Brasil, tuvo un crecimiento importante formando parte del PIB⁵⁹ en un 14% para el año 2011, lo anterior en atención al igualmente impresionante crecimiento de la clase media, llegando a representar el 74% de la población total brasileña en este mismo año. No obstante, el proceso de desaceleración económica que comenzó

⁵⁷ Por *producido*, deberá entenderse el importe recibido de la venta del inmueble para la satisfacción de la obligación principal.

⁵⁸ Banco Central de la República de Argentina, “Informe de Estabilidad Financiera: primer trimestre de 2017”, mayo 2017.

⁵⁹ Producto Interno Bruto, es el valor de todos los bienes y servicios finales producidos en una economía generalmente contabilizada en un año.

en 2015 podría detonar en un sobreendeudamiento de la clase media, ya que la carga de deuda en sus ingresos personales oscila entre un 30%-40%.⁶⁰

Al analizar el texto legal del Código Civil brasileño, concretamente el artículo 1419, es perceptible la ausencia de definición clara o concreta sobre qué es una hipoteca, simplemente se limita a mencionar qué objetos pueden constituir hipoteca, describiéndolos como aquellos que puedan enajenarse. Al igual que los países mencionados anteriormente, la hipoteca deberá inscribirse en el Registro de Inmuebles, tanto la voluntaria como la legal, reconociéndose sólo estos dos tipos. Adicional a la hipoteca, se encuentran regulados el contrato de prenda y la anticresis.⁶¹

Canadá se ha erigido como uno de los mercados inmobiliarios más estables, lo cual se puede hacer tangible con las reformas a las regulaciones hipotecarias hechas en el año 2012. Se pensó en un reajuste a la regulación inmobiliaria porque Toronto y Vancouver, los mercados del sector inmobiliario más grandes de este país, comenzaron a mostrar desaceleración en los últimos meses, lo cual podría traducirse en un sobreendeudamiento de los particulares.

Como consecuencia, las reformas a la regulación hipotecaria abarcan una reducción en el plazo para el pago de la hipoteca de 30 años a 25 años. Los analistas indican que esto implicaría cuotas más elevadas a ser pagadas mensualmente, reduciendo totalmente el acceso a generaciones jóvenes (25 a 30 años de edad) a la adquisición de una vivienda, ya que los pagos mensuales no deberán exceder del 39% de ingreso de la persona.⁶² Aunque, en el otro lado de la moneda, la disminución del plazo reduce el pago total de intereses logrando, al menos en teoría, que los particulares concluyeran el pago de sus respectivas hipotecas en un menor tiempo.⁶³

En el mercado inmobiliario de Estados Unidos, así también en España, Reino Unido, Perú, Chile, entre otros, se tiene dos principales tipos de hipoteca atendiendo a la tasa de intereses que se maneje, pudiendo ser fija o variable. En la primera, la tasa de interés que se pacte al ser otorgado el crédito es la que prevalecerá durante el plazo que el inmueble este hipotecado; en contraposición la tasa variable supone una fluctuación durante la duración de la hipoteca, pudiendo ir al alta o a la baja.

Otro préstamo al cual se puede acceder en Estados Unidos de América, son los que otorga la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration –FHA-), las características de este tipo de créditos es que, primeramente los requisitos para el otorgamiento son menores, de autorizarse el crédito, se ofrece una cuota inicial más baja,

⁶⁰ Grupo Edisur, “Brasil: Un Mercado Inmobiliario que apuesta a la clase media”, https://www.empatiacomunicacion.com.ar/attachments/article/160/PARA_PRENSA_Brasil.pdf

⁶¹ Congreso Nacional, *Código Civil Brasileño*, Brasilia, 10 de enero de 2002, artículos 1419, 1420, 1492 y 1506.

⁶² “Canadá: Cambios importantes en los préstamos hipotecarios”, 4 de octubre de 2016, <http://nmnoticias.ca/175335/cambios-importantes-los-prestamos-hipotecarios-martha-velazquez-agente-inmobiliario-quebec-espanol-montreal/>

⁶³ Aguzzi, María Gabriela, “¿Quiere comprar una casa en Canadá? Seguro estas nuevas medidas le interesan”, 27 de junio de 2012, <http://nmnoticias.ca/50020/quiere-comprar-una-casa-en-canada-seguro-estas-nuevas-medidas-le-interesan/>

sin embargo por el riesgo que estos créditos de fácil otorgamiento implican, la cantidad dada en crédito es menor en comparación con otras instituciones de crédito.

Una última característica esencial de la comunidad estadounidense que acceden a un préstamo para adquirir su vivienda es que están acostumbrados a sólo suspender sus pagos, en la confianza de que se llegará fácilmente a un acuerdo con la institución de crédito respectiva, para acordar una restructuración, y así no culminar en el embargo del inmueble.

Por último, hablaremos de México, al parecer desde la época de la conquista existían una especie de contratos de garantía, donde el objeto que el deudor entrega al acreedor para garantizar el cumplimiento de su obligación, podía ser un bien o un esclavo. De no pagarse la deuda, el acreedor podía disponer del objeto, incluso de la vida del esclavo.⁶⁴

Posteriormente, en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en específico los artículos 1923 y 18928 respectivamente, regularon la hipoteca como aquel *derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago*, además establecía que este contrato sólo podría recaer sobre *inmuebles ciertos y determinados*.

En el Código Civil de 1928 se da un cambio en reglamentación, donde se amplía la hipoteca a cualquier bien, mueble o inmueble, siempre y cuando sea un bien especialmente determinado, logrando así la consagración del principio de *especialidad hipotecaria*.⁶⁵ Dicho Código es el que rige en la actualidad, y sobre el que basaremos en siguiente apartado para explicar el contrato de hipoteca y su regulación en la Ciudad de México.

1.2.2 Contrato de hipoteca en la actualidad

1.2.2.1 Definición y sujetos del contrato

En el texto que presenta el artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal, la hipoteca será definida como *“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”*.

Para el jurista Rojina Villegas la hipoteca *“es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado (...)”*.⁶⁶

⁶⁴ Gazanini Espina, Abril Aviaser, *op. cit.*, p. 17.

⁶⁵ Este principio supone que la hipoteca se constituye sobre bienes determinados y sobre todo presentes, en contraposición con lo establecido en los códigos civiles que anteceden donde al deudor se le permitía dar en garantía bienes tanto presentes como futuros.

⁶⁶ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil mexicano*, México, Editorial Porrúa, 1960, p. 25.

Los sujetos que participan en este contrato son el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario.

Acreedor hipotecario

Es aquel sujeto en cuyo favor se constituye el derecho real de hipoteca, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de una obligación principal.

Deudor hipotecario

Es el sujeto que constituye la hipoteca para garantizar el cumplimiento de una obligación principal. Puede tener también la calidad de deudor principal, o sólo ser un tercero en relación con la obligación que va a garantizar.

1.2.2.2 Características del contrato de hipoteca

1. Carácter accesorio

Será un contrato *accesorio* puesto que se pacta con el fin único de garantizar el cumplimiento de una obligación principal. A través de este contrato se crea un derecho real sobre la cosa hipotecada, el cual otorga determinados privilegios al acreedor.⁶⁷

Según el profesor Sánchez Medal, aquí se vuelve importante distinguir el contrato de hipoteca, de lo que es derecho real de hipoteca. Y él explica que el contrato de hipoteca no genera derechos u obligaciones de crédito, sino sólo un derecho real que implica, primeramente, que el acreedor no tiene derecho a la posesión inmediata de la cosa hipotecada, su derecho comienza hasta que se hace exigible la obligación y el deudor incumple, y lo ejercerá a través de la acción hipotecaria.⁶⁸

Su derecho se extiende a la posibilidad de pedir la enajenación de la cosa, y con el importe obtenido de la venta se dé cumplimiento a la obligación principal. O bien, si las partes lo pactaron, que se le adjudique la cosa al acreedor, si el deudor no efectuare el pago dentro del plazo convenido⁶⁹ El último derecho emanado justamente del derecho real de hipoteca, es la preferencia de pago, que indica que el acreedor hipotecario tiene derecho a ser pagado con preferencia de otros acreedores del deudor, siempre sobre el valor de la cosa hipotecada, y específicamente del valor obtenido en la venta, judicial o extrajudicial.

2. Principios que la rigen.

⁶⁷ Chirino Castillo, Joel, *op. cit.*, p. 228.

⁶⁸ Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2004, p. 504.

⁶⁹ *Ídem*, p. 505.

- a) *Especialidad*: Se refiere a los bienes que son susceptibles de ser hipotecados y los créditos garantizados con la hipoteca. Es decir que la hipoteca no puede garantizar todos los adeudos en general, sino sólo los créditos que al efecto se especifiquen y determinen, lo mismo para los bienes del deudor, pues estarán especialmente determinados.⁷⁰
- b) *Publicidad*: Tanto para la constitución, modificación y extinción de la hipoteca será necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que también produzca efectos contra terceros.⁷¹
- c) *Indivisibilidad*: Se refiere a la permanencia de la hipoteca sobre los bienes gravados hasta en tanto no quede satisfecho el pago total de la obligación principal y sus accesorios.⁷²

1.2.2.3 Elementos de existencia y validez del contrato

Elementos de existencia	<i>Consentimiento</i> . - Acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor hipotecario para la constitución del contrato de hipoteca sobre un bien determinado. Deberá exteriorizarse en forma expresa, y en específico en este contrato se hará por escrito atendiendo a lo dispuesto en los artículos 2,317 y 2,320 del CCDF.
Elementos de validez	<i>Capacidad</i> . - Si hablamos del acreedor hipotecario, este requiere la capacidad general para contratar. Y sobre el deudor hipotecario, además de la capacidad general para contratar será necesario que tenga facultad de disposición de los bienes sobre los que se constituirá la hipoteca.

⁷⁰ Sánchez Meda, Ramón, *op. cit.*, p. 498.

⁷¹ *Ibidem*.

⁷² Chirino Castillo, Joel, *op. cit.*, p. 229.

Forma. - El contrato de hipoteca es formal, ya que requiere que se dé por escrito, y además que para producir efectos contra terceros necesita siempre del registro correspondiente, según lo establece el artículo 1919 del Código Civil para el Distrito Federal.

1.2.2.4 Hipoteca sobre bienes y derechos reales

	Susceptibles de ser hipotecados	No pueden hipotecarse
Bienes	<p>El artículo 2896 del Código Civil para el Distrito Federal, indica que bienes serán susceptibles de hipoteca aun cuando la enunciación no sea expresa.</p> <ol style="list-style-type: none"> I. A las accesiones naturales del bien hipotecado, II. Las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados, III. Los objetos muebles incorporados permanentemente al bien y que no puedan separarse sin menoscabar el mismo o deteriorarlo, y IV. Los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado o bien los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados. 	<p>Nuestra legislación civil en su artículo 2897, hace un señalamiento e indica que ni los frutos industriales de los bienes hipotecados, así como las rentas vencidas o no satisfechas en tiempo podrán formar parte de la hipoteca. No obstante, deja abierta la posibilidad de que las partes lo pacten, por lo tanto, no es una prohibición.</p> <p>Casos en los que queda prohibida la hipoteca, artículo 2898 del Código Civil para el Distrito Federal:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca, b. Objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, c. Servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante, d. Derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes, e. Uso y la habitación, y f. Bienes litigiosos⁷³

⁷³ Sobre este último punto, el artículo 2,898 aclara que no se considerara prohibición siempre y cuando la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o bien si se hace constar en el Título Constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio. Pero, de cualquier modo, la hipoteca y por tanto el destino de los bienes hipotecados quedarán pendientes de la resolución del pleito.

Derechos reales	<p>Sobre este punto, el Código Civil para el Distrito Federal indica que la hipoteca constituida sobre derechos reales sólo durará mientras éstos subsistan, y como derechos reales susceptibles de ser hipotecados podemos mencionar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Derecho de copropiedad</i> • <i>Nuda propiedad</i> • <i>Derecho de posesión</i> • <i>Usufructo</i> • <i>Condominio</i> • <i>Bien hipotecado</i>
------------------------	--

1.2.2.5 Clases de hipoteca

Si bien en la doctrina se contemplan diversos tipos de hipotecas (convencional, legal, voluntaria, etc.), las únicas especies de hipoteca reconocidas en el Código Civil para el Distrito Federal son la voluntaria y la necesaria.

Sobre la hipoteca *voluntaria*, queda regulada del artículo 2,920 al 2,930, y será aquella que las partes convengan, y podrá constituirse a través de contrato, testamento, o por declaración unilateral de la voluntad.

El segundo tipo de hipoteca, la *necesaria*, se trata de una hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran, o para garantizar los créditos de determinados acreedores; y la encuentra regulada del artículo 2,931 al 2,939 del Código mencionado.

1.2.2.6 Extinción de la hipoteca

La legislación civil para la Ciudad de México, en su artículo 2,941, enumera una serie de casos en los que se dará paso a la extinción de la hipoteca y son:

1. Cuando se extinga el bien hipotecado,
2. Cuando se extinga la obligación principal,
3. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado,
4. Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado,
5. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada,
6. Por la remisión expresa del acreedor, y
7. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

A estos posibles casos de extinción de la hipoteca, debemos agregar también lo concerniente a las formas de extinción de las obligaciones como lo son: confusión de derechos, novación, entre otras.

La hipoteca constituye, actualmente, un instrumento básico de la economía. Y a lo largo de su evolución se ha convertido en una figura noble a la que se le ha apostado como un método eficaz para mejorar la vida, específicamente, en el sector de los adultos mayores, a través de la implementación de la HI, de la cual se hablará a continuación.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

2.1 Breve reseña de la hipoteca inversa en otros países

2.1.1 España

En España, debido a su arraigada figura jurídica de la herencia, la HI ha tenido un desarrollo lento y difícil, en comparación con otros países. Lo cual se muestra contradictorio, ya que España es uno de los mejores mercados para la implementación de la HI, pues cerca del 82% de la población es propietaria del inmueble donde habita.

El primer paso en el proceso de integración de la HI, como figura reconocida en la legislación civil española, es la Ley 39/2006, donde en su exposición de motivos se reconoció que el aumento en la esperanza de vida está produciendo, a su vez, incremento constante de la población adulta mayor y que un porcentaje importante de ella está en situación de dependencia, es decir, necesita la ayuda de otras personas para cubrir sus necesidades básicas (alimento, vestido, habitación).

Así, en el año 2007, se promulga la Ley 47/2007, primera ley que regula de manera específica la HI. Aún falta mucho en el desarrollo de esta figura, no obstante, es un paso importante pues ante una dinámica diferente de crecimiento poblacional, el gobierno español está dando respuesta a estas nuevas necesidades que requieren de financiación.⁷⁴

2.1.2 Reino Unido

En Reino Unido, cuando se habla de hipotecas inversas, se les considera como esquemas de liberación de capital (*equity release schemes*). De acuerdo con reporte del año 2014, del Consejo de Liberación de Capital (*Equity Release Council*), este tipo de hipoteca creció 36% en un periodo de 2012 a 2014, esto se traduce en que cada vez más personas buscan tener liquidez durante la vejez, y para lograrlo su vivienda resulta la mejor opción.

La HI se desarrolló en dos modalidades: hipoteca vitalicia y el plan de reversión de vivienda. Sobre la primera, es un tipo de hipoteca en la que se puede optar por extraer los fondos en una sola suma global o en cantidades menores a lo largo del tiempo hasta el límite máximo acordado con el proveedor del plan. Respecto a la segunda, también permite acceder a todo o parte del valor de la propiedad mientras conserva el derecho a permanecer en ella, con la salvedad de que el proveedor comprará todo o parte del porcentaje de su casa. Al

⁷⁴ García Villegas, Eduardo, *Hipoteca inversa: Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*, México, Editorial Porrúa, 2011, p. 24.

final del plan, su propiedad se vende y los ingresos de la venta se comparten según las proporciones restantes de propiedad.⁷⁵

Paralelamente, se creó el “Código Voluntario de Conducta” (SHIP), que busca que las entidades financieras presenten información transparente y que la deuda acumulada no supere nunca el valor del inmueble. La edad necesaria para acceder a este tipo de hipoteca es de 65 años o más y teniendo como límite 80 años de edad, aunque habrá bancos que soliciten un mínimo de 62 años para otorgarla.⁷⁶

Existe registro donde se establece que eran dos entidades de crédito las que cubrían el 90% del mercado, otorgando éstas anualmente cerca de 26,000 nuevas hipotecas, al menos hasta el año 2004. Actualmente Reino Unido cuenta con casi 20 instituciones de crédito que ofrecen esta clase de servicios hipotecarios,⁷⁷ con el calificativo de ser un producto de alto riesgo, y es por ello que esta figura es minuciosamente vigilada, en aras a proteger los intereses de este segmento particularmente vulnerable de consumidores.⁷⁸

2.1.3 Brasil y Chile

En lo referente a Brasil, en este país se da el nacimiento como tal de un contrato de HI a través de la Ley 41/2007, e indica que se llama hipoteca inversa, invertida o a la inversa, al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble o piso que se constituya como la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los requisitos siguientes:⁷⁹

- a. Que el solicitante y los beneficiarios sean personas de edad igual o superior a los 65 años,
- b. Que el acreedor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas (rentas), y
- c. Que no se podrá exigir la devolución de la deuda acumulada mientras no fallezca su titular o el último de los beneficiarios designados en el contrato.

Por tanto, la HI será un préstamo hipotecario especial, mediante el cual no se pagan cuotas y al contrario se cobra mensualmente una renta. El importe de la renta a percibir con la HI dependerá de: el valor de la vivienda, de la edad de la persona que solicita la HI y de la elección que éste se haga de recibir una renta vitalicia o únicamente por un periodo determinado.

⁷⁵ Cfr. “What is equity release?”, *Equity Release Council*, <http://www.equityreleasecouncil.com/faqs/what-is-equity-release/>

⁷⁶ La renta Vitalicia y la Hipoteca Inversa asentadas en Estados Unidos y Europa”, *Grupo Retiro*, marzo 2011, <https://www.gruporetiro.com/blog/la-renta-vitalicia-y-la-hipoteca-inversa-plenamente-asentadas-en-estados-unidos-y-europa/>

⁷⁷ National Reverse Mortgage Lenders Association, <http://www.reversemortgage.org/About>

⁷⁸ García Villegas, Eduardo, *op. cit.*, p. 18.

⁷⁹ *Ibidem*, p. 30.

Por su parte Chile, manejó de diferente manera la inclusión de hipotecas inversas en su contexto jurídico, pues en mi opinión, adecuó contratos ya existentes en su legislación civil a las necesidades actuales de la población adulta mayor. Dichos contratos son:⁸⁰

I. Contrato de compraventa con usufructo

En esta modalidad, una sociedad inmobiliaria compra la vivienda al propietario que es una persona adulta mayor, y le permitirá continuar viviendo en ella hasta su muerte. Mensualmente recibirá a modo de pensión un importe determinado, el cual dependerá del valor en que la vivienda se vendiera.

II. Contrato de mutuo

Aquí se entregarán todo el importe de venta de la casa, dicho importe se calculará mediante el valor futuro de la propiedad, restando los intereses. Y el adulto mayor no es desposeído de la vivienda, pues se le otorga el usufructo de la misma.

III. Contrato de depósito

Mediante este contrato, el importe de venta de la propiedad es depositado en un fondo de ahorro del que se originarán intereses que se pagarán al contratante y/o sus beneficiarios. Este contrato garantiza una alta posibilidad de dejar herencia, si es que se finaliza el usufructo antes del tiempo de vida estimado al contrato.

Los beneficiarios de esta clase de contratos deberán ser personas mayores de 65 años, y ser propietarios de una vivienda totalmente pagada, o con un mínimo de deuda.

2.1.4 Estados Unidos de América y Canadá

En el año de 1961, se registró la primera firma de un contrato de HI o *reverse mortgage*. Fue firmada en Portland Oregón por la institución crediticia *Deering Savings and Loan* a favor de Nelly Young, una viuda anciana a quien un ejecutivo de la institución crediticia diseñó esta figura con el propósito de ayudarla.⁸¹

La HI se desarrolló gratamente en este país, hasta que, en el año de 1981, el gobierno federal de los Estados Unidos de América, apoyado y asesorado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos⁸² (United States Department of Housing & Urban Development -HUD-), emitió las primeras regulaciones concernientes a la HI.

⁸⁰ *Ibidem*, pp. 23-25.

⁸¹ National Reverse Mortgage Lenders Association, <http://www.reversemortgage.org/The-NRMLA-Advantage/Reverse-Mortgage-News>

⁸² La HUD, es un departamento dentro de la administración pública estadounidense que tiene como misión crear comunidades fuertes, sostenibles, incluyentes y viviendas asequibles de calidad para todos. Además, trabaja para fortalecer el mercado inmobiliario, impulsar la economía y proteger a sus consumidores; buscando siempre utilizar la vivienda como una plataforma para mejorar la calidad de vida.

Para 1997, se crea la Asociación Nacional de Prestamistas de Hipoteca Inversa (Reverse Mortgage Lenders Association), quienes se dedicaron primordialmente a la difusión de esta nueva modalidad de hipoteca. Un punto relevante dentro de la celebración de estos contratos, es la información proporcionada al adulto mayor, ya que se tiene conocimiento de que el 90% de las hipotecas inversas que son reguladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de América establecen como obligatoria la figura del asesor independiente para que cumpliendo sus funciones, pueda explicarle a la persona adulta mayor las características (ventajas, desventajas, funcionamiento, etc.) de este complejo producto, los riesgos que conlleva su contratación y las distintas opciones que le ofrece el mercado.

Finalmente, en 2005, Texas se convirtió en el último estado en autorizar hipotecas inversas en su territorio, quedando desde ese momento disponible en toda la unión americana para toda persona con una edad mínima de 62 años.

Y en lo relativo a Canadá, la legislación canadiense define a la HI como una opción adecuada y segura para las personas adultas mayores que están buscando un mayor grado de seguridad y un buen nivel de vida después de su jubilación. Además de que se da la posibilidad de solicitar la HI no solo sobre la vivienda que constituye la residencia, sino también sobre el comercio o negocio del deudor.⁸³

Los requisitos para solicitarla es que el adulto mayor rebase los 60 años, debe ser propietario del inmueble, además se hará un análisis actuarial sobre el valor del inmueble, el valor de tasación, el lugar donde está ubicada la vivienda, entre otros. Sin embargo, debido a que esta clase de hipoteca sigue siendo un producto de alto riesgo, las tasas de intereses son más altas. Además de correr por parte del propietario los gastos de avalúo, o también llamada tasación, y los honorarios legales de quien le asesore.

Bajo esta tesitura, la HI esta exclusivamente dirigida al mercado de los adultos mayores que, además de volver líquido el valor del bien inmueble en el que residen se busca que ayude a mejorar su calidad de vida, y que logren satisfacer las necesidades básicas como son alimento, salud y vivienda; sobre esta última, la figura resulta ideal pues el adulto mayor seguirá disfrutando de ella, sin temor a ser desalojado pues existe una figura jurídica que lo protege.

2.2 Análisis del contrato de hipoteca inversa en la legislación de la Ciudad de México

Como grupo vulnerable, se le ha protegido no solo en el contexto nacional, sino en el internacional, mediante instrumentos (convenios, cartas, planes de acción, entre otros) nacidos en conferencias, asambleas y cumbres, que promueven la participación y

⁸³ Alas, Gustavo, "La Hipoteca Inversa", 25 de febrero de 2016, <http://enfoquejuridico.org/2016/02/25/la-hipoteca-inversa/>

protección de los gobiernos de las naciones, en sectores específicos, siendo el de los adultos mayores el que cobra relevancia en fechas recientes.

Por ejemplo, el Convenio 103 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), contempla una cobertura (que podría traducirse en pensión) a favor de los adultos mayores. Lo anterior se configura cuando una persona sobrevive más allá de los 60 años y, como lo señala dicho documento, al actualizarse tal evento el individuo debe recibir un pago periódico, preferente de carácter vitalicio.⁸⁴

Otro instrumento que podemos señalar es el Plan de Acción Internacional de Viena sobre el Envejecimiento,⁸⁵ en él se mencionó que las *“...las intervenciones sectoriales en las esferas de la salud y la alimentación, la vivienda, la seguridad del ingreso, las actividades sociales, culturales y de esparcimiento, son tan necesarias para las personas de edad como para otros grupos de población, y deben efectuarse con arreglo a los medios de que disponga cada país o comunidad.”*⁸⁶

América Latina y el Caribe también han hecho esfuerzos para procurar a este sector poblacional, el más reciente en materia de envejecimiento fue la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre Envejecimiento en América Latina y el Caribe, celebrada en San José, Costa Rica. En ella se dieron cita representantes de más de 150 países, y decidieron aprobar mejoras en los sistemas de protección social, para responder de manera más efectiva a las necesidades de las personas mayores, a través de la universalización del derecho a la seguridad social y a la salud.⁸⁷

Lo anterior fue tomado en cuenta para aplicarse en la Ciudad de México, y es así como por reforma del 27 de marzo de 2017 publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se adiciona el Capítulo III Bis “Hipoteca Inversa” al Título Décimo Quinto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal. El mencionado capítulo abarca los artículos 2,939 bis al 2,939 undecies y con esto se presenta la primera regulación de la HI como contrato en la Ciudad de México.

2.2.1 Definición Legal

⁸⁴ Los Estados Unidos Mexicanos ratificaron el convenio 103 de OIT, el 12 de octubre de 1961.

⁸⁵ Dicho Plan fue creado durante la Asamblea Mundial sobre Envejecimiento sita en Viena, Austria, y que se celebró del 26 de julio al 6 de agosto de 1982. Y se tocaron temas como: Aspectos relativos al desarrollo y aspectos humanitarios inherentes al envejecimiento – Recomendaciones para la acción - Recomendaciones generales en materia de política - Efecto del envejecimiento en el desarrollo - Esferas de preocupación de las personas de edad: salud y nutrición, protección de los consumidores ancianos, vivienda y medio ambiente, la familia, bienestar social, seguridad de ingreso y empleo, educación. - Fomento de políticas y programas - Papel de los gobiernos, de la cooperación internacional y regional.

⁸⁶ Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento, “Plan de acción internacional de Viena sobre el envejecimiento”, 26 de julio a 6 de agosto de 1982, Viena, Austria.

⁸⁷ Delgadillo, José Manuel, “Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal”, México, 29 de marzo de 2017, pp. 2-6.

Para comenzar el estudio de este contrato, hablaré sobre su definición, la cual se encuentra establecida en el artículo 2939 ter, e indica que el contrato de HI:

“(...) 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 (...), y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad (...).”

Bajo la definición anterior, no está claro porque se le da el calificativo de inversa, ni porque es diferente de un otorgamiento común de crédito con garantía hipotecaria. Sin embargo, al continuar con la lectura del artículo 2939 bis, se explica que la hipoteca tendrá el calificativo de inversa cuando se constituya sobre un inmueble, que sea la vivienda habitual y propia del adulto mayor (ADM), y que el crédito otorgado tiene como propósito, cubrir las necesidades económicas de vida del mismo ADM.

“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 (...).”

Además, se integra un elemento que será objeto de análisis más adelante en la presente investigación. Éste es la posibilidad de constituir un fideicomiso a favor del ADM, dónde diferentes entidades financieras actuarán tanto como fideicomitente, como la fiduciaria; y el fideicomisario será la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México (SEDESOC).

2.2.2 Clasificación del contrato

Primero, hablando específicamente de la Ciudad de México, de la lectura de la reforma materia del contrato, se determina que será un *préstamo con garantía hipotecaria*.

Independientemente de que en la reforma respectiva se hable de un *crédito*, si existe una gran diferencia en significado e implicaciones en la contratación de un préstamo y un crédito, ambos garantizados mediante hipoteca. No obstante, en la praxis financiera es común que dichos términos se utilicen como sinónimos.

Respecto del crédito, se refiere a una *“cantidad de dinero que una entidad financiera pone a disposición del cliente durante un período de tiempo”*.⁸⁸ Dicha cantidad estará disponible para el cliente en todo momento, y él podrá disponer de todo el monto, o parte de él, según las necesidades que tenga.

Por su parte, el préstamo es aquella operación financiera donde la entidad financiera (prestamista), en este caso, hará entrega al cliente (prestatario) de una *“cantidad fija de*

⁸⁸ BBVA Bancomer, “Educación Financiera: Diferencias entre un préstamo y una línea de crédito”, <https://www.bbva.com/es/diferencias-entre-un-prestamo-y-un-credito/>

dinero al comienzo de la operación con la condición de que el prestatario devuelva esa cantidad junto con los intereses pactados en uno o varios pagos escalonados en el tiempo”⁸⁹

A continuación, se describen algunas otras diferencias entre el crédito y el préstamo:

	PRÉSTAMO	CRÉDITO
Cantidad de dinero que se entrega	Es una cantidad fija de dinero, que el prestatario se obliga a devolver en el plazo determinado en el contrato.	No se habla de una cantidad fija, sino de un límite fijo, es decir que la entidad financiera establece es un límite máximo de capital que está dispuesta a poner a disposición del cliente. Y éste a su vez puede disponer de toda la suma de dinero en una sola exhibición o bien, parcialmente.
Entrega del monto	El dinero se entregará al inicio de la operación y en su totalidad.	En esta operación, no presta todo el dinero al principio, pues como ya mencionamos, existe un límite en la cantidad disponible, y será la persona la que podrá utilizar el dinero que desee según sus necesidades, pero siempre dentro del límite establecido en el contrato.

⁸⁹ *Ídem.*

	PRÉSTAMO	CRÉDITO
Intereses	Los intereses acordados podrán ser fijos o variables según lo acuerden los partes y se calcularán sobre la cantidad total del préstamo.	Los intereses se calcularán, y se pagan solo sobre el capital utilizado, y no por la totalidad del límite de crédito. En este contrato además de los intereses pactados por la disposición del dinero, también la entidad financiera puede cobrar <i>comisiones</i> en compensación por sus servicios prestados, los cuales generalmente se refieren a transferencias interbancarias, disposición de efectivo, renovación de las tarjetas de crédito (plásticos), entre otras.
Amortización del dinero	La obligación de devolver el dinero, normalmente se realiza mediante cuotas regulares (mensuales comúnmente), a lo largo del plazo pactado en el contrato.	La persona devolverá el dinero, en un plazo determinado, sin generar intereses moratorios. Según devuelva el dinero podrá disponer de más, pero siempre dentro del límite de crédito pactado.
Vigencia del contrato	La vigencia del contrato está determinada por el plazo que se le ha concedido al cliente para devolver la cantidad prestada, que generalmente en este tipo de contrato es bastante amplia, pudiendo ser desde los 5 años hasta los 30 años, dependerá la cantidad concedida.	Los créditos pueden tener límite de tiempo o no, por ejemplo, las tarjetas de crédito no tienen un límite. No obstante, aún con un plazo fijado es común que se amplíe, o bien se busque negociar la renovación del contrato.
Función de la hipoteca	En ambos casos, la hipoteca se constituye como un derecho real que garantizará que la parte para la que se ha puesto a disposición la cantidad de dinero mencionada cumplirá con la devolución de este dinero, en los términos pactados con la entidad financiera.	

	PRÉSTAMO	CRÉDITO
Función del contrato	Adquisición de bienes de alto valor, o financiación de necesidades de capital a largo plazo, entre otras.	Cubrir necesidades de liquidez en momentos puntuales.

Con las precisiones anteriores, se hace evidente que el contrato de HI posee más características del contrato de préstamo, empero existen ciertas diferencias que se enlistan a continuación:

	HIPOTECA INVERSA	PRÉSTAMO
Edad para ser solicitante	El adulto mayor deberá tener 65 años o más, el mismo criterio aplica para las personas que designe como beneficiarios.	<p>Dependerá en gran medida de la institución financiera a la que se acuda, por ejemplo:⁹⁰</p> <p>▽ BBVA BANCOMER: El rango de edades esta establecido de 18 a 85 años, y la suma de la edad más el plazo del crédito no debe exceder los 85 años al momento de la autorización del crédito). Además, deberán ser personas físicas asalariadas, profesionistas independientes o con actividad empresarial. La antigüedad que deban tener en su actual empleo dependerá del monto solicitado a la institución financiera.</p> <p>▽ HSBC Requiere como edad mínima 25 años, un ingreso mensual mínimo de \$10,000.00 (diez mil pesos M.N), y si se trata de una persona asalariada deberá tener una</p>

⁹⁰ BBVA Bancomer, "Hipoteca Bancomer Creciente", en <https://www.bancomer.com/personal/credito-hipotecario-hipoteca-joven.jsp>

HSBC, "Guía rápida –Crédito hipotecario", en <https://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario/guia-rapida>

Citibanamex, "Créditos hipotecarios citibanamex", en <https://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito-hipotecario.html>

	HIPOTECA INVERSA	PRÉSTAMO
		<p>antigüedad en su empleo de un año.</p> <p>▽ CITIBANAMEX Indica que el rango de edad es de 25 a 69 años para poder ser solicitante. Deberá cubrir un ingreso mínimo mensual de \$15,000.00 (quince mil pesos M.N).</p>
Requisitos adicionales	<p>No existen requisitos adicionales tratándose de la hipoteca inversa más que el ADM cumpla con el rango de edad, tenga plena capacidad de ejercicio. Sobre el inmueble, deberá ser propiedad del ADM y estar libre de cualquier gravamen, de manera que pueda ser otorgado como garantía de préstamo sin ningún inconveniente.</p>	<p>Para el caso de las instituciones financieras, muchas de ellas requieren ingresos mínimos, determinada antigüedad en su empleo, entre otros:⁹¹</p> <p>▽ BBVA BANCOMER: Deben ser personas físicas asalariadas, profesionistas independientes o con actividad empresarial. La antigüedad que deban tener en su actual empleo dependerá del monto solicitado a la institución financiera.</p> <p>▽ HSBC Ingreso mensual mínimo de \$10,000.00 (diez mil pesos M.N), y si se trata de una persona asalariada deberá tener una antigüedad en su empleo de un año.</p> <p>▽ CITIBANAMEX Solicitante deberá demostrar un ingreso mínimo mensual de \$15,000.00 (quince mil pesos M.N).</p>

⁹¹ *idem.*

	HIPOTECA INVERSA	PRÉSTAMO
Modalidad del monto otorgado	El adulto mayor cuenta con dos opciones: 1. Entrega del monto en una sola exhibición, o 2. Pagos periódicos hasta agotar el monto.	Al hablar de un préstamo hipotecario, el monto deberá entregarse en una sola exhibición.
Objeto del contrato (fin último)	Ayudar al ADM a cubrir sus necesidades económicas de vida, sin que deba preocuparse por la devolución del dinero prestado, ya que éste se cubrirá con valor del inmueble dado en garantía, o en su defecto será pagado a través de la masa hereditaria.	El deudor en esta clase de contratos se ha obligado a pagar la suma de dinero que recibió previamente mediante pagos periódicos y sus intereses determinados. Si bien en este contrato, el monto otorgado también está garantizado con un inmueble, no es necesariamente la vivienda habitual del deudor.

2.2.3 Elementos esenciales del contrato

Se abordará específicamente los elementos de existencia y validez, los cuales están claramente establecidos en la legislación civil de la Ciudad de México, gracias a que es un contrato nominado y por tanto, es oportuno desarrollarlos brevemente.

Elementos de existencia

CONSENTIMIENTO

El consentimiento en este contrato deberá ser expreso, por tanto, se exteriorizará por escrito, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 2317 y 2320 del Código Civil para el Distrito Federal.⁹²

Así que, básicamente el préstamo quedará perfeccionado en el momento en que la entidad financiera y el ADM acuerden el monto, interés y demás condiciones; además, el ADM deberá externar su voluntad de dar en garantía su vivienda.

⁹² En el artículo 2939 decies del Código Civil para el Distrito Federal, se establece que en todo lo no previsto en este mismo Código en lo referente a la hipoteca inversa, se acudirá a las reglas que resulten aplicables al caso, y teniendo en cuenta que la hipoteca inversa y la hipoteca son similares, además del evidente valor que ostentan los posibles inmuebles objetos del contrato, es que se asume que deberá realizarse por escrito y mediante escritura pública el presente contrato.

A pesar de esto, el derecho real que se origina del contrato accesorio de hipoteca quedará perfeccionado hasta que dicha hipoteca se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal (como gravamen para el inmueble).

OBJETO

Está determinado por obligaciones recíprocas de dar. Primeramente, la entidad financiera se obliga a transmitir una determinada suma de dinero para el ADM, y de éste se presume que deberá restituirla en el plazo convenido debido a la naturaleza del contrato de préstamo, sin embargo, el Código Civil para el Distrito Federal indica que la única obligación del ADM será garantizar dicho préstamo mediante hipoteca de su vivienda.

Los bienes inmuebles dados en garantía deberán ser determinados, es decir señalar cual será el bien inmueble específico para constituirse como garantía; igualmente deberá ser *enajenable* dado que su valor constituye técnicamente el cumplimiento de la obligación principal, empero sino lo fuera, no se obtendría el monto necesario para cubrir el crédito garantizado, en caso de incumplimiento por parte del ADM.

CAPACIDAD

Comúnmente se dice que los sujetos deben tener plena capacidad para contratar, y no es otra cosa más que plena capacidad de ejercicio.

El ADM, como persona física, no deberá encontrarse en alguno de los supuestos de incapacidad establecidos en la fracción II del artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal, que indica que están incapacitados legalmente *“los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla”*.

Por su parte, las entidades financieras, siendo personas morales no pueden tener incapacidad de ejercicio debido a que los supuestos dependen exclusivamente de circunstancias propias e inherentes al ser humano.

**Elementos
de validez**

OBJETO LÍCITO

La finalidad de la HI será proporcionar al ADM liquidez para afrontar alguna eventualidad o bien, completar sus ingresos por la insuficiencia de su pensión o fondo de retiro.

FORMA

Al igual que el contrato de hipoteca tradicional, el de HI será formal, ya que requiere se dé por escrito, y además para producir efectos contra terceros necesita siempre de registro ante el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal .

Además, que, como producto financiero, estamos hablando de un contrato de adhesión cuyo contenido, cláusulas y demás elementos se encuentran previamente revisados, calificados y registrados por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF). Resaltando que dicha revisión del contrato se vuelve totalmente indispensable debido al grupo al que va dirigido, y a su particular situación vulnerable.

Y atendiendo a las disposiciones de carácter general emitidas por la CONDUSEF, se indica que la celebración del contrato es por escrito, mediante formatos que faciliten la lectura, comprensión y comparación, comprendiendo los elementos esenciales de la operación, tasas, comisiones, así como los supuestos de aplicación de penalidades para el cliente y el Costo Anual Total (CAT).⁹³

2.2.4 Sujetos en el contrato

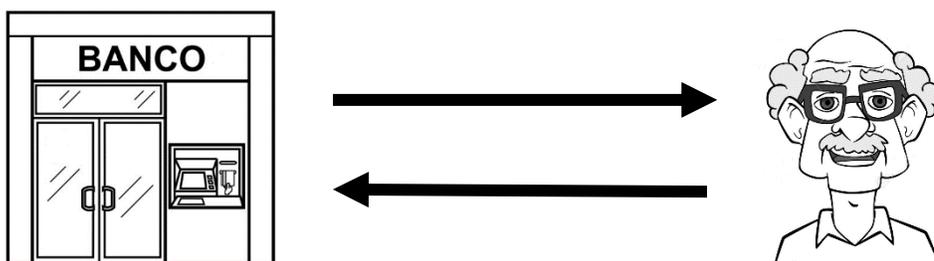
El contrato de HI establece una relación contractual entre la entidad financiera, que será llamada *acreditante*, y la persona adulta mayor, *acreditada*, donde prevalecen obligaciones de dar entre ellos.⁹⁴

⁹³ Cfr. Visoso del Valle, Francisco José, op. cit., p. 85 en “Necesidad de Regular en el Código Civil para el Distrito Federal el contrato de Hipoteca Inversa” (Tesis de licenciatura), agosto 2014.

En el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de agosto de 2010, mediante disposición única y dirigida a las Entidades Financieras, se establece que se entenderá por contrato de adhesión el documento elaborado unilateralmente por las Entidades Financieras para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la celebración de las operaciones pasivas, activas o de servicios que lleven a los usuarios, en el entendido de que éstos últimos no podrán negociar dichos términos y condiciones.

⁹⁴La reforma de 7 de mayo de 2013 al Código Civil del Estado de México, por la que también se integra la hipoteca inversa a su escenario legal, nombra a la entidad financiera como *pensionario* y al adulto mayor como *pensionista*. Este contraste con la regulación en la Ciudad de México se explica por el carácter de “*pensión hipotecaria*” que la Legislatura en turno del Estado de México ha impuesto, en atención a que es un apoyo a los sistemas de pensiones actuales que resultan insuficientes.

Figura 1. Sujetos en la hipoteca inversa.



Estas obligaciones de dar, como ya hemos mencionado anteriormente, suponen que la entidad financiera pondrá a disposición del adulto mayor una cantidad de dinero determinada por el valor del inmueble que el ADM decida que funcionará como garantía al préstamo otorgado. Por tanto, los principales sujetos dentro del contrato en comento son la entidad financiera y el adulto mayor.

a. Adulto Mayor (acreditado)

El término *persona adulta mayor*, se encuentra definido en la fracción I del artículo 2 de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores y engloba a todas aquellas “*que cuenten con sesenta años o más de edad y que se encuentren domiciliadas o en tránsito en el territorio nacional*”. Por tanto, el ADM solicitante del préstamo deberá contar con este rango de edad, y para efectos del contrato se le denominará *acreditado*.

El ADM, como se mencionó en el rubro de capacidad en los elementos esenciales, deberá contar con plena capacidad de ejercicio, además de ser propietario del inmueble que garantiza el préstamo ante la institución financiera acreditante. El Código Civil para el Distrito Federal establece las prerrogativas que implica ser el propietario de un determinado inmueble:

“Artículo 772. Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

Artículo 830. El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

Aunado a lo anterior, el texto legal que regula la HI concede al ADM otras prerrogativas y beneficios relativos al mencionado contrato:

- I. El ADM podrá designar un beneficiario, el cual también deberá cumplir con el requisito de edad establecido para el solicitante, tener 60 años o más;
- II. El ADM podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;
- III. El ADM podrá habitar vitaliciamente el inmueble hipotecado; e
- IV. Igualmente, mientras cuente con la autorización expresa de la entidad financiera acreditante, podrá arrendarlo de manera parcial o total. Los términos y condiciones del arrendamiento se establecerán como corresponde y según sus reglas particulares, sin afectar la naturaleza propia de la HI.

- V. Si la entidad financiera acreditante incumpliera en su obligación, el ADM estará en condiciones de:
- a. Solicitar la rescisión del contrato, más,
 - b. Exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada, y
 - c. Se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés.

Aunque hemos mencionado que la esperanza de vida aumenta progresivamente gracias a los avances tanto en el ámbito salud, y en general la calidad de vida para los ADM, también existen los casos en que estas personas no puede valerse por sí mismos debido a una enfermedad, o bien por algún tipo de discapacidad (física, sensorial, intelectual, mental, etc.) y en consecuencia son declarados legalmente como *incapaces*. La figura en comento da la oportunidad al tutor a cargo de estos adultos mayores incapaces, de constituir, con autorización judicial, HI para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz.

La razón de otorgar este tipo de autorización al tutor, se explica a través del artículo 537 y 538 del Código Civil para el Distrito Federal, primeramente, porque indica que los gastos de alimentación, educación y asistencia de la persona incapacitada deben ser tales que nada necesario le falte, según sus requerimientos y su posibilidad económica.

Para lograr lo expuesto, el tutor tiene la obligación de administrar el caudal del incapacitado y debido a la estricta regulación de la tutela en el Código Civil para el Distrito Federal, no debe existir temor alguno en que el tutor designado desviará los pagos recibidos por el contrato de HI. Ya que, el artículo 519 de código mencionado, establece que el tutor deberá prestar caución para asegurar el manejo de los bienes del pupilo. La caución podrá consistir en hipoteca, prenda, fianza, o bien cualquier otro medio suficiente autorizado por la ley.

Y además, el tutor estará obligado a rendir al juez cuenta detallada de su administración, en el mes de enero de cada año, y en caso de pasar tres meses sin presentar dicha rendición de cuentas, será removido del cargo en cuestión. La rendición de cuentas comprenderá no sólo las cantidades en numerario que hubiere recibido el tutor por producto de los bienes y la aplicación que les haya dado, sino en general todas las operaciones que se hubieren practicado, e irá acompañada de los documentos justificativos y de un balance del estado de los bienes.

b. Entidad Financiera (acreditante)

Del texto legal en cuestión, se observa que en un principio se hace referencia a que será una *entidad financiera* quien conceda el préstamo al adulto mayor, y debemos entender por ésta *cualquier entidad o agrupación que tiene como objetivo y fin ofrecer servicios o productos de carácter financiero*.

Posteriormente, el artículo 2939 quáter, especifica quienes están autorizados para prestar HI, señala a las *instituciones privadas del sistema bancario mexicano*, además de las dos

ya mencionadas, *las instituciones sociales e instituciones públicas* facultadas para ellos podrán participar de este contrato.⁹⁵

El sistema bancario al que se hace se integra por el Banco de México, las instituciones de banca múltiple, las instituciones de banca de desarrollo y los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico que realicen actividades financieras, así como los organismos autorregulatorios bancarios.⁹⁶

En consecuencia, cuando el artículo 2939 quáter del Código Civil para el Distrito Federal menciona que *las instituciones privadas son las autorizadas a participar de la hipoteca inversa*, se refiere a las instituciones de banca múltiple, y para operar como tal deben seguir ciertos requisitos establecidos en la Ley de Instituciones de Crédito. Primeramente, prestaran servicios de banca y crédito, que es meramente la captación de recursos del público en el mercado nacional para su colocación en el mismo público, mediante diferentes productos financieros.

Según lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Instituciones de Crédito, para operar como banca múltiple se requiere autorización del Gobierno Federal, a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Así, y a partir de otorgada, en favor de la institución de crédito, la autorización contenida en el artículo 46 bis de la ley en comento, estas instituciones quedarán facultadas para realizar las operaciones establecidas en el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, que en su fracción VI indica el poder *aceptar préstamos y créditos*

“Artículo 46.- Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

I a la V...

VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos;

VII a la XXVIII”

Continuando con las *instituciones públicas*, éstas son organismos que desempeñan una función de interés público. Dentro del texto legal sobre la HI no se especifica a que instituciones particulares hace referencia, sin embargo y en analogía con el contrato de hipoteca tradicional podemos nombrar, en primer lugar, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que concede créditos a los trabajadores derechohabientes que pueden ser destinados a la compra, renta, remodelación o ampliación de una vivienda, o bien liquidar una hipoteca. En segundo lugar, tenemos al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores

⁹⁵ Una diferencia con la legislación de hipoteca inversa del Estado de México es que ésta incluye a las personas físicas dentro de los autorizados para prestar hipoteca inversa, sin olvidar que debe estar facultada para ello. Dicha determinación se vuelve complicada materialmente hablando ya que el capital necesario para poder celebrar un contrato de este tipo, y asumiendo todo el riesgo de la operación parecería imposible de llevar a cabo para una persona física.

⁹⁶ Cfr. Acosta Romero, Miguel. *Nuevo Derecho Bancario: Panorama del sistema financiero mexicano*, México, Editorial Porrúa, 2003.

del Estado (FOVISSSTE), el cual cuenta actualmente con ocho tipos de crédito a ofrecer a sus derechohabientes.

En tercer y último lugar, podemos mencionar a la Sociedad Hipotecaria Federal (SNF), la cual impulsa el desarrollo de los mercados primario y secundario en materia de vivienda a través de garantías o diversos instrumentos financieros destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda.

Otras entidades financieras que pudieran participar del contrato de HI son las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), cuyo objeto social principal es la realización habitual y profesional de una o más de las actividades de otorgamiento de crédito, arrendamiento financiero o factoraje financiero. Un ejemplo de esto es la SOFOM “Crédito para ti” la cual trabaja de la mano con FOVISSSTE, y está dedicada y especializada en el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva o usada y para la construcción de conjuntos habitacionales.

2.2.5 Avalúo

El avalúo correrá a cargo de la entidad financiera en todo momento, y busca establecer el valor comercial del inmueble ya que éste a su vez determinará la cantidad que la entidad financiera pondrá a disposición del ADM.

Durante la vigencia del contrato, la entidad financiera, cada dos años, tiene la posibilidad de realizar un avalúo con el objetivo de tener actualizado el factor plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo. El contrato de HI que se celebre deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor.

2.2.6 Monto del préstamo otorgado y sus intereses

Es importante aclarar, que si bien el avalúo determinará la cantidad de dinero que la Entidad Financiera (EF) pondrá a disposición del ADM, no quiere decir que será el 100% del valor del inmueble por cuestiones de lógica comercial, sin embargo, los legisladores de la Ciudad de México, bajo la línea de protección de este grupo vulnerable, establecieron que el préstamo otorgado no podrá ser inferior al 70% del valor comercial determinado vía avalúo.

Se indica que la disposición del monto otorgado podrá hacerse en dos modalidades:

1. Una sola exhibición, o
2. Pagos hechos de forma periódica.

Los intereses que se generen por el capital no podrán ser mayores al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio⁹⁷ y las tasas de interés⁹⁸ de los instrumentos hipotecarios tradicionales, y serán solamente sobre las cantidades efectivamente entregadas a la persona adulta mayor.

Actualmente, las tasas de interés para el caso de los préstamos hipotecarios oscilan del 9 al 11%, mientras que el costo anual total (CAT)⁹⁹ no ha superado el 14%, no obstante, se profundizara en el tema más adelante.

Vale la pena resaltar que, al ser una figura de interés social, se habla de un préstamo bastante restringido en el sentido de que la disponibilidad de los recursos es indiscutiblemente indispensable hacer frente al carácter especial de las necesidades ya descritas, aunque en ningún momento a lo largo del desarrollo del contrato de HI en la reforma al Código Civil para el Distrito Federal se explica qué debemos entender con la expresión *necesidades básicas*. De donde resulta necesario conocer la extensión de dicho concepto, por consiguiente y hablando en un contexto meramente biológico y psicológico, las necesidades básicas humanas se explican a través de la siguiente pirámide:¹⁰⁰

Figura 2. Pirámide de Maslow



Fuente: BBC Mundo

⁹⁷ La tasa TIIE es un promedio de las tasas de interés a diferentes plazos de al menos seis entidades bancarias, y es calculada por el Banco de México con base en cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple a través de una encuesta diaria que muestra las condiciones del mercado de dinero valuado en moneda nacional. El procedimiento de cálculo se establece en la Circular 2019/95 emitida por el Banco de México en conjunto con la Asociación de Bancos de México.

⁹⁸ La tasa de interés podría definirse de manera concisa y efectiva como el precio que debo pagar por el dinero; es el porcentaje al que está invertido un capital en un período determinando, lo que se conoce como “el precio del dinero en el mercado financiero”

⁹⁹ Es una medida estandarizada del costo de un financiamiento porque incorpora todos los costos y gastos inherentes al crédito que son exigidos al acreditado. Permite efectuar comparaciones entre las diferentes ofertas de crédito, en términos de un porcentaje expresado en términos anuales, independientemente de que los créditos a comparar sean de diferente plazo o tipo, con el objeto de que los usuarios tomen mejores decisiones respecto al costo de financiamiento.

BANXICO, “Costo Anual Total”, consultado el 20 de noviembre de 2017, en www.banxico.org.mx/ley-de-transparencia/consultas-frecuentes/costo-anual-total.html

¹⁰⁰ “La jerarquía de las necesidades humanas”, es una teoría psicológica propuesta por Abraham Maslow en su obra “Una teoría sobre la motivación humana” de 1943.

Lo que trata de explicar a través esta jerarquía es como el ser humano satisface sus necesidades más básicas e instintivas, para posteriormente cumplir con los deseos que se encuentran en escalones más elevados de la pirámide. Como se ve en el esquema, la base de la pirámide está compuesta por las necesidades fisiológicas, y en segundo lugar las necesidades del rubro de seguridad o estabilidad económica. Siendo así, podemos enunciar como las más importantes la alimentación, la salud, la obtención de recursos y la propiedad privada, entre otras.

El objetivo de explicar el esquema anterior es señalar como estas necesidades básicas se proyectan en el contexto jurídico, dónde el ser humano por el trabajo realizado explotando sus conocimientos y habilidades, recibe una remuneración llamada *salario mínimo*,¹⁰¹ que debiera ser suficiente para cubrir sus necesidades, en primer momento básicas. Y para entender que necesidades básicas contempla la legislación mexicana respectiva, podemos recurrir al párrafo segundo del artículo 90 de la Ley Federal del Trabajo, que establece:

“Artículo 90.- (...)

El salario mínimo deberá ser suficiente para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia en el orden material, social y cultural, y para proveer a la educación obligatoria de los hijos.

(...)”.

Por tanto, y atendiendo el primer ámbito mencionado en el artículo en comento, es oportuno recurrir a lo que conocemos como *canasta básica*, tomándola de referencia como un mínimo indispensable en cada hogar mexicano. La canasta básica, se divide en dos: la alimentaria y la no alimentaria. La primera contemplará productos como maíz, cereales, carnes, embutidos, lácteos, frutas, verduras, entre otros. La segunda, contempla transporte, vivienda, cuidados personales, salud, educación, recreación y vestido.

Para el mes de septiembre de 2017, la canasta básica contempló abarrotes comestibles, abarrotes no comestibles, aves y cárnicos, pescados y mariscos, cereales y tubérculos, frutas, verduras y hortalizas, granos y semillas y salchichería y lácteos, llegando a un gran total de \$2,985.16 (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS Y DIECISÉIS CENTAVOS M.N.). Y para octubre de 2017 aumentó a \$3,027.86 (TRES MIL VEINTISIETE PESOS Y OCHENTA Y SEIS CENTAVOS M.N.).

Tomando estos valores como referencia, el monto mínimo mensual necesario que se otorgue a los ADM para cubrir las necesidades catalogadas como básicas, no podría ser menor a dichos valores.

¹⁰¹ El salario mínimo vigente es de \$80.04 (ochenta pesos y cero cuatro centavos M.N), y a partir del 1° de diciembre del 2017 aumentará a \$ 88.36 (ochenta y ocho pesos y treinta y seis centavos M.N.) acorde a la “RESOLUCIÓN del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que revisa los salarios mínimos generales y profesionales vigentes desde el 1o. de enero de 2017 y establece los que habrán de regir a partir del 1o. de diciembre de 2017” del 21 de noviembre de 2017.

2.2.7 Vigencia, extinción del contrato y amortización de la deuda

La vigencia del contrato puede describirse como una fecha cierta pero indeterminada, en virtud de que está vinculada totalmente a la expectativa de vida del ADM acreditado. Por tanto, pudiera ser que el contrato prevea pagos periódicos, por ejemplo, a lo largo de 20 años, pudiendo generarse los supuestos siguientes:

1. Que el adulto mayor fallezca antes de cubrirse el tiempo previsto en el contrato o bien,
2. Que el adulto mayor supere esa expectativa de vida.

Considerando el primer supuesto, al morir el adulto mayor las ministraciones mensuales seguirán siendo otorgadas a su beneficiario, si es que lo hubiere, y hasta la muerte de éste. E igualmente, el beneficiario, podrá seguir habitando el inmueble hasta que fallezca.

Respecto al segundo supuesto, el adulto mayor podrá seguir habitando el inmueble objeto de la HI hasta su fallecimiento, no obstante, no gozará de las ministraciones ya mencionadas, empero sigue gozando de su prerrogativa para arrendar el inmueble de manera total o parcial, por lo que, y exclusivamente de hacerlo, seguiría obteniendo ingresos para cubrir determinadas necesidades que tenga.

En concreto, la extinción de la HI tiene lugar cuando fallezca al ADM acreditado, o bien la persona nombrada por él como beneficiario, aun cuando no se extinga el total del capital pactado.

Siguiendo la línea del párrafo anterior, la EF solo podrá exigir la deuda y la garantía ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor o su beneficiario, es decir, que la obligación de pago queda a cargo de la masa hereditaria, en consecuencia quienes quedarán privados del caudal hereditario por el pago de esta deuda hereditaria serán los herederos.¹⁰² No obstante, el texto legal que regula el contrato de HI, prevé además, otras normas en lo referente a la amortización de la deuda, y son las siguientes:

- I. Los herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago. En caso de que se hiciera cualquier tipo de cesión contraviniendo la preferencia de los herederos, ésta será nula, y sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo.
- II. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito. Esto implica que podrán conservar en garantía el inmueble, incluir una adicional, o bien buscar un diverso financiamiento

¹⁰² El préstamo otorgado a la PAM se pagará como deuda hereditaria, este tipo de deudas de caracterizan por haber sido contraídas por el autor de la herencia independientemente de su última disposición, y de las que es responsable con sus bienes.

otorgado por cualquier otra institución pública o privada, previa autorización de la entidad financiera acreditante.

Bien pareciera que lo que el legislador pretendía otorgando estas posibilidades para los herederos, es lograr eficiencia y facilidad para que no se vean desposeídos de su patrimonio. No obstante, no es posible que los particulares se autodenominen herederos y puedan libremente negociar con la EF el pago o la reestructuración.

Posteriormente, el artículo 2939 sexies indica que, de haberse cumplido un plazo de 30 días, contado a partir del fallecimiento del ADM, 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, y, por tanto, la entidad financiera podrá:

- I. Ceder el cobro del crédito sin restricción alguna;

La *cesión de derechos de cobro* que la EF puede realizar deberá otorgarse ante notario público y posteriormente hacer la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio para que cause efectos frente a terceros. Igualmente, se deberá notificar a los herederos la cesión hecha (judicial o extrajudicialmente, ante dos testigos o ante notario) a fin de que se den por enterados de que el adeudo deberá ser pagado al cesionario.¹⁰³

- II. Solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado. En caso de que el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo, el remanente se devolverá a los herederos.

En atención a esta segunda posibilidad, debemos decir que ya se tenía contemplada en el Código Civil para el Distrito Federal, dentro de las reglas generales aplicables a la hipoteca, estando regulado de la siguiente forma en el artículo 2916 del Código mencionado:

“Artículo 2916. El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.”

Por tanto, es oportuno explicar que la *adjudicación* es el acto de atribuir judicialmente la propiedad a alguna persona, en este particular caso, se transmitirá a favor de la EF la propiedad del inmueble que el ADM dio en garantía.¹⁰⁴ Ahora bien, bajo una lógica jurídica, el artículo 2939 sexies refiere a una adjudicación directa, resultando esta figura conveniente con respecto a la HI ya que, bajo interpretación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la finalidad de la adjudicación directa es:

¹⁰³ Todo lo relativo a la cesión de derechos de cobro del crédito se regirá por lo establecido en los artículos 2029 al 2050 del Código Civil para el Distrito Federal, que se refieren a la cesión de derechos como un modo de transmisión de las obligaciones.

¹⁰⁴ Tesis Tercera Sala (tesis aislada civil), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Quinta Época, t. XCIV, octubre de 1947, p. 790.

“... lo que se busca obtener a través de la adjudicación directa, mediante el ahorro de los gastos propios de la preparación del remate y del tiempo que ello implica, tanto para las partes como para el juzgador”¹⁰⁵

Mientras tanto, la venta judicial según el artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal, será aquella transmisión de propiedad hecha en almoneda, subasta o remate públicos. Y tiene por objetivo que a través del total del precio del inmueble se pague a tantos acreedores como sean, en este caso a la EF, y hasta que dicho precio se agote. De esta forma el inmueble objeto de la venta forzada pasa a su nuevo propietario (adjudicatario) libre de todo gravamen.¹⁰⁶

No obstante, tal parece que el texto legal que regula el contrato de HI omitió o decidió ignorar algunas precisiones en materia sucesoria para que estos posibles modos de amortización de la deuda sean exitosos. En la Ciudad de México la designación de herederos se realiza a través de un juicio sucesorio, siempre que se trate de sucesión legítima, puesto que si es vía testamentaria el tiempo invertido es muchísimo menor e incluso se puede llevar a cabo a través de un notario público.

Retomando la sucesión legítima, el juicio que la inicia se divide en 4 secciones. La primera sección, llamada sucesión, justamente trata el reconocimiento de los derechos hereditarios y la citación de los herederos, entre otras cuestiones. Y hasta en tanto esta sección no se lleve a cabo no es jurídicamente correcto ni posible que algún individuo se ostente con la calidad de heredero y decida sobre la deuda o el inmueble.

En promedio, la primera sección de un juicio sucesorio se lleva a cabo en un periodo de tres a cuatro meses, por lo que el plazo de 30 días para que los herederos se manifiesten sobre el adeudo resulta absolutamente insuficiente. Bajo esta tesitura, lo ideal sería que la EF no diera oportunidad a reestructuraciones o negociaciones sobre la deuda hasta que los herederos hayan sido reconocidos judicialmente con tal carácter.

Además, el adeudo con la EF se catalogaría como una *deuda hereditaria*, las cuales según el Código Civil para el Distrito Federal, se definen como aquellas deudas “*contraídas por el autor de la herencia independientemente de su última disposición, y de las que es responsable con sus bienes*”. Y como deuda que debe ser cubierta con los bienes que pertenecían al ADM, en consecuencia, es un hecho que la masa hereditaria responderá por ella. Para el caso que no hubiere dinero suficiente en la herencia, atendiendo al artículo 1758 del Código Civil para el Distrito Federal, el albacea promoverá la venta de los bienes muebles y aun de los inmuebles, con las solemnidades que respectivamente se requieran y procederá a la liquidación.

El Código Civil para el Distrito Federal establece el orden en el que las deudas y gastos existentes serán liquidados con la masa hereditaria teniendo como primer lugar las deudas mortuorias (gastos del funeral o los causados por la última enfermedad del autor de la

¹⁰⁵ Tesis: PC.I.C. J/47 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. III, agosto de 2017, p. 1332.

¹⁰⁶ Tesis I.7o.C.24 C (tesis aislada civil), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. III, enero de 2013, p. 2277.

herencia); en segundo lugar, se pagarán los gastos de conservación y administración de la herencia y los créditos alimenticios y en último lugar, las deudas hereditarias que fueren exigibles.

Si bien ya se vislumbran algunos obstáculos en el planteamiento de las reglas para la aplicación de la HI, aún se deben tomar en cuenta otros aspectos que influyen en el escenario en que se desarrollara este producto financiero y que serán abordados en el siguiente capítulo. Se proseguirá con el análisis del texto legal que regula la HI, presentando como último elemento el fideicomiso. En las próximas líneas se tratará de explicar su naturaleza jurídica, su funcionamiento, y si sería benéfico al ADM el optar por esta opción.

2.2.8 El fideicomiso en la hipoteca inversa

2.2.8.1 Generalidades

Origen

El término fideicomiso proviene del latín *fides*, que significa *fe* y de *commisus* que significa *confiado*. Por lo anterior podemos concluir que etimológicamente se reduce a *confiar en la buena fe*.¹⁰⁷

Sin embargo, el fideicomiso como lo conocemos en México tiene su origen en el *trust* inglés del siglo XIX, el cual era una institución de carácter mercantil cuya utilización se vinculó al desarrollo industrial de dicho país. Fue el *trust deed* el que mayor popularidad tuvo en México, pues funcionaba como garantía para financiar el sistema ferroviario de país, es decir, al otorgarse un crédito a cierto tipo de empresas (ferroviarias, de minas y obras) quedaba el financiamiento garantizado mediante la emisión de valores respaldados a su vez por dichos bienes y derechos de la sociedad acreditada emisora.¹⁰⁸

El fideicomiso siguió siendo utilizado y así para 1924, en la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios quedaron regulados los *bancos de fideicomiso*, que se encargaban de administrar capitales que se les confiaban y servir de representantes de los suscriptores o tenedores de bonos hipotecarios. Posteriormente en 1926 surge la Ley de Bancos de Fideicomiso, donde se estableció que el objeto principal de estos bancos sería la celebración de operaciones por cuenta ajena y a favor de terceros, lo cual sugería un contrato de mandato irrevocable de por medio.¹⁰⁹

Los primeros fideicomisos creados en México se utilizaron para constituir fondos que apoyaban a determinadas industrias o áreas prioritarias del país. El gobierno federal

¹⁰⁷ Cfr. Lemus García, Raúl, *Derecho Romano*, México, Editorial Limsa, 1964, p. 313 en Mendoza Popoca, Oswaldo Aníbal, *El Fideicomiso Público*, México, Editorial Porrúa, 2015, p 11.

¹⁰⁸ Lemus Carrillo, Raúl, *Régimen Jurídico del Fideicomiso Público Federal*, México, Editorial Porrúa, 2012, pp. 1-3

¹⁰⁹ *Ibidem*, pp.24-26.

realizaba aportaciones a estos fondos inmuebles, maquinaria, herramientas, transporte, etc., y éstos eran administrados por la institución fiduciaria, y los beneficios entregados a las comisiones u organismos encargados de realizar las obras para las que los recursos fueron destinados

El fideicomiso evolucionó desde su primera aparición en un ordenamiento mercantil en 1924, actualmente existen dos clases de fideicomiso: el público y el privado. Y a continuación se determinará el tipo de fideicomiso que se pretende crear a propósito de la HI.

2.2.8.2 Concepto, elementos personas y naturaleza jurídica

Actualmente el fideicomiso está regulado en el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que indica:

“En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.”

Este artículo no indica expresamente que se trata de un contrato, sin embargo la naturaleza jurídica del fideicomiso como un contrato se desprende de la exposición de motivos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, donde el legislador se inspira en el *trust* inglés, que a su vez califica al fideicomiso según su forma de constitución, y éste necesita la declaración explícita de las partes contratantes, es decir, que su existencia no se presume por la conducta de las partes ya que, como lo indica el artículo 387 de Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, será necesaria su celebración por escrito además que, el objeto materia del contrato deberá encontrarse dentro del comercio.¹¹⁰

En relación con los elementos que conforman el contrato, los sujetos que participan de él son el fideicomitente, la institución fiduciaria y el fideicomisario.

El *fideicomitente* es quien entrega a la *institución fiduciaria* determinados bienes para que ésta los aplique a la consecución de un fin, y así obtener un beneficio para el tercer sujeto que es el *fideicomisario*. Atendiendo al artículo 384 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sólo pueden ser fideicomitentes las personas con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso. Dicha facultad la ley la otorga tanto a personas físicas como morales, y para cualquiera de los dos tipos de fideicomiso (público o privado). No se ahondará más en definir que debemos entender por “*capacidad para transmitir propiedad...*” dado que ya se ha explicado el tema en el punto 1.1 de este trabajo.

¹¹⁰ *Ibidem*, pp. 23-24.

En lo concerniente a la institución fiduciaria, según el artículo 385 sólo podrán tener tal carácter las expresamente autorizadas conforme a la ley. El Dr. Lemus Carrillo,¹¹¹ nos explica que de acuerdo con el derecho positivo mexicano se pueden dividir en cuatro grupos a las personas facultadas para realizar dicha función:

- a. Instituciones de crédito, tanto de banca múltiple o banca de desarrollo.
- b. Entidades financieras no bancarias, como casas de bolsa, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto múltiple, almacenes generales de depósito y las uniones de crédito.
- c. Organismos descentralizados, solo existen dos organismos y son: Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero (antes llamada Financiera Rural) y el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes.
- d. Organismos autónomos constitucionales, como lo es el Banco de México.

Respecto al tercer sujeto que interviene en el fideicomiso, el fideicomisario que podrá ser una sola persona o un grupo de ellas. La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 382 indica que podrán ser designados como tales las personas que cuenten con la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. No sólo esto sino también que el fideicomisario podrá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior. El momento de la designación no afecta la validez del fideicomiso, siempre y cuando el fin de este sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario.

2.2.8.3 Respecto a la hipoteca inversa

El legislador destinó un solo párrafo del artículo 2,939 bis del Código Civil para el Distrito Federal para regular el fideicomiso en la HI, como sigue:

“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.”

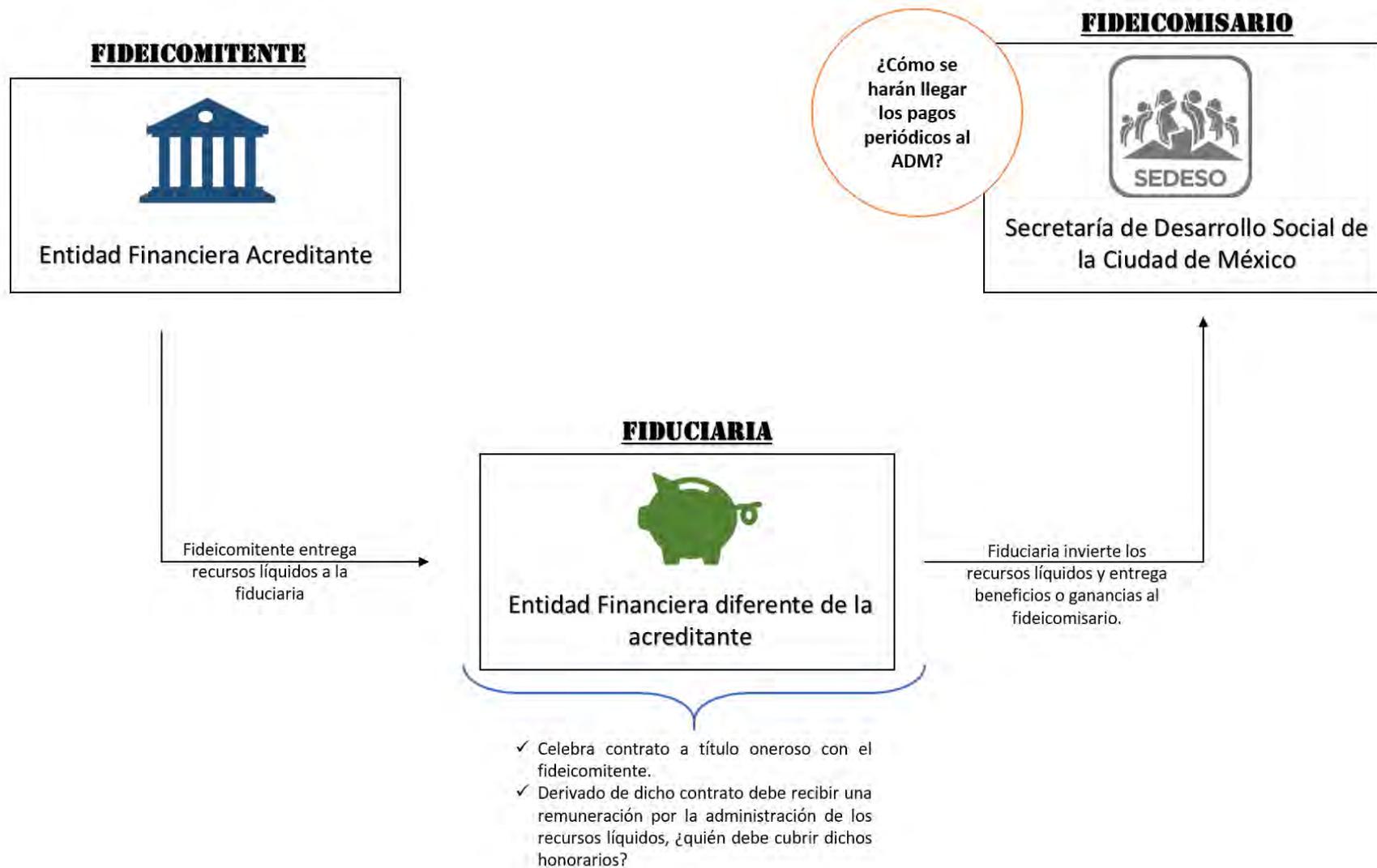
Del párrafo anterior derivan los sujetos que interactúan dentro de contrato de fideicomiso, que ya fueron descritos anteriormente, por lo que a continuación solo se señalará quien fungirá como tal en lo que a la HI concierne:

¹¹¹ *Ibidem*, pp. 53-66.

Fideicomitente	Será la entidad financiera acreditante, es decir la que celebre el contrato de hipoteca inversa con el ADM.
Institución Fiduciaria	Una institución financiera diferente de la institución acreditante.
Fideicomisario	La Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México (SEDESOS).
Patrimonio del Fideicomiso	Será la entidad financiera acreditante en su papel como fideicomitente quien aportará los recursos para la constitución del fideicomiso. Lamentablemente y como se mencionó en párrafos anteriores, el texto legal es poco claro al respecto, no obstante, dentro de una lógica jurídica, se puede deducir que los recursos destinados al fideicomiso equivaldrán a la cantidad disponible para la HI.

Ahora bien, en el siguiente esquema se muestra de forma gráfica la relación entre estos sujetos:

Figura 3. Sujetos del fideicomiso en la hipoteca inversa.



Continuando con la lectura de los artículos que regulan la HI, no se encuentra mayor ahondamiento sobre el funcionamiento del fideicomiso, por ejemplo, quien deberá cubrir los honorarios de la entidad fiduciaria, igualmente quien de los sujetos tendrá la obligación de pagar los gastos notariales por la celebración de contrato de fideicomiso y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, o en su defecto, si se regirá por principios especiales atendiendo al carácter social de la figura en cuestión.

A pesar de los vacíos legales mencionados, fue posible acceder a más información sobre dicho fideicomiso gracias a las declaraciones de diputado José Delgadillo Moreno durante el *Foro de Hipoteca Inversa* celebrado en septiembre de 2016. De su discurso se puede rescatar algunos comentarios sobre el fideicomiso, entre los que se encuentran el papel de la SEDESOC de cara al fideicomiso y el carácter (público-privado) que ostentaría el fideicomiso que deriva del contrato materia del presente trabajo. Sin embargo, no se menciona palabra alguna sobre los gastos que se originan por la constitución del fideicomiso.

Los puntos anteriores merecen un poco más de análisis, por lo que a continuación se explican más a detalle:

La Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México y su participación en el fideicomiso

Recapitulando, según el extracto del artículo 2939 Bis citado previamente, la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México (SEDESOC) tomará el papel de fideicomisario, lo que nos lleva a concluir que será esta Secretaría quien recibirá los beneficios económicos resultantes del fideicomiso en cuestión, y que de algún modo o por algún medio los hará llegar al adulto mayor. Ahora bien, parece ser que esto no es del todo cierto, y que el texto legal debió ser más específico respecto de lo que se pretendía conseguir al involucrar a la SEDESOC dentro de dicho contrato, que en realidad se vislumbra como un mero vigilante del cumplimiento del contrato, a continuación, se explica el porqué de dicha afirmación.

Primeramente, en la discusión llevada a cabo en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el 28 de septiembre de 2016 sobre esta reforma al Código Civil para el Distrito Federal, se expresó que se veía con buenos ojos la intervención de la SEDESOC pues si bien ya proporcionaba algo de seguridad en la celebración y cumplimiento del contrato el poder optar por la constitución de un fideicomiso, la participación de esta Secretaría brinda la certeza necesaria dado que, según los razonamientos expresados por los legisladores, es la propia SEDESOC quien representa a los ADM en este tipo de contratos y fungirá como garante de los intereses de estas personas.¹¹²

¹¹² Asamblea Legislativa del Distrito Federal, versión estenográfica de la Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2016, pp. 26, 37 y 48.

En contraste a lo previamente expuesto, en el *Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal*,¹¹³ de fecha 24 de noviembre de 2016, se hizo una observación al segundo párrafo del artículo 2939 Bis que regula el fideicomiso en la HI. Dicha observación incluía aclarar que la constitución del fideicomiso sería optativa puesto que la SEDESO no estaba facultada para asumir tareas de administración, mediación, vigilancia o ejecución de la HI dada su naturaleza, por tanto, las facultades y obligaciones de cada sujeto involucrado en el fideicomiso se establecerían en el contrato respectivo.¹¹⁴

Lo anterior se reafirma con lo establecido en el Artículo Transitorio Tercero de la reforma de 27 de marzo de 2017 al Código Civil para el Distrito Federal, dónde se estableció que la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México constituirá los fideicomisos a que se refiere el artículo transitorio en comento, y que además se definirían en los contratos respectivos las facultades de este mismo. Adicionalmente, esta función de vigilancia la encontramos nuevamente reafirmada con las manifestaciones hechas por el diputado Delgadillo Moreno en el Foro de Hipoteca Inversa, quien explicó que el papel de la SEDESO es fungir como agente supervisor y mediador para evitar que se den abusos por parte de las instituciones financieras.

Estas declaraciones, aunque escuetas, si proporcionan nueva información al tema del fideicomiso en la HI, no obstante, con el objetivo de conocer más detalles sobre el tema, la tesisista acudió a la sede de atención ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México, ubicada en calle Plaza de la Constitución no.1, en la colonia Centro de la delegación Cuauhtémoc.

En dicho recinto se indicó que todo lo relacionado al tema de *hipoteca inversa* lo maneja y manejaría en un futuro el Instituto para la Atención de los Adultos Mayores (IAAM), además se obtuvo la dirección y número telefónico de IAAM para que la consulta hecha fuera resuelta a través de ese canal. En el IAAM, la atención fue brindada por la Licenciada Fabiola Salas, Secretaria Particular del Director General del IAAM, Rigoberto Ávila Ordoñez, quien explicó que la Dirección de la Pensión Alimentaria (DPA), a cargo del Licenciado Juan Carlos López Camacho y su auxiliar Licenciado Fernando Alonso Lugo, son quienes se encargarían del tema en cuestión y se concertó una cita con la mencionada DPA para resolver las dudas que existieran.

Finalmente, quien atendió la consulta fue el licenciado auxiliar Fernando Alonso Lugo, quien amablemente expuso que, y en concordancia con lo expuesto por el diputado Delgadillo

¹¹³ Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *Diario de Debates*, “Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal”, de fecha 24 de noviembre de 2016, p. 16-17.

¹¹⁴ Para visualizar el extracto del Dictamen mencionado revisar el ANEXO 1 del presente trabajo.

Moreno, el papel de la SEDESO en conjunto con el IAAM, es el fungir como “*garante para dar cumplimiento*” a los contratos de HI que se celebren. Es decir, que en ningún momento la SEDESO o el IAAM podrían recibir recursos derivados de los fideicomisos, su función se limitará a “*comprobar y tratar de garantizar que la mayoría de los contratos de HI se cumplan como los pactaron las partes*”.

Continuó diciendo que si bien la SEDESO-IAAM manejan y promueven programas, políticas y apoyo sociales para el mejoramiento de la vida del ADM y algunos otros grupos específicos de la población, en su opinión, “*debido a la naturaleza de la HI (que es un contrato celebrado entre particulares y no un apoyo proveniente de dichas políticas o programas sociales) estas Instituciones (SEDESO-IAAM) no cuentan con los recursos (humanos, materiales, ni económicos) para destinar a la vigilancia y seguimiento de los contratos de HI que pudiesen ser celebrados, por tanto, muchísimo menos se podría apoyar la tramitación y conclusión de un juicio para el caso de un incumplimiento por parte de la entidad financiera acreditante*”.

Finalizó agregando que la consolidación del contrato de HI tomará un largo tiempo, primeramente, porque no se tiene la normatividad adecuada, existen muchas lagunas legales además de que el contrato se presenta poco favorable para las entidades financieras que en pocas palabras deberán invertir tiempo y capital que posiblemente no generará ganancias al término de los contratos. No obstante, todo lo relativo a los posibles obstáculos para este contrato se abordará en el tercer capítulo.

El carácter del fideicomiso previsto en el contrato de hipoteca inversa

Por lo que se refiere al carácter del fideicomiso, éste ha sido calificado como público-privado. La primera manifestación sobre tal carácter la encontramos en el ya citado *Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal*, específicamente en el segundo punto en las observaciones hechas al artículo 2939 Bis, y que puede verificarse en el ANEXO 1 del presente trabajo, como se mencionó con anterioridad.

En el dictamen referido, sólo es mencionado que el fideicomiso ostentará un carácter público-privado, pero no explica por qué o con base en que consideraciones y fundamentos se le califica de ese modo. De igual modo, en las declaraciones hechas por el diputado Delgadillo Moreno en el *Foro de Hipoteca Inversa*, que ya se había comentado, sólo menciona que el fideicomiso tiene esta dualidad pública-privada, pero no ahonda más en este tema, en cambio se dedica a reiterar el objetivo y carácter social de la HI y cómo las entidades financieras deberán ser sensibles al celebrar estos contratos.

Se consultaron, además, otros dos documentos para tratar de esclarecer el asunto del carácter dual del fideicomiso y fueron los siguientes: el *Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a la iniciativa de Decreto por el que se Adiciona el Capítulo III Bis al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” presentado ante el Pleno por el Diputado José Manuel Delgadillo Moreno, del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional*, de fecha 29 de abril de 2016, e igualmente se consultó la *Iniciativa de la Senadora Ninfa Salinas Sada, del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, con proyecto de decreto por el que se modifican y adicionan diversas disposiciones del Código Civil Federal, de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal y de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en Crédito Garantizado*, de fecha 26 de abril de 2016.

Lamentablemente en ninguno de los documentos referidos se encuentra alusión al carácter que, de existir el fideicomiso, ostentaría. Esto da la impresión de que el referido carácter no tiene mayor relevancia, sin embargo, la tiene y es que de ésta se derivarán las reglas a seguir para el tratamiento del fideicomiso, en el caso de ser público si contará con una estructura orgánica o no, los fines que se le encomendarán, quien vigilará las actividades de la fiduciaria, etc.

En mi opinión, el fideicomiso es de carácter privado. Como primer punto, porque el fideicomitente no es el gobierno federal, o alguna de las entidades paraestatales que lo constituyen (art. 47 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal), o bien la Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México o alguna entidad de la Administración Pública de la Ciudad de México, sino que se trata de una entidad financiera (institución de crédito, grupo financiero o SOFOM) que ha celebrado un contrato llamado *Hipoteca Inversa*.

Como segundo punto, los recursos que se destinan a un fideicomiso público serán bienes de dominio público (previamente desincorporados¹¹⁵), o bien bienes del dominio privado de la Federación, entidades federativas o municipales. Dicho patrimonio, constituido gracias a estos bienes o recursos, se destina principalmente para impulsar determinadas áreas prioritarias de desarrollo para el país. Mientras que, en el contrato de HI, el inmueble estará destinado para proporcionar recursos líquidos al ADM.

En definitiva, no se puede dar el carácter de público a este tipo de fideicomiso por el solo hecho de que una Secretaría del Gobierno de la Ciudad de México participe de ella. Y que como se explicó en párrafos anteriores, se busca que la SEDESOL sólo vigile el desarrollo de los contratos, pero no participará de ellos.

¹¹⁵ De manera general podemos decir que la desincorporación de bienes públicos es un proceso que tiene como objetivo que dichos bienes queden fuera de los registros en los inventarios de las dependencias y entidades de gobierno, pues se les dará un destino distinto. Dichos bienes pueden ser destinados a una venta, permuta, donación, dación en pago, entre otras. Para llevar a cabo estos procesos, la Administración Pública del Distrito Federal se da a la tarea de crear manuales y decretos con normas generales que todas las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Delegaciones pertenecientes a la Ciudad de México deberán cumplir.

Naturaleza onerosa del contrato de fideicomiso y gastos que derivan de su constitución

Otro punto relevante por tomar en cuenta es la naturaleza onerosa del contrato de fideicomiso, donde la entidad financiera que funja como fiduciaria cobrará por la administración y manejo del fideicomiso constituido. A pesar de ser un elemento obvio, el único artículo que regula el fideicomiso, artículo 2939 Bis segundo párrafo del Código Civil para el Distrito Federal, no hace mayor alusión al respecto.

No hay duda de que la entidad fiduciaria requerirá el pago de sus honorarios, por tanto, ¿en quién recaerá la obligación de pagar éstos? Si los honorarios los pagara la entidad fideicomitente volvería menos atractiva la idea de presentar la HI como uno de sus productos financieros, puesto que este pago implicaría una inversión extra de capital por parte de la EF acreditante, resaltando que no sería el único capital extra que debiera considerar pues también le corresponde cubrir los gastos de avalúo de la propiedad, pago de impuestos, pago de derechos y otros más que se desarrollaran en el siguiente capítulo.

Si los honorarios se pagarán con cargo al monto disponible para la HI, entonces disminuirá la cantidad destinada al fideicomiso, no obstante, resultaría la propuesta más atractiva para las entidades financieras que celebraran estos contratos. Más aún que este gasto por honorarios se sumaría a otros que también podrían, o bien deberían ser cubiertos por la cantidad disponible para la HI, como por ejemplo la creación de un fondo de mantenimiento o reparación del inmueble; o bien considerar la contratación de ciertos seguros, como el seguro contra daños; además de algunos otros que serán abordados en los capítulos subsecuentes y que no fueron contemplados en el texto legal conducente al tema que nos ocupa.

Se debe considerar otro detalle sobre el tema de honorarios fiduciarios, y es el cómo éstos se calcularán. Es decir, si cada entidad que funja como fiduciaria establecerá sus honorarios de acuerdo con los criterios que considere relevantes (valor del inmueble, duración del contrato, etc.) o bien, derivado del carácter social de la HI, estos honorarios serán determinados por medio de algún reglamento o decreto emitido por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y así velar en todo momento por el escenario más beneficioso para el ADM.

Comparando el modelo de HI de la Ciudad de México con los modelos que se han aplicado en otros países como Reino Unido y Estados Unidos, resalta que ninguno de estos últimos prevé la constitución de un fideicomiso como la mejor elección para proteger a las partes. En su lugar se pide la contratación de un seguro contra daños, así se previenen siniestros

en el bien hipotecado y se asegura el pago del ADM.¹¹⁶ Dado que el tema de contratación de seguros es amplio, se abordará en el tercer capítulo con mayor precisión.

Como se pudo apreciar en el desarrollo del presente capítulo, la HI surge con el ideal de protección y ayuda al grupo vulnerable que son las personas adultas mayores. Al hacer un recorrido por los antecedentes del contrato y por su desarrollo, se observó que ha tenido sus bemoles en los diferentes países que ya lo han implementado, por lo que se puede deducir que México y, en específico la Ciudad de México no serán la excepción, ergo se analizará en las siguientes páginas algunos de los obstáculos con los que podría enfrentarse la HI.

¹¹⁶ BBVA Bancomer, “Hipoteca Inversa para la Ciudad de México”, https://www.bbvarsearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecalInversa.pdf

CAPÍTULO III: LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y LOS POSIBLES OBSTÁCULOS RESPECTO DE LA PROMOCIÓN Y CRECIMIENTO DE LA HIPOTECA INVERSA.

Durante el *Foro de Hipoteca Inversa*, que como ya se mencionó fue celebrado en septiembre de 2016, acudió el anterior Secretario de Desarrollo Social, José Ramón Amieva Gálvez¹¹⁷ y señaló que “... esta iniciativa no debe olvidar su carácter social” y agregó que por lo mismo es importante y deben “existir instituciones financieras que sean sensibles, porque hablamos de una finalidad social, es una hipoteca inversa con finalidad social y tienen que ser condiciones favorables.”¹¹⁸

De primer momento parece que la HI es una gran alternativa para las personas ADM, ya que primeramente busca ser una ayuda económica adicional debido a las dificultades que presentan los sistemas de pensiones para otorgar ingresos suficientes al retiro. La consolidación de la HI en la Ciudad de México, empero, no depende únicamente del sector social que ésta busca beneficiar, también se deben tomar en consideración otros factores como el sector inmobiliario mismo, y la forma en que los productos financieros fluyen en la actualidad.¹¹⁹

Bajo las consideraciones anteriores y resaltando el carácter social de la figura, es complicado pensar en una configuración de la HI, como producto financiero, donde ambas partes, entidad financiera y ADM, lo considerasen un producto atractivo. Sobre todo, cuando se analiza el tipo de operaciones que de manera general realiza la banca para obtener una ganancia (también llamada lucro), están catalogadas como activas, suponen el otorgamiento de créditos a las personas, empresas u organizaciones que los soliciten; y al otorgar estos préstamos los bancos cobran, determinados intereses o comisiones que dependerán del tipo de crédito o préstamo en cuestión.¹²⁰

El análisis que se aborda en el presente capítulo contempla diferentes elementos como lo son las estructuras poblacionales, las estadísticas sobre la vivienda e inmuebles en la Ciudad de México, la contratación de seguros que podrían reducir riesgo de la operación para las entidades financieras, al que igual ciertas erogaciones a las que el ADM deberá hacer frente como consecuencia del contrato de HI.

¹¹⁷ Desde el pasado 17 de abril de 2018 el Pleno de la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México por unanimidad y dada la reciente renuncia de Miguel Ángel Macera su encargo el 29 de marzo del mismo año, nombró a José Ramón Amieva Gálvez Jefe de Gobierno de la Ciudad de México. Por tanto y para efectos del presente trabajo.

¹¹⁸ Pérez Courtade, Luis, Realizan Foro de Hipoteca Inversa, apoyo para adultos mayores, en *Excelsior*, México, Ciudad de México, el 2 de septiembre de 2016.

¹¹⁹ BBVA Bancomer, “Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario”, en <https://www.bancomer.com/personal/credito-hipotecario-hipoteca-joven.jsp>

¹²⁰ Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ¿Qué son las operaciones activas de un banco?, consultado el 16 de enero de 2018, <http://www.cnbv.gob.mx/SECTORES-SUPERVISADOS/BANCA-MULTIPLE/Paginas/Preguntas-Frecuentes.aspx>

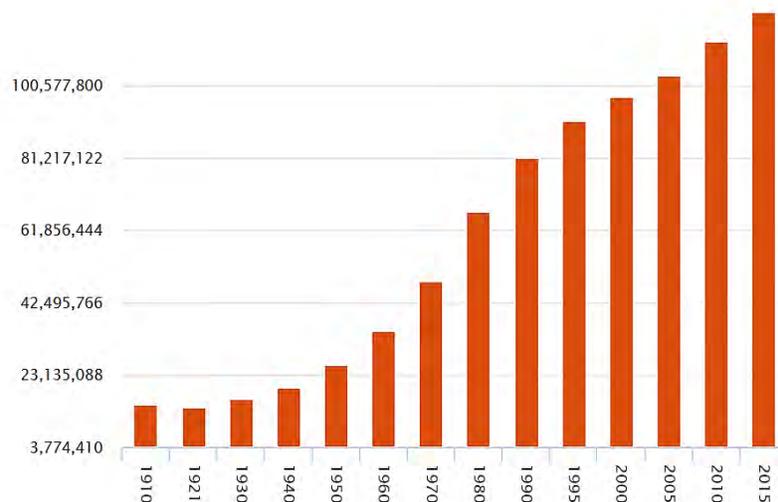
Todos los elementos mencionados en el párrafo anterior constituyen una parte total y decisiva sobre si la HI puede colocarse como un producto financiero que las EF puedan ofertar en un futuro. Antes de ofrecer cualquier tipo de producto financiero a los consumidores, las EF realizan ciertos análisis y estadísticas que contemplan: el mercado de consumidores al que se pretende dirigir, las características de dichos consumidores (cantidad de personas que conforman ese mercado, tipo residencia, capacidad de pago, ocupación, entre otros), el riesgo que conlleva la operación misma, los beneficios a obtener versus las posibles pérdidas, por mencionar algunos.¹²¹

3.1 Población

Este elemento da acceso a una vista general sobre el tamaño del mercado de posibles consumidores, las personas ADM. La interrogante es si éste tiene una extensión considerable mediante la cual la promoción y crecimiento de la HI sea un riesgo para correrlo.

Los Estados Unidos Mexicanos cuenta con una población aproximada a 119 millones 530 mil 753 habitantes, según datos de la Encuesta Intercensal 2015 realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.¹²²

Figura 4. Población total de los Estados Unidos Mexicanos.



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

¹²¹ La Lic. Carolina Ruíz Martínez, ejecutivo hipotecario en BBVA Bancomer, vía entrevista telefónica, brindó información sobre el mercado inmobiliario, créditos hipotecarios y factores a tomar en consideración para su otorgamiento o rechazó por parte de las instituciones de crédito.

¹²² En dicha encuesta INEGI aclara que los datos presentados son estimaciones de la población residente en viviendas particulares habitadas.

De este gran total y atendiendo a la misma fuente, la Ciudad de México alberga cerca de 8 millones 918 mil 653 habitantes, donde 870 mil 156 personas son ADM. Es decir que aproximadamente el 10% de los habitantes serían capaces de solicitar una HI por cumplir el requisito de edad mínima (65 años). Es una cifra que presenta un mercado en la Ciudad de México, de bastante oportunidad para la celebración del contrato en comento en comparación con otras entidades federativas.

Es pertinente aclarar que a este porcentaje de adultos mayores se le debe restar los ADM que no son propietarios de inmueble alguno, también los ADM que son propietarios, pero no tienen instrumento legal para comprobar dicha propiedad. Y, aún con esa exclusión al mercado de posibles solicitantes de la HI, el elemento población no parece ser un obstáculo.

Otra situación que apoya y posiblemente hará crecer el mercado de consumidores de la HI, es el fenómeno de *envejecimiento poblacional*, que como se mencionó al inicio del presente trabajo, se presenta cuando la proporción de adultos mayores dentro de la población de un país aumenta progresivamente.

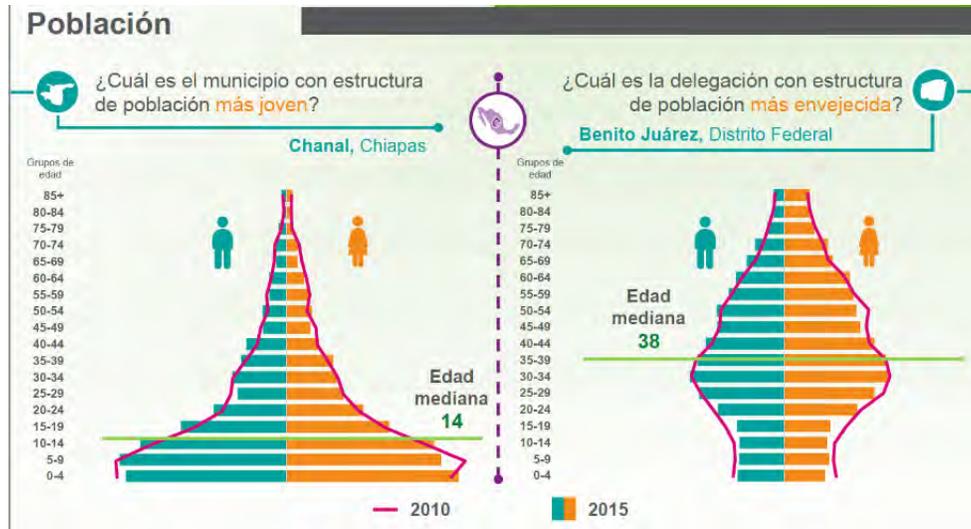
Figura 5. Tabulado sobre envejecimiento poblacional en México.



Fuente: INEGI XI Censo General de Población y Vivienda 1990, INEGI Censo de Población y Vivienda 1995, INEGI XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI II Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI Encuesta Intercensal 2015.

De acuerdo con el tabulado y gráfica anterior, el porcentaje de ADM ha ido aumentando, en promedio, 5.5% cada año durante los últimos cinco años. A lo anterior, también debe agregarse el hecho de que la estructura poblacional de la Ciudad de México es la más envejecida en el país, por ejemplo, la delegación Benito Juárez cuenta con una edad mediana de 38 años, en contraste con otras localidades como Chanal, Chiapas donde su edad mediana es de 14 años.

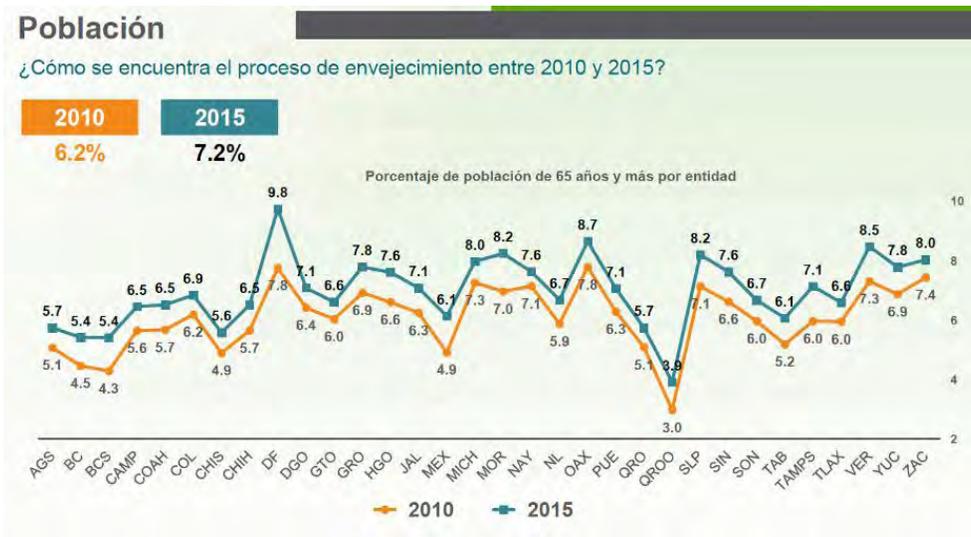
Figura 6. Estructura poblacional envejecida.



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

Y en específico la Ciudad de México aumentó su índice de envejecimiento poblacional de 2010 a 2015, pasando de un 7.8% a 9.8% como se muestra a continuación:

Figura 7. Estructura poblacional envejecida.



Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

En concreto, el volumen de población ADM no sería por sí sola un obstáculo, es un mercado considerable de 870 mil 156 personas, y que va en aumento debido al fenómeno ya anteriormente descrito. No obstante, existen otros factores a considerar que afectarán notablemente el tamaño del mercado para la HI, como podría serlo el siguiente elemento de análisis, la *vivienda*.

3.2 Vivienda

El análisis del elemento *vivienda* es indispensable puesto que funge como requisito para poder solicitar una HI y tal se encuentra en el artículo 2,939 bis del Código Civil para el Distrito Federal, e indica lo siguiente:

“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.”

Como se señala en el párrafo que antecede, el requisito primordial para la celebración del contrato es que la vivienda en cuestión sea propiedad del ADM, en consecuencia, el conocer qué porcentaje poblacional cuenta con vivienda propia es necesario.

Los 8 millones 918 mil 653 habitantes de la Ciudad de México habitan aproximadamente 2 millones 599 mil 081 viviendas particulares. De esta cifra, se desprende que el 52.18% de estas viviendas tienen el carácter de *propias*. El 47.82% restante corresponde a viviendas alquiladas, prestadas o en otra situación, la información se muestra con mayor precisión en la siguiente tabla:¹²³

Figura 8. Estimador de la tenencia de vivienda por entidad federativa.

INEGI. Tabulados de la Encuesta Intercensal 2015
Fecha de elaboración: 24/10/2016

[Índice](#)

Estimadores de las viviendas particulares habitadas y su distribución porcentual según tenencia por entidad federativa

Vivienda 13

Entidad federativa	Estimador	Viviendas particulares habitadas ¹	Tenencia				
			Propia	Alquilada	Prestada	Otra situación	No especificado
Estados Unidos Mexicanos	Valor	31,924,863	67.72	15.92	14.09	1.53	0.74
Estados Unidos Mexicanos	Error estándar	100,808	0.07	0.07	0.05	0.02	0.01
Estados Unidos Mexicanos	Límite inferior de confianza	31,759,048	67.60	15.81	14.01	1.50	0.72
Estados Unidos Mexicanos	Límite superior de confianza	32,090,678	67.85	16.03	14.16	1.56	0.76
Estados Unidos Mexicanos	Coefficiente de variación	0.32	0.11	0.42	0.33	1.26	1.31
Estados Unidos Mexicanos	DEFF	3.23	14.97	19.31	10.37	14.32	7.52
09 Ciudad de México	Valor	2,599,081	52.18	24.37	19.40	3.24	0.81
09 Ciudad de México	Error estándar	39,769	0.37	0.36	0.30	0.14	0.04
09 Ciudad de México	Límite inferior de confianza	2,533,647	51.57	23.79	18.91	3.01	0.75
09 Ciudad de México	Límite superior de confianza	2,664,515	52.80	24.97	19.90	3.47	0.88
09 Ciudad de México	Coefficiente de variación	1.53	0.72	1.47	1.56	4.31	4.79
09 Ciudad de México	DEFF	0.75	8.92	11.11	9.32	9.95	3.00

Nota: Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento.

¹ Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

En un estimado, solo 252 mil 111 de las 2 millones 599,081 viviendas, estarían habitadas por ADM. Según datos proporcionados por Ana Luisa Gamble Sánchez Gavito, coordinadora de Gerontología en el Instituto para la Atención de los Adultos Mayores en el

¹²³ Encuesta Intercensal 2015 realizada por el INEGI, consultada en <http://www.beta.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

Distrito Federal (Ciudad de México), cerca del 13% de la población adulta habita sola, ese porcentaje se divide entre ADM con viviendas propias y aquellas que rentan, sin embargo el determinar qué porcentaje corresponde a cada cual se vuelve complicado en virtud del abandono que existe hacia los adultos mayores, el que también son ingresados a casas de retiro y los familiares son quienes habitan la vivienda como si fuera propia.

A propósito de lo expuesto en líneas anteriores, se deriva el tema de comprobación de dicha propiedad. El artículo 772 del Código Civil para el Distrito Federal, indica que los bienes de propiedad de los particulares serán todas las cosas cuyo dominio les pertenezca legalmente, para poder comprobar la legal propiedad de un inmueble es indispensable contar con la escritura pública, y además que ésta se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de México.

De las 2 millones 599,081 viviendas, el 52.18% (1 millón 356 mil 270 viviendas) corresponde a viviendas particulares habitadas que son propias, como se muestra a continuación:¹²⁴

Figura 9. Estimador de las viviendas particulares habitadas propias según la condición de existencia de escrituras o título de propiedad

INEGI. Tabulados de la Encuesta Intercensal 2015
Fecha de elaboración: 24/10/2016

Estimadores de las viviendas particulares habitadas propias y su distribución porcentual según condición de existencia de escrituras o título de propiedad por entidad federativa y sexo de la dueña o dueño

Entidad federativa	Sexo de la dueña o dueño	Estimador	Viviendas particulares habitadas propias ¹
Estados Unidos Mexicanos	Total	Valor	21,620,218
Estados Unidos Mexicanos	Total	Error estándar	67,162
Estados Unidos Mexicanos	Total	Limite inferior de confianza	21,509,746
Estados Unidos Mexicanos	Total	Limite superior de confianza	21,730,690
Estados Unidos Mexicanos	Total	Coefficiente de variación	0.31
Estados Unidos Mexicanos	Total	DEFF	2.96
09 Ciudad de México	Total	Valor	1,356,270
09 Ciudad de México	Total	Error estándar	22,663
09 Ciudad de México	Total	Limite inferior de confianza	1,318,982
09 Ciudad de México	Total	Limite superior de confianza	1,393,558
09 Ciudad de México	Total	Coefficiente de variación	1.67
09 Ciudad de México	Total	DEFF	0.78

Nota: Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento.
¹ Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

El volumen de estas cifras se debe en gran medida al “boom inmobiliario” que comenzó en el año 2000 en la Ciudad de México, con este fenómeno se creaban 86 viviendas diarias y

¹²⁴ Ídem.

en su mayoría fueron propiedades en condominio, generando una oferta exagerada en el mercado inmobiliario.¹²⁵

Derivado de este exceso de oferta, las inmobiliarias o constructoras se facilitan y les facilitan a los compradores la conclusión de ciertos trámites como lo es la obtención de las escrituras públicas. Con lo anterior, se estima que al menos 70% de las viviendas adquiridas del año 2000 a la fecha, cuentan con las escrituras públicas de sus viviendas debidamente inscritas.

Lamentablemente, no existe un proyecto estadístico que relacione la tenencia y registro de la vivienda con el factor *edad*, sino sólo con el factor *sexo del dueño*. Ergo, se vuelve complicado obtener una cifra que indique cuántos ADM habitan en una vivienda propia debidamente escriturada. El siguiente tabulado muestra la distribución porcentual de las viviendas propias, habitadas y registradas según el sexo de los dueños por entidad federativa.

Figura 10. Estimador de las viviendas particulares habitadas propias y registradas

INEGI. Tabulados de la Encuesta Intercensal 2015
Fecha de elaboración: 24/10/2016 [Índice](#)

Estimadores de las viviendas particulares habitadas propias y su distribución porcentual según sexo y orden de registro de los dueños(as) por entidad federativa Vivienda 14

Entidad federativa	Estimador	Viviendas particulares habitadas propias ¹	Dueño(s)					Dueño(a) no identificado(a)
			Único		Copropietarios(as)			
			Solo un hombre	Solo una mujer	Un hombre y una mujer	Una mujer y un hombre	Ambo del mismo sexo	
Estados Unidos Mexicanos	Valor	21,620,218	56.02	35.34	2.14	0.66	0.12	5.72
Estados Unidos Mexicanos	Error estándar	67,162	0.06	0.06	0.02	0.01	0.00	0.04
Estados Unidos Mexicanos	Límite inferior de confianza	21,509,746	55.91	35.24	2.10	0.65	0.12	5.65
Estados Unidos Mexicanos	Límite superior de confianza	21,730,690	56.12	35.43	2.17	0.68	0.13	5.80
Estados Unidos Mexicanos	Coefficiente de variación	0.31	0.12	0.17	0.97	1.28	2.72	0.78
Estados Unidos Mexicanos	DEFF	2.96	7.33	6.71	8.91	4.76	3.86	16.08
09 Ciudad de México	Valor	1,356,270	46.05	43.07	1.85	0.69	0.21	8.13
09 Ciudad de México	Error estándar	22,663	0.30	0.29	0.08	0.04	0.02	0.24
09 Ciudad de México	Límite inferior de confianza	1,318,982	45.56	42.60	1.73	0.62	0.17	7.75
09 Ciudad de México	Límite superior de confianza	1,393,558	46.55	43.54	1.99	0.76	0.25	8.54
09 Ciudad de México	Coefficiente de variación	1.67	0.65	0.66	4.27	5.82	10.93	2.96
09 Ciudad de México	DEFF	0.78	3.06	2.82	2.91	1.98	2.08	6.57

Nota: Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento.
¹ Excluye las siguientes clases de vivienda: locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios.

Fuente: INEGI. Censos y Conteos de Población y Vivienda - Encuesta Intercensal 2015

Como se aprecia, la existencia de estadísticas que involucren como factores o elementos la *tenencia y registro de la vivienda* según la *edad del dueño* (o los dueños) son, si bien no inexistente, si muy complejas de localizar. Este tipo de estadística nos daría un panorama más amplio sobre la verdadera extensión del mercado al que está dirigido; no obstante, se está configurando como un mercado potencial, reiterando lo expuesto en el rubro de *población* sobre el envejecimiento poblacional en México.

No obstante la precisión anterior, la tenencia de la vivienda no representa un obstáculo, pues como se explica, es un mercado amplio dado que un número considerable de

¹²⁵ “El ‘boom’ inmobiliario en la CDMX: 86 viviendas nuevas al día entre 2000 y 2015”, *Arena Pública*, México, 10 de enero de 2018, <https://arenapublica.com/articulo/2017/08/10/6767/boom-inmobiliario-en-la-cdmx-en-las-delegaciones-benito-juarez-cuauhtemoc-y-miguel-hidalgo>

personas son propietarios de su hogar. Empero, el siguiente elemento de análisis es el valor real de estas construcciones, el cual podría cambiar la perspectiva optimista que hasta ahora nos ha brindado la HI.

3.3 El valor de las viviendas o inmuebles destinados a la hipoteca inversa

Respecto a la determinación del valor de inmueble, el artículo 2939 Quinquies nos dice:

“Artículo 2939 Quinquies. Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.”

Es decir, que el monto destinado para los pagos periódicos depende totalmente del valor comercial del inmueble, y en atención al artículo anterior, éste prevé ajustes cada dos años sobre el valor de la propiedad, el cual pudiese aumentar o disminuir. Lamentablemente, el contenido del artículo expuesto, no especifica qué hacer en cada caso. Bajo la lógica de creación de la HI, se podría inferir que, en caso de aumentar el valor del inmueble, pues así lo harán también los pagos periódicos al ADM; pero en caso de que disminuyese el valor del inmueble, ¿el carácter social de dicha figura permitiría que los pagos disminuyeran en perjuicio del ADM?

En base a la información otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, el valor promedio de la vivienda a nivel nacional es de 636 mil 163 pesos mexicanos, este valor incluye tanto las viviendas sociales como las que no recibieron subsidios por parte del gobierno para su construcción. La cifra por sí misma no es demasiado alta dentro del contexto inmobiliario, pero al desmembrarla en un número determinado de mensualidades por un periodo determinado de años, la cantidad mensual a recibir resulta mínima.

En el factor “vivienda” de este mismo capítulo, se abordó el tema del “boom inmobiliario” y se limitó a exponer las ventajas que este fenómeno trajo consigo, no obstante, existe un detalle nada ventajoso y es que al construir tantos complejos y unidades habitacionales, se puso mayor empeño en la cantidad que en la calidad, funcionalidad y utilidad de las viviendas, sobre todo al hablar de viviendas sociales.

Del inicio del “boom inmobiliario” en el año 2000 y hasta el 2012, se estima que 20 millones de personas adquirieron una alguna propiedad bajo la política de vivienda social. Y por lo que ha sucedido en dichos complejos habitacionales, en menos de 10 años, hace pensar a los propietarios que sus viviendas son de juguete.

Primeramente, las casas eran sumamente pequeñas, llegando a tener un área de 20.18 metros cuadrados. Al correr del tiempo comenzaron otras dificultades como: falla en la instalación de tuberías que llevan agua potable a las casas, ocasionando que las personas deban salir con cubetas en mano para buscar agua en los camiones repartidores. También

las tuberías de aguas residuales se han roto, provocado un terrible foco de infección que se encuentra formando arroyos por las aceras. Igualmente falla el cableado eléctrico provocando desde apagones que duran días, hasta incendios.¹²⁶

El valor del inmueble, derivado de sus condiciones actuales, se configura como un obstáculo para la celebración favorable del contrato de HI, pues una vivienda bajo las condiciones anteriormente descritas, sin lugar a duda vería disminuido al mínimo su valor. Lo que se necesitaría es un mantenimiento regular a la vivienda, lo que implica un gasto de capital que, si la persona se encuentra solicitando una HI, no tiene.

Bajo la premisa de que se necesitaría que a la vivienda se le proporcionara un mantenimiento regular, se vuelve imperativo buscar una forma en que el ADM reciba un pago mensual que realmente apoye su nivel de vida. Dicha forma sería cambiando el factor a tomar en cuenta como monto a diferir en mensualidades, y este podría ser el *valor del terreno*. Aun cuando el texto legal que regula HI es puntual en establecer que se tomará el valor del inmueble, vale la pena analizar qué ventajas tendría utilizar el valor del terreno dentro de la ecuación.

Berenice Reyes Arzate, ganadora del tercer lugar en el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010, plantea en su modelo general de HI el tomar en cuenta el valor del terreno (VT) en que se encuentra el inmueble, y una proporción rescatable del valor de la construcción o inmueble. De esta manera, aun cuando la vivienda se deteriorase, el terreno conservaría su valor beneficiando a ambas partes en el contrato.

En el modelo mencionado, se indica que los valores del suelo para calcular el VT, se basarán en la llamada *Colonia Catastral*, la cual es una zona de territorio que comprende grupos de manzanas y lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo expresado en pesos por metro cuadrado en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial.¹²⁷ Es decir, que el valor es determinado por las condiciones de la delegación, región y manzana en que se encuentre el terreno.

Durante su investigación, Reyes Arzate, recaudó valores que abarcan desde el año 1999 al 2008, más los actuales, para observar el comportamiento y determinar el incremento del VT en el tiempo. Al final obtuvo cerca de 61,598 datos, los cuales se ordenaron y clasificaron a través de determinadas técnicas de muestreo y cálculos estadísticos, y ella concluyó que:

128

“Se observó que en general los valores por metro cuadrado del terreno se mantenían constantes por tres años y después aumentaba considerablemente. Así

¹²⁶ “La vivienda de interés social en México, un proyecto millonario del gobierno que fracasó”, *Animal Político*, México, 28 de noviembre de 2017, consultado en <http://www.animalpolitico.com/2017/11/vivienda-interes-social-mexico-proyecto-fracaso/>

¹²⁷ Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (CDMX), *Definiciones*, consultado el 25 de enero de 2018, en https://data.finanzas.cdmx.gob.mx/tesoreria/v_unitarios/definiciones.html

¹²⁸ Para ver la metodología usada, así como la división y manejo de los datos recaudados se recomienda revisar: Reyes Arzate, Berenice, *Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*, XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, pp. 41-55.

que se procedió de la misma manera en que se observó que aumentaron los precios para hacer la proyección a futuro, es decir, se mantuvo el mismo precio por tres años y al cuarto año se aumentó cierto porcentaje; dicho porcentaje es la media del aumento de todos los valores de cada uno de los estratos”.

Respecto al segundo valor que se plantea en este modelo de HI, la proporción rescatable del valor de la construcción o inmueble (ΔVC), idealmente abarcará un valor estimado que pueda rescatarse aun cuando la construcción quede en condición de abandono o en estado de deterioro grave. Este estimado, en primer momento quedaría al arbitrio de cada EF, no obstante, no se pretende decir que no se pueden proponer criterios generales para el cálculo de dicho valor proporcional.

Aunque la propuesta expuesta sobre tomar en cuenta el valor del terreno versus el valor del inmueble es bastante asequible, es oportuno mostrar datos más tangibles que nos permitan una visión más amplia de ambas propuestas, es por ellos que más adelante se encuentra un apartado está dedicado a explicar el cálculo respectivo y los factores a tomar en cuenta para obtener el monto mensual estimado.

3.4 Configuración y dinámica de las familias en la Ciudad de México

Se ha mencionado que en la Ciudad de México existen aproximadamente 2 millones 599 mil 081 de viviendas particulares, donde 252 mil 111 viviendas son habitadas por un ADM. Este ADM puede pertenecer a un hogar unipersonal, un hogar corresidente o un hogar nuclear, un hogar ampliado o un hogar compuesto.

Los **hogares unipersonales o corresidentes** representan solo el 16.4% de todas las viviendas habitadas por ADM, por su parte, los **hogares nucleares, ampliados o compuestos**, representan el 83.5%. Dichos hogares se entienden y componen de la siguiente manera:¹²⁹

- Un hogar es **unipersonal** cuando la persona, en este caso el ADM, habite él solo el inmueble.
- Se denominará **hogar corresidente** cuando las personas que cohabitan no guardan relación de parentesco.
- Por **hogar nuclear** entenderemos aquel hogar conformado por el jefe o jefa de familia y cónyuge; jefe o jefa de familia e hijos o hijas; o bien, el jefe o jefa de familia, cónyuge e hijos o hijas.¹³⁰

¹²⁹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad”, *op cit.*, pp. 1-3.

¹³⁰ En diversos instrumentos y estadísticas consultadas en INEGI, IAAM y CONAPO se considera jefe de familia a la persona reconocida como tal por los demás integrantes del hogar y en su mayoría es la principal persona que aporta los recursos económicos al hogar. Habrá que decir también, que la denominación “jefe de familia”

- Un **hogar ampliado** será aquel donde en una misma vivienda cohabiten los integrantes de un hogar nuclear, más otros parientes (tíos, primos, hermanos, suegros, etcétera).
- Un **hogar compuesto** será aquel hogar nuclear o ampliado que cohabite con al menos un integrante más sin parentesco con el jefe de familia.

Explicado lo anterior, ¿qué relevancia guarda la configuración y dinámica familiar para el tema que nos ocupa? Su importancia radica en que dependiendo del tipo de hogar y dinámica familiar en que se desarrolle el ADM, se podrá determinar o estimar la complejidad para ser llevado a término el contrato de HI.

Por tanto, supóngase un contrato de HI, en el que el ADM se encuentre en alguno de dos posibles escenarios, y son:

1. ADM forme parte de un hogar unipersonal

Si el ADM habitase un *hogar unipersonal*, en teoría, no representa obstáculo alguno puesto que en cuanto el ADM fallezca, el inmueble quedará deshabitado. Bajo esta premisa, la EF deberá esperar que transcurran 30 días hábiles posteriores al fallecimiento del ADM para saber si los herederos están interesados en cubrir la deuda o bien requieren una restructuración del crédito.

Transcurrido el periodo mencionado sin que los herederos externen su voluntad por pagar o solicitar la restructuración, la EF deberá orientar esfuerzos y capital para solicitar la adjudicación del inmueble a su favor o solicitar venta legal del inmueble o bien, ceder el cobro del crédito.

2. ADM forme parte de un hogar nuclear, ampliado o compuesto

En el mencionado informe a cargo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía “*Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad*”, el 83.5% del universo de ADM son parte de hogares nucleares, ampliados o compuestos. Respecto al primer tipo de hogar, el rol del ADM dentro de la configuración familiar es el siguiente:

62.9% fungen como jefes del hogar	35% es cónyuge o concubino del jefe del hogar	1.3% son hijos del jefe del hogar y también son ADM
--	--	--

Mientras tanto, en los hogares ampliados o compuestos, la configuración familiar se extiende, ingresando a la ecuación otras líneas de parentesco que el ADM puede asumir, como el caso de los suegros. Los roles que el ADM puede asumir son:

y “*jefe del hogar*” se utilizan como sinónimos, por tanto y para efectos del presente trabajo, se manejarán bajo esa misma consideración.

52.3% son jefes del hogar	19.0% es cónyuge o concubino del jefe del hogar	13.9% es madre o padre del jefe del hogar	5.2% son suegra o suegro del jefe del hogar
	9.2% tiene otro parentesco con el jefe del hogar	0.4% no tiene lazos sanguíneos con el jefe del hogar	

Al tener el ADM el mayor porcentaje dentro del rol de jefe del hogar y principal fuente de ingresos se puede concluir que también el inmueble donde habitan es de su propiedad, en consecuencia, él será quien pueda disponer de él y en específico para el tema que se desarrolla, podrá celebrar el contrato de HI. La situación en particular con estos tipos de hogar es que todos los integrantes habitan dicho inmueble y por tanto al fallecimiento del ADM o si este designó beneficiario, a la muerte de éste, el inmueble no queda deshabitado, puesto que los demás miembros de la familia continuarán viviendo en él.

Esto genera un problema dado que si los herederos no están interesados en pagar la deuda o la restructuración de crédito, la EF además, deberá solicitar vía judicial el desalojo del inmueble, quedando el resto de los integrantes del hogar sin una vivienda.

El procedimiento y los recursos que se necesitan erogar para el desalojo del inmueble deberán ser considerados por la EF previo la celebración del contrato y que, de celebrarse, seguramente se restarían al valor del inmueble que la EF tomará en cuenta para calcular los pagos periódicos al ADM. Lo anterior, sin lugar a duda, afectará la cantidad mensual a suministrar, disminuyéndola notablemente.

En la entrevista que la tesista mantuvo con la Dirección de Pensión Alimentaria, mencionada en el capítulo anterior, el Licenciado Fernando Alonso Lugo hizo bastante énfasis en este último punto indicando y además agregó que desde su punto de vista *“las personas que optarían por la celebración de este contrato se sitúan dentro de clases económicas medias a bajas, donde el valor máximo de sus viviendas se estimaba en \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N). Las personas de clases altas tienen una mayor cultura de la previsión y del ahorro, lo que pinta un panorama de mejores condiciones cuando lleguen a la vejez”*.

Como se puede apreciar, la configuración y dinámica familiar juegan un papel importante dentro de todo el escenario de la HI, pues mientras se ha creado esta figura para la protección del grupo vulnerable que son los adultos mayores y sus necesidades por otro lado se afecta el *elemento natural y fundamental de la sociedad*, la familia.¹³¹

¹³¹ *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, Asamblea General de las Naciones Unidas, 10 de diciembre de 1948, art. 16, número 3.

3.5 Contratación de seguros

A lo largo del texto legal de la reforma de 27 de marzo de 2017 que regula la HI, se puede corroborar que en ningún momento hace alusión a la contratación, obligatoria o voluntaria, de algún tipo de seguro que debiera acompañar al contrato de HI. Si bien no lo prohíbe y por tanto la contratación de cualquiera de estos seguros quedaría al arbitrio de las partes, si sería oportuno revisar qué beneficios traería el incluirlos dentro del esquema legal de HI.

3.5.1 Seguro contra daños

Este seguro está regulado en la Ley sobre el Contrato de Seguro, bajo el siguiente tenor:

“Artículo 85.- Todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca un siniestro, podrá ser objeto de contrato de seguro contra los daños.

Artículo 86.- En el seguro contra los daños, la empresa aseguradora responde solamente por el daño causado hasta el límite de la suma y del valor real asegurados.”

Para que se produzca un siniestro, primeramente, debe existir un riesgo. El riesgo, por tanto, es la exposición de las cosas a un acontecimiento dañoso; por su parte, el siniestro será la actualización de ese acontecimiento dañoso.

Siendo que, este tipo de seguro no está regulado en el texto legal concerniente a la HI, se vuelve complicado determinar a quién de las partes, EF o ADM, le correspondería la contratación de dicho seguro. Partiendo de que la HI tiene un carácter social y busca el mayor beneficio para el ADM, podría pensarse que dicha obligación de contratar el seguro recaería en la EF, pues además sería el mayor beneficiado en virtud de este contrato en caso de presentarse el siniestro.

Ahora bien, si el ADM fuese quien contratara el seguro, de cualquier modo, tendría que designar a la EF acreditante como beneficiaria preferente, por la misma razón que se explicó en los párrafos anteriores. Además, se debe aclarar que el pago de la prima de este seguro se haría de manera única pero anualmente, pues año con año debería hacerse una nueva evaluación sobre el riesgo que se pretenden cubrir con el mencionado seguro contra daños.

Dichas erogaciones anuales por concepto de prima de seguro definitivamente no podrían ser cubiertas sólo por el ADM y de tener que ser cubiertas únicamente por la EF, podría agregar un motivo más que haga al contrato de HI menos atractivo para ellas. Llegados a este punto, se podría especular lo anterior como una buena razón tomada por el legislador para no incluir el seguro contra daños como un requisito para la contratación de una HI.

Para ejemplificar las líneas anteriores, considérese un contrato de seguro contra daños donde el beneficiario preferente es la EF pues es quien ha erogado capital en relación con el inmueble, e hipotéticamente ocurre un sismo de magnitud igual o mayor al ocurrido el pasado 19 de septiembre de 2017 en la Ciudad de México y que derivado de este fenómeno natural el inmueble objeto de HI colapse. Al ser la EF el beneficiario preferente, sería ella la acreedora de la suma de dinero (indemnización) que la aseguradora pagará y si dicha indemnización fuese mayor al adeudo, el remanente se entregaría al ADM, o en su caso al beneficiario designado por él.

Reyes Arzate, por su parte, indica que sería deseable la creación de un fondo que pudiera cubrir este tipo de situaciones, el cual para efectos del presente trabajo denominaremos *fondo de prevención*, y abordaremos en el siguiente capítulo.

El valor de la prima a pagar, según el Sistema Estadístico del Sector Asegurador, dependerá del tipo de riesgo, el tipo de inmueble, la ubicación de éste (entidad federativa y municipio, localidad o delegación), entre otros criterios. De modo que resulta complejo el determinar o hacer una estimación sobre la cantidad que deberá cubrirse.

3.5.2 Seguro de rentas vitalicias

Al igual que el seguro contra daños, el de rentas vitalicias no está regulado dentro del capítulo dedicado a la HI empero, es de gran relevancia pues este seguro conlleva que de continuar con vida el ADM aún después de haber agotado la cantidad designada para sus pagos periódicos, continuara recibiendo esos mismos pagos hasta el final de su vida.

Este contrato supone el pago de una prima única, la cual siempre será más elevada mientras mayor edad tenga el ADM, además de conjuntar otros criterios tales como sexo, enfermedades y esperanza de vida, llegando a representar hasta el 6% de valor del inmueble.

En resumidas cuentas, la contratación de este seguro pretende garantizar al ADM el cobro de cierta cantidad de dinero de manera periódica de por vida, y de esta forma no quedar desamparados en el aspecto económico, ya que como lo establece la fracción VII del artículo 2939 quinquies del Código Civil para el Distrito Federal, aún cuando se terminen las ministraciones por parte de la EF acreditante por haberse agotado el monto tasado, el ADM no podrá ser despojado de su vivienda pues la deuda solo será exigible cuando fallezca el propietario.

Para concluir este apartado, el tema de la contratación de seguros se configura como obstáculo al no estar previsto dentro del esquema legal de HI, pues de contemplarse ayudaría y promovería una atmósfera de seguridad y respaldo a las partes involucradas. Pero sobre todo y tratándose en específico del seguro contra daños, ayudaría a hacer más atractivo el contrato ya que como se ha planteado promover este tipo de productos financieros requiere altos montos de inversión, así como la creación de áreas especializadas en hipotecas y rentas vitalicias.

3.6 Tasa de interés

Este elemento de la HI lo encontramos previsto en el artículo 2939 quinquies del Código Civil para el Distrito Federal, fracción X, que a la letra indica:

“Artículo 2939 Quinquies. (...)

(...)

El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

I. a IX. (...)

X. Los intereses que se generen por el capital no podrán ser mayores al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales, y serán solamente sobre las cantidades efectivamente entregadas a la persona adulta mayor;

XI. a XII. (...)”

Esta fracción señala dos valores a ser tomados en cuenta para el cálculo de la tasa de interés para la HI, el primero es la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) y la segunda, la tasa de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales (para efectos del presente trabajo será TIHT), que se complementa con el cálculo del Costo Anual Total (CAT) de los financiamientos hipotecarios.

La TIIE se define como un promedio de las tasas de interés a diferentes plazos de al menos seis entidades bancarias, y es calculada por el Banco de México en base a cotizaciones presentadas por las instituciones de banca múltiple a través de una encuesta diaria.¹³²

Siendo así, esta tasa de interés se actualiza diariamente, y es publicada en el Diario Oficial de la Federación para conocimiento del público. La TIIE fue creada, en el año 1996 por el Banco de México, con la finalidad de establecer una tasa de interés interbancaria que logre representar de manera más fiel las condiciones del mercado. Actualmente se utiliza como referencia para diversos instrumentos y productos financieros (tarjetas de crédito, por ejemplo), básicamente el conocer el valor de la TIIE nos ayuda a saber que es más beneficioso para nosotros en un momento determinado, si invertir capital o pedirlo prestado.¹³³

¹³² BANXICO, “Tasa de interés interbancario de equilibrio”, consultado el 20 de enero de 2018, en www.banxico.org.mx/ley-de-transparencia/consultas-frecuentes/tiie.html

¹³³ “¿Qué es la TIIE?”, *Financiamiento*, consultado el 25 de enero de 2018, en <http://tiie.com.mx/tasa-tiie/>

El valor de la TIIE para finales del mes de enero fue el de 7.6600% y se presenta de manera más desglosada en el siguiente esquema:

Figura 11. TIIE de 31 de enero de 2018

Resultados Generales para determinar la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 4 semanas correspondiente a la sesión del día 31 de enero de 2018

POSTURAS	MONTOS	PARTICIPANTES
7.6500	350	Banco Azteca S.A.
7.6534	350	Banca Mifel S.A.
7.6550	350	Banco Santander S.A.
7.6550	350	ScotiaBank Inverlat, S.A.
7.6600	350	Banco Nacional de México S.A.
7.6600	350	Banco Credit Suisse (México), S.A.
7.6700	350	Banco Invex S.A.

Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio: 7.6600%
 Posturas Presentadas: 7
 Plazo = 4 semanas (28 días)
 Inicio = 1 de febrero de 2018
 Vencimiento = 1 de marzo de 2018
 Diferencial = 3

Fuente: BANXICO (<http://www.banxico.org.mx/repositorios/dgobc-web/tiie/tasaintereres.html?plazo=4>)

Figura 12. TIIE de 31 de enero de 2018 en DOF.

DOF: 31/01/2018

TASAS de interés interbancarias de equilibrio.

Al margen un logotipo, que dice: Banco de México.

TASAS DE INTERÉS INTERBANCARIAS DE EQUILIBRIO

El Banco de México, con fundamento en los artículos 8o. y 10 del Reglamento Interior del Banco de México y de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo IV del Título Tercero de su Circular 3/2012, informa que las Tasas de Interés Interbancarias de Equilibrio en moneda nacional (TIIE) a plazos de 28 y 91 días obtenidas el día de hoy, fueron de 7.6625 y 7.7443 por ciento, respectivamente.

Las citadas Tasas de Interés se calcularon con base en las cotizaciones presentadas por las siguientes instituciones de banca múltiple: BBVA Bancomer, S.A., Banco Santander S.A., HSBC México S.A., Banco Inbursa S.A., Banco Interacciones S.A., Banco Invex S.A. y Banco Credit Suisse (México), S.A.

Ciudad de México, a 30 de enero de 2018.- BANCO DE MÉXICO: El Gerente de Autorizaciones, Consultas y Control de Legalidad, **Héctor Rafael Helú Carranza**.- Rúbrica.- El Director de Operaciones Nacionales, **Juan Rafael García Padilla**.- Rúbrica.

Fuente: Diario Oficial de la Federación de 31 de enero de 2018.

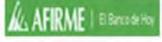
Por su parte la tasa de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales representa el monto que se deberá pagar durante periodos determinados como consecuencia del financiamiento que se ha solicitado, en concreto, para la adquisición de una vivienda. La TIHT varía de una entidad financiera a otra y también dependerá del monto del financiamiento y el periodo en que se pretende pagar (10, 15 o 20 años).

Se podría pensar que una tasa de interés baja resulta más beneficiosa para el solicitante sin embargo esto no garantiza que sea el mejor financiamiento pues éste se compone de más elementos (pago de primas de seguro, comisión por apertura de crédito, avalúo de la

vivienda, entre otros), de ahí la importancia de tomar en cuenta el Costo Anual Total (CAT),¹³⁴ pues este si considera el costo total del financiamiento hipotecario.

El siguiente esquema informativo presenta la TIHT y el CAT de noviembre 2017:¹³⁵

Figura 13. CAT noviembre 2017

INSTITUCIÓN	TASA DE INTERÉS (inicial)	CAT	INSTITUCIÓN	TASA DE INTERÉS (inicial)	CAT
 AFIRME El Banco de México	9.99 %	13.2%	 Banca Mifel Grupo Financiero Mifel	10.69 %	13.1%
 Santander Hipoteca 10 por Mil	10.35 %	12.6%	 BBVA Bancomer	10.90 %	13.5%
 BANORTE Fija	10.40 %	13.8%	 INBURSA Grupo Financiero	10.90 %	13.1%
 BANORTE Más por Menos	10.40 %	14.2%	 AFIRME El Banco de México	10.99 %	14.4%
 Santander Hipoteca Santander Light	10.45 %	12.6%	 BANBAJO	10.99 %	13.0%
 BANREGIO GRUPO FINANCIERO	10.50 %	12.8%	 Banamex Hipoteca Perfiles	11.00 %	13.1%
 Patrimonio	10.50 %	12.7%	 BBVA Bancomer	11.20 %	13.7%
 Scotiabank Pagos Oportunos	10.60 %	12.5%	 Scotiabank Valora	11.75 %	13.7%
 HSBC Pago Bajo	10.69 %	13.3%	 LTI Financiera	15.00 %	18.2%
 HSBC Pago Fijo	10.69 %	13.4%			

Fuente: CONDUSEF (www.phpapps.condusef.gob.mx)

Una vez explicados los factores que componen el cálculo de la tasa de interés que regirá el contrato de HI, corresponde examinar porque representa un obstáculo para el desarrollo de esta figura.

Enrique Margain, Director Ejecutivo del área de Crédito Hipotecario Scotiabank, en entrevista para la Revista Obras el 30 de septiembre de 2016¹³⁶ declaró, que el que la HI se vuelva atractiva para los bancos dependerá totalmente de que se cuente con ciertos componentes como lo son estabilidad macroeconómica, un mercado secundario de

¹³⁴ BANXICO, "Costo Anual Total", consultado el 20 de enero de 2018, en www.banxico.org.mx/ley-de-transparencia/consultas-frecuentes/costo-anual-total.html

¹³⁵ Simulador de crédito hipotecario, CONDUSEF, consultado el 20 de noviembre de 2017, en <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=1020000&enganche=204000&plazo=15&tipo=&ingresosin=0&p=15&elige=5&aje=1>

¹³⁶ La Revista Obras, y su sitio web obrasweb.mx pertenecen a Grupo Expansión, el cual es un grupo editorial que se creó en 1968 con la finalidad de brindar información sobre negocios, finanzas y todo lo relacionado con él ámbito empresarial, a través de publicaciones especializadas. Para 1998 Grupo Medcom adquiere Grupo Expansión, extendiendo su contenido tanto en revistas como en sitios web. Actualmente su portafolio está compuesto por más de 15 revistas y 8 sitios web, entre los que se encuentran: Revista Expansión, Revista Obras, Elle, Travel + Leisure México, Life and Style, InStyle, Quién, Tec Review, Luxury Avenue. Y sitios web como obrasweb.mx, Metroscubicos.com, Mediotiempo.com, ADNpolitico.com, Quien.com, Manufactura.mx, Elle.mx y TecReview.mx, entre otros.

vivienda, exenciones o descuentos fiscales, regulación específica, cambios en regulación bancaria, entre otras.

Uno de estos componentes, como de cualquier crédito o préstamo, es la tasa de interés a pagar y específicamente en el contexto de la HI, necesita ser baja para poder entregar una suma de dinero acorde con las necesidades del ADM. Continúa explicando que en países donde ya se ha implementado este modelo de hipoteca como Estados Unidos de América, Inglaterra o España funciona bien mantener tasas bajas puesto que las tasas para financiamientos hipotecarios se manejan por debajo del 5%, contrario a México, donde se ubican por encima del 9% y pueden llegar hasta el 15% (figura 14).

A este tipo de limitaciones regulatorias los especialistas lo llaman *tasas reguladas*, y lo asemejan a un *control de precios* y agregan, que un producto que nace con este tipo de control está destinado al fracaso.

En enero de 2017, los cálculos de la tasa regulada arrojaban un resultado de 7.1%, el cual se encontraba cerca de 2 puntos porcentuales debajo de la tasa promedio ponderada para adquisición de vivienda 2016 que fue de 9.2%.¹³⁷ Con la intención de comparar la TIHT con la tasa regulada para la HI con datos más actuales, se procede a hacer el siguiente cálculo:

$$\text{Tasa regulada} = \frac{\text{TIIE} + \text{TIHT}}{2}$$

Esta fórmula está basada en el artículo 2939 quinquies del Código Civil para el Distrito Federal, que en su fracción décima indica que el cálculo de intereses para la HI *no podrá ser mayor al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales*.

Donde:

$$\text{TIIE} = 7.6600$$

$$\text{TIHT} = 9.2$$

Por tanto:

$$\text{Tasa regulada} = \frac{7.6600 + 10.9468}{2}$$

¹³⁷ Dicho cálculo abarca el período de octubre 2015 a septiembre de 2016. BANXICO, *Indicadores básicos de créditos a la vivienda*, datos a mayo de 2017.

$$\text{Tasa regulada} = \frac{16.86}{2}$$

$$\text{Tasa regulada} = 8.43$$

De enero 2017 a enero de 2018, si bien la tasa de interés para la HI creció 1.33 puntos porcentuales, aún continúa 1.56% por debajo de la TIHT más baja (9.99%) que se registró hasta noviembre de 2017 y que corresponde a Grupo Financiero Afirme (figura 13). Dichos puntos porcentuales por debajo del mínimo que actualmente manejan las EF, en definitiva, benefician al ADM, pero no benefician a las posibles EF acreditantes, lo que hasta ahora sí se vislumbra como un obstáculo para que mínimamente este producto financiero sea ofrecido

3.7 Pago de ciertos impuestos y derechos

3.7.1 Impuesto predial y demás servicios

El impuesto predial se calcula sobre la base de los valores unitarios del suelo y de la construcción. Para la determinación del impuesto se consideran tanto los niveles de construcción (1, 2 o 5 pisos, etc.), como el uso (habitacional u otro) y la ubicación (manzana o lote, colonia y delegación) del inmueble. Atendiendo a la primera parte del artículo 126 del Código Fiscal del Distrito Federal, los obligados al pago de este impuesto son:

“(...) las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero.”

De modo que es el ADM quien está obligado al pago de este impuesto, ahora, si debido a su particular situación económica decide omitir el pago del impuesto predial por destinar esos recursos a otros rubros como salud o alimentación, generaría un adeudo al cual se le debe sumar las multas, recargos y actualizaciones correspondientes.

Al fallecimiento del ADM, ese adeudo no podría exigírsele a él, de modo que quien deberá asumir tal pago es la EF, quien pretende se adjudique el inmueble a su favor si en un determinado momento a los herederos no les interesa retener el inmueble mediante el pago o la restructuración del crédito.

Y corresponde a la EF el pago del adeudo total por concepto de impuesto predial ya que, para que ella pueda enajenarlo una vez adjudicado, se le exige la presentación del certificado de libertad de gravámenes. Dicho de otro modo, hasta que no se obtenga el certificado mencionado, no se podrá continuar con la venta.

Se presenta una situación similar al hablar del pago por servicios de electricidad o suministro de agua, si el ADM omite el pago de éstos, ¿a quién corresponderá hacerlo? Si bien parece menos probable que se omita el pago de estos servicios, atendiendo a que son servicios básicos pues se utilizan en las actividades diarias (preparación de alimentos, aseo personal, aseo de la vivienda, etc.), legalmente no puede descuidarse ningún aspecto relacionado con la vivienda, así como tampoco pretender que las partes involucradas detallen el tratamiento de estos asuntos en el contrato, pues es ahí donde si podría verse afectado el ADM con cláusulas abusivas o poco claras que tiendan a tergiversarse a favor de la EF.

Si bien se ha reiterado el carácter social bajo el cual se creó la HI, tampoco parece atractivo para el contexto financiero que todas las cargas económicas corran a cargo de la EF, y es por esto por lo que en la iniciativa de proyecto de decreto para modificar el Código Civil Federal e introducir la figura de HI, la senadora Ninfa Salinas Sada propone dejar en manos del ADM a quien ella llama *pensionista*, la obligación de mantener al corriente los pagos del impuesto predial, así como otros servicios:

“Artículo 2939 Septies. (...)

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

Esta obligación a cargo del ADM tiene como objetivo principal que al conservar el inmueble en las mismas condiciones que a la firma del contrato, éste no disminuya su valor al paso del tiempo que se tenga previsto en el contrato, sino que se mantenga o incluso aumente. Siendo el primer beneficiado la EF acreditante, pues aseguraría que para el caso que deba solicitar la adjudicación del inmueble y su posterior venta, no obtendría por él una menor cantidad que lo que invirtió originalmente, procurando de este modo motivar la inclusión de este contrato dentro de los productos financieros que ofrecen estas entidades financieras.

3.7.2 Impuesto sobre adquisición de inmuebles e Impuesto sobre la renta

Se ha mencionado ya, que el artículo 2,939 sexies del Código Civil para el Distrito Federal propone diferentes escenarios a los herederos del ADM a fin de que decidan sobre el destino del adeudo existente frente a la EF y son:

1. Cesión del cobro del crédito,
2. Adjudicación o
3. Venta legal.

Es importante reiterar lo tocante al carácter de deuda hereditaria que adquiere este débito y como corresponde ser liquidado con el patrimonio que conforma la masa hereditaria. E

igualmente que el periodo que tienen los herederos para pronunciarse respecto de la deuda, que es de 30 días, y el cual es absurdamente insuficiente puesto que se necesitan de tres a cuatro meses para la designación judicial de herederos a través de la sección primera del juicio sucesorio respectivo.

No obstante estas contradicciones, resulta importante analizar las implicaciones de cada uno de estos escenarios en su aspecto fiscal.

3.7.2.1 Impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI)

Atendiendo al artículo 112 del Código Fiscal del Distrito Federal, es obligación de todas las personas, físicas y morales, que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él y que estén ubicados en la Ciudad de México, pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles. La relación entre este impuesto y la adjudicación del inmueble es que esta última está contemplada como un modo de adquisición de inmuebles según el artículo 115 del Código Fiscal del Distrito Federal, por consiguiente, se debe cubrir este impuesto:

“ARTÍCULO 115.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

I a XII...

XIII. La adjudicación judicial o administrativa y la cesión de dichos derechos.”

Tal como se mencionó en el punto 2.2.7 del presente trabajo, la posible razón por la que el legislador incluyera la adjudicación como modo de amortización de la deuda, parece ser la disminución en los gastos que conlleva la preparación de un remate, además del tiempo que ello implica, tanto para las partes como para el juzgador. Sin embargo, no resulta conveniente ni benéfico para la EF ya que aun siendo ya propietario del inmueble que estaba afectado a la HI no puede conservarlo.

La razón por la que no puede conservar el inmueble la encontramos en artículo 27 constitucional, párrafo décimo, fracción V que indica:

“Artículo 27...

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones:

I a IV...

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo”.

Históricamente, esta restricción a las entidades financieras tenía la finalidad de evitar la concentración de bienes raíces en unos cuantos individuos, por tanto, sólo podían adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces destinados inmediata o directamente al servicio u objeto de la institución.¹³⁸ Mediante interpretación progresiva del precepto legal en cuestión, la Suprema Corte de Justicia de la Nación explica que:

*“... además, actualmente las instituciones de crédito realizan actividades de banca múltiple, es decir, están facultadas para celebrar en lo individual operaciones de depósito y descuento, hipotecarias, refaccionarias, agrícolas, industriales o de fideicomiso, a diferencia de lo que acontecía en aquel entonces (...); en el mismo orden de ideas, destaca que la regulación de los procedimientos para el remate de bienes a favor de una institución de crédito se ha modificado radicalmente, pues el marco jurídico actual, generalmente, sí respeta los diversos derechos constitucionales que asisten a los gobernados, ya que el remate y la adjudicación de bienes inmuebles tiene lugar con posterioridad a la celebración de un juicio en el que se siguen las formalidades esenciales que derivan de lo dispuesto en el artículo 14, párrafo segundo, constitucional; por otra parte, del análisis de la regulación que a la fecha rige las actividades de las instituciones de crédito (...) resalta que la actividad crediticia, conforme al marco jurídico actual, necesariamente se desarrolla a través de dos etapas, una primera en la que el acreedor pone a disposición del deudor una cantidad determinada o determinable de capital, y una segunda, en la cual se cumple con la obligación aceptada por este último, otorgar al acreedor, en una o más exhibiciones una cantidad monetaria equivalente a la que le fue puesta a su disposición y que efectivamente utilizó, obligación que de no cumplirse en los términos pactados podrá provocar que el acreedor haga valer los medios jurisdiccionales que tutelan el cumplimiento de las obligaciones de crédito, los que podrán culminar con la ejecución de la resolución correspondiente sobre un bien inmueble del deudor, de donde se sigue que en la actualidad debe comprenderse dentro de la actividad crediticia, como uno de sus objetos directos, la recuperación de los créditos otorgados, lo que puede generar, en su caso, que ello tenga lugar a través de la adjudicación de un bien inmueble, la cual será de carácter temporal, pues únicamente será indispensable para que la respectiva institución reciba, como una forma alternativa y extraordinaria, el pago del crédito concedido, propiedad que conforme a las vigentes disposiciones administrativas de observancia general deberá trasladar en el menor tiempo posible, con el objeto de que la suma equivalente se dedique nuevamente a su fin último, la intermediación financiera”.*¹³⁹

En síntesis, a la EF no le es conveniente solicitar la adjudicación del inmueble, primeramente, por el impuesto que deberá pagar como resultado de la adjudicación que depende totalmente del valor del inmueble en cuestión, teniendo en cuenta que el valor promedio de las viviendas en la Ciudad de México es de \$636,163.00 (SEISCIENTOS

¹³⁸ Tesis P./J. 59/2000, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. XI, junio de 2000, p. 7 y Tesis P./J. 58/2000, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. XI, junio de 2000, p. 5.

¹³⁹ Tesis P./J. 60/2000, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, t. XI, junio de 2000, p. 11.

TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), este impuesto equivaldrá a cerca del 4% del valor del inmueble.

Como segundo y último punto sobre este tema, la EF posteriormente deberá contratar los servicios de alguna agencia inmobiliaria o cualquier otra persona cuyo campo laboral sea el mercado inmobiliario, para la venta del inmueble y la recuperación del capital líquido que dio en préstamo al ADM, lo que nuevamente en términos de la menor pérdida y el mayor beneficio, no le es lucrativo.

3.7.2.2 Impuesto sobre la renta

El artículo 1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta indica en su fracción I que todas las personas físicas y las morales residentes en México están obligadas al pago del impuesto sobre la renta respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

Lo regulado en este artículo implica que la EF al vender el inmueble, previamente adjudicado en su favor, deberá pagar el impuesto sobre la renta si es que existiere un excedente en la cantidad líquida que reciba por dicha venta. Es decir, si el préstamo otorgado al ADM fue de \$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y la EF, obligatoriamente a través de algún tercero dado que no es parte de su objeto la venta de inmuebles sino la intermediación financiera, logra la venta del inmueble en \$1,000,000.00 (UN MILLÓN DE PESOS 00/100 M.N.), sobre el excedente de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) se aplicará el impuesto.

Normalmente, este ingreso es calculado de manera mensual y tomando en cuenta la suma de todos los ingresos percibidos por la persona, en este caso por la persona moral que es la EF. Atendiendo al artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, la tasa a aplicar para el cálculo del impuesto es del 30% sobre el resultado del ejercicio fiscal,¹⁴⁰ que podemos decir es el ingreso neto de la persona moral. Por tanto si tomamos como ingreso neto el excedente de \$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) en un determinado mes, el impuesto a pagar estaría cerca de los \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

En cambio, si la EF optara por esperar que la deuda se pagara a través de la masa hereditaria y para tal fin se debe enajenar el inmueble, el excedente se mantendría en la masa hereditaria. O en su defecto, si solicitara la venta legal del inmueble para amortizar la

¹⁴⁰ Según el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se determinará el resultado fiscal del ejercicio o también llamado utilidad fiscal, primero, disminuyendo de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas por este Título y la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio, en los términos del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Posteriormente y en su caso restando las pérdidas fiscales pendientes de aplicar de ejercicios anteriores.

deuda, si bien deberá erogar lo necesario para el avalúo y preparación del remate, si nuevamente existiera un excedente, éste se devolverá a la masa hereditaria.

Otro escenario en el que la EF estaría obligada a pagar el Impuesto sobre la Renta es si recibiera el pago por el capital más los intereses pactados. Es decir, dado que los intereses se pueden definir, en palabras del profesor Osvaldo Hernández Cervantes, como “*el precio que se paga por el uso de recursos tomados en préstamo*”, se configuran como un capital extra a la cantidad dada en préstamo y que aumenta el patrimonio de la EF. Bajo la premisa anterior, los intereses son un ingreso de acuerdo al artículo 1, fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta y por tanto objeto de pago del impuesto correspondiente.

3.7.2.3 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

La obligación de pagar el Impuesto al Valor Agregado recae sobre las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen alguna de las cuatro actividades establecidas en el artículo 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y son:

- I. Enajenen bienes,
- II. Presten servicios independientes,
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes, o
- IV. Importen bienes o servicios.

Una situación particular de este Impuesto al Valor Agregado es que se trata de un impuesto indirecto, es decir que las personas, físicas o morales, que deben cubrir dicho pago, no lo harán directamente, sino que lo trasladan o cobran a una tercera persona, hasta llegar al consumidor final.

Para el caso que nos ocupa, el Impuesto al Valor Agregado recaería sobre los intereses que la EF cobrará por el otorgamiento del capital al ADM, como consumidor final, dicho cobro basado en algunos artículos de la mencionada Ley y se muestran a continuación:

“Artículo 18-A. Se considerará como valor para los efectos del cálculo del impuesto, el valor real de los intereses devengados cuando éstos deriven de créditos otorgados por las instituciones del sistema financiero a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Impuesto sobre la Renta...”

Este artículo explica, primeramente que el cálculo del impuesto se hace sobre los intereses pagados y no sobre el total del crédito. Posteriormente, el artículo 15, fracción X, inciso b) segundo párrafo de la misma Ley indica que este tipo de créditos no se ubicarán en ningún supuesto que exente su pago:

“Artículo 15.-...

I a IX...

X.- Por los que deriven intereses que:

a)...

b) Reciban o paguen las instituciones de crédito, las uniones de crédito, las sociedades financieras de objeto limitado, las sociedades de ahorro y préstamo y las empresas de factoraje financiero, en operaciones de financiamiento, para las que requieran de autorización y por concepto de descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban y paguen las sociedades financieras de objeto múltiple que para los efectos del impuesto sobre la renta formen parte del sistema financiero, por el otorgamiento de crédito, de factoraje financiero o descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban los almacenes generales de depósito por créditos otorgados que hayan sido garantizados con bonos de prenda; los que reciban o paguen las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo a que hace referencia la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo, así como las sociedades financieras populares, las sociedades financieras comunitarias y los organismos de integración financiera rural, a que hace referencia la Ley de Ahorro y Crédito Popular, a sus socios o clientes, según se trate, y que cumplan con los requisitos para operar como tales de conformidad con los citados ordenamientos; los que reciban o paguen en operaciones de financiamiento, los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal y los fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal, que estén sujetos a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; así como las comisiones de los agentes y corresponsales de las instituciones de crédito por dichas operaciones.

No será aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior, tratándose de créditos otorgados a personas físicas que no desarrollen actividades empresariales, o no presten servicios personales independientes, o no otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles. Tratándose de créditos otorgados a personas físicas que realicen las actividades mencionadas, no se pagará el impuesto cuando los mismos sean para la adquisición de bienes de inversión en dichas actividades o se trate de créditos refaccionarios, de habilitación o avío, siempre que dichas personas se encuentren inscritas en el Registro Federal de Contribuyentes.

Tampoco será aplicable la exención prevista en el primer párrafo de este inciso tratándose de créditos otorgados a través de tarjetas de crédito.”

El objetivo de hacer énfasis en estos detalles es que el que pudiera ser incluido el contrato tema de la presente tesis para el pago del IVA, es incompatible con el carácter social que ostenta la HI, dado que el objetivo único de la HI es ayudar al ADM a cubrir sus necesidades básicas y no uno diferente.

3.7.3 Otras erogaciones

En este apartado se considerarán otros gastos que se deberán cubrir derivado de la celebración del contrato de HI, o bien de la amortización de la deuda. Y se presentan en el siguiente listado:¹⁴¹

1. Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, contempladas en el primer párrafo del artículo 196 de Código Fiscal del Distrito Federal se causará una cuota de \$1,747.00 (MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)

Dentro de este apartado se encontraría la inscripción de garantías reales, hipoteca o prenda con la finalidad de que generen efectos contra terceros. Y dado que le interesa a la EF tener preferencia sobre cualquier otro acreedor, sumado al carácter social y de protección al ADM, muy posiblemente corresponda a ésta su pago.

2. Igualmente, en la fracción I, artículo 196 del Código Fiscal del Distrito Federal, encontramos tres incisos, los cuales causan una cuota de \$17,495.00 (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.) y son:
 - a) Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, incluyendo la afectación de los bienes inmuebles en fideicomiso y la reversión de estos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos;
 - b) Por la inscripción de documentos por los que se constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes inmuebles, de contratos de arrendamiento o de comodato, y
 - c) Por la inscripción de actos relacionados con la constitución, modificación, aumento de capital, escisión o fusión de personas morales. Así como la inscripción de actos relacionados con contratos de arrendamiento financiero, de crédito con garantía hipotecaria, refaccionarios o de habilitación o avío.

Como se puede apreciar, el primer acto que resalta es el crédito con garantía hipotecaria, es oportuno reiterar que en páginas previas se explicó que, en la doctrina, el contrato de HI puede clasificarse como un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, ahora bien, no sería sorpresa que en la praxis no se hiciera esta diferencia y se igualara a un crédito con garantía hipotecaria, adecuándose perfectamente al supuesto del inciso c) del artículo mencionado.

Cabe mencionar que, si el ADM optara por la constitución de un fideicomiso a su favor, en el especial caso de la HI, este no sería objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el entendido de que no se trata de un fideicomiso de garantía

¹⁴¹ Todos los datos presentados se obtuvieron de los tabulados “Cuotas de derechos del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, vigentes a partir del 1° de enero de 2018” de la Notaría No. 198.

que afecte el inmueble, pues el patrimonio que constituiría ese fideicomiso serían únicamente recursos líquidos.

Ahora bien, a pesar de no tener que cubrir el costo de inscripción antes descrito, lo que si debe erogar y como se mencionó en el punto 2.2.8 del presente trabajo, son los honorarios de la fiduciaria. Se mencionó que de quedar a cargo de la entidad fideicomitente, la HI perdería atractivo para ellas, por lo que se proponía que dichos honorarios fueran cubiertos con cargo al monto disponible para la HI. Y dicha propuesta está reservada para analizarse en el siguiente capítulo de la presente tesis. Si bien el texto legal que regula la HI si contempla a posibilidad de constitución de un fideicomiso, no prevé gastos de esta naturaleza, ni tampoco se tiene un reglamento o ley especializada en HI que ayude a aclarar esta tesitura.

3. Otro gasto que tomar en cuenta serían el avalúo del inmueble que dará base al contrato de HI ya que, atendiendo al artículo 2939 quinquies segundo párrafo, la EF será la encargada de cubrir ese gasto. Y si se requiere la actualización del valor del inmueble cada dos años, como lo prevé este mismo artículo en su párrafo primero, la EF está obligada a cubrir dichas erogaciones. De igual manera, si la EF optará por solicitar la venta legal del inmueble en garantía, ella deberá cubrir los gastos de preparación del remate.

En definitiva y dado el carácter social de la HI, la mayor carga económica recae sobre las EF, quienes deberán analizar detenidamente el riesgo de la operación sin embargo hasta este punto existen más lagunas y vacíos legales sobre este contrato que certeza y reglas claras para su celebración.

Continuando al siguiente punto de análisis, se simularán tres casos de HI con lo que se pretenden, primeramente, conocer que factor a tomar en cuenta resultaría más benéfico al largo plazo para la EF, si el valor del inmueble o bien el valor del terreno. Y como segundo objetivo hacer una estimación de las ministraciones mensuales y que tanta ayuda representarían para los ADM como complemento a sus gastos.

Otro escenario en el que la EF estaría obligada a pagar el Impuesto sobre la Renta es si recibiera el pago por el capital más los intereses pactados. Es decir, dado que los intereses se pueden definir, en palabras del profesor Osvaldo Hernández Cervantes, como *“el precio que se paga por el uso de recursos tomados en préstamo”*, se configuran como un capital extra a la cantidad dada en préstamo y que aumenta el patrimonio de la EF. Bajo la premisa anterior, los intereses son un ingreso que de acuerdo al artículo 1 fracción I de la Ley del Impuesto sobre la Renta, es un ingreso gravable y por tanto objeto de pago del impuesto correspondiente.

3.8 Inclusión de todos elementos para el cálculo de la hipoteca inversa

El presente apartado pretende desarrollar tres casos hipotéticos de HI, en los cuales se obtendrá el valor o la cantidad que equivaldrá al monto mensual que un ADM recibiría en caso de que celebrara un contrato de HI con características similares.

La realización de estos ejercicios hipotéticos logra hacer más palpable y concreto el cómo se desarrollaría y el contrato en cuestión. Es oportuno aclarar que se calcularán dos posibles montos mensuales, el primero tomando en cuenta el valor de construcción y el segundo, tomando en cuenta el valor del terreno y una proporción rescatable de la construcción. Después de obtener ambos montos, se procederá a su comparación y análisis para concluir cual resultaría más *beneficioso* para el ADM a lo largo del tiempo de duración del contrato, o bien del fallecimiento del acreditado.

Las fórmulas utilizadas se basan tanto en lo establecido en el Capítulo III Bis que regula la HI, como en algunos cálculos y demostraciones actuariales propuestas por Reyes Arzate en su escrito “*Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*”.

La siguiente tabla presenta de forma concreta y detallada las fórmulas, los datos y valores que se utilizaran para obtener el monto de los pagos periódicos.

Valor actual del inmueble (VAI)	$VAI = m^2 \text{ de construcción} * \text{valor unitario por } m^2 \text{ de construcción}$
Valor Actual del Terreno (VAT)¹⁴²	$VAT = m^2 \text{ de suelo} * \text{valor unitario por } m^2 \text{ de suelo}$

¹⁴² Para determinar el valor del terreno, los parámetros están divididos en 3 tipos de colonias catastrales:

1. Tipo área de valor, grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.
2. Tipo enclave de valor, porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de los lotes o manzanas del área en que se ubica.
3. Tipo corredor de valor, son los colindantes con una vialidad pública que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo, independientemente de su acceso o entrada principal.

En lo que toca a los valores unitarios por m² de construcción y valores unitarios por m² de suelo, ambos se obtuvieron a través del sitio web de la Secretaría de Finanzas de la CDMX en su apartado de *valores unitarios del suelo* y del Código Fiscal para el Distrito Federal en su apartado “*Valores unitarios del suelo para las colonias catastrales en la Ciudad de México*” (Revisar ANEXO 2 del presente documento).

Los datos sobre el número de m² de construcción y el número de m² de suelo, en los tres casos a analizar, fueron tomados de las boletas para pago del impuesto predial de cada uno de los inmuebles (Revisar ANEXO 4 del presente documento). Cabe destacar que el presente análisis se centró en inmuebles ubicados en diferentes colonias de la delegación Benito Juárez.¹⁴³

<p style="text-align: center;">Valor rescatable de la construcción (VRC)</p>	$VRC = VAI * .50$
	<p>Reyes Arzate indica que la determinación de este valor es totalmente arbitraria, dependiendo de cada institución acreditante y el avalúo que ésta realice. Para todos los casos hipotéticos que se desarrollan en el presente trabajo, se mantendrá en 50% del valor actual del inmueble, ya que esta cifra considera el valor que perdería la vivienda si llegase a quedar en estado de abandono.</p> <p>Como se presenta en la fórmula, el VRC se obtendrá multiplicando el valor actual del inmueble por punto cincuenta que corresponde al porcentaje ya mencionado.</p>
<p style="text-align: center;">Cantidad disponible para Hipoteca Inversa (CDHI)</p>	<p>a) Tomando en cuenta el valor de inmueble (VAI):</p> $CDHI = VAI * .70$ <p>b) Tomando en cuenta el valor del terreno (VAT):</p> $CDHI = VAT * .70$

¹⁴³ Se determinó usar datos referentes a la delegación Benito Juárez ya que según la Encuesta Intercensal 2015 realizada por el INEGI, ésta resultó ser la delegación con la estructura poblacional más envejecida.

	<p>Para el cálculo se tomó en cuenta sólo el 70% del valor principal (VAI o VT) en el entendido de que la EF, de acuerdo con el artículo 2939 quinquies del Código Civil para el Distrito Federal, no podrá pactar menos. Por lo tanto, la fórmula está dada para obtener el 70% de cualquier valor que tenga la vivienda o terreno en cuestión.</p>
<p>Sobrevivencia (SB)</p>	<p>Este factor actuarial estima la cantidad de pagos mensuales que la EF deberá realizar al ADM atendiendo a la edad que éste tenga al momento de celebración del contrato.</p> <p>Para los datos sobre esperanza de vida, se recurrió a la Encuesta Intercensal realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2015 y los tabulados sobre el cálculo de seguro de sobrevivencia proporcionados por Reyes Arzate¹⁴⁴ (Revisar ANEXO 3 del presente trabajo).</p>
<p>Beneficio Mensual (BM)</p>	<p>a) Para calcular el BM tomando en cuenta el VAI, será necesario obtener el 70% del valor actual de la vivienda, que como ya se vio se señalará con las siglas CDHI. Finalmente, el cociente del CDHI entre el factor de sobrevivencia comentado en el rubro anterior, será el beneficio que se recibirá mensualmente. Y se obtendrá mediante la siguiente fórmula:</p> $BM = \frac{CDHI}{Sobrevivencia (SB)}$ <p>b) Si se tomara en cuenta el VAT, entonces el CDHI se compondría por el 70% del valor del terreno más el valor rescatable de la construcción (VCR) que, como se mencionó con anterioridad, equivaldrá al 50% del valor actual del inmueble. Y como consecuencia, el cociente de dicha suma entre el factor de sobrevivencia nos proporcionará el monto que se deberá entregar mensualmente al ADM:</p> $BM = \frac{CDHI + VRC}{Sobrevivencia (SB)}$

¹⁴⁴ Reyes Arzate, *op. cit.*, pp. 95-97.

CASO 1**Datos:**

- ▲ Casa habitación tipo de suelo *área de valor*.
- ▲ Uso habitacional (H-10), clase 5. Departamento en edificio de 6 pisos. Dpto. tiene 99 m² de construcción y 18 m² de terreno.
- ▲ Ubicado en la delegación Benito Juárez, región 325, manzana 049.
- ▲ Edad del ADM es de 65 años, y un SB de 238.60.

CÁLCULO SOBRE VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

$$\begin{aligned} \text{▲ } VAI &= (99 \text{ m}^2) * (8,792.49) \\ VAI &= 870,456.51 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▲ } CDHI &= 870,456.51 * .70 \\ CDHI &= 609,319.557 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▲ } SB &= 238.60 \\ SB &= 238.60 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▲ } BM &= \frac{609,319.557}{238.60 \text{ meses}} \\ BM &= 2,553.72 \end{aligned}$$

BENEFICIO MENSUAL = \$2,553.72 mensuales

CÁLCULO SOBRE VALOR DEL TERRENO

$$\begin{aligned} \text{▲ } VAT &= (18 \text{ m}^2) * (2,716.11) \\ VAT &= 48,889.98 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▲ } VAI &= (99 \text{ m}^2) * (8,792.49) \\ VAI &= 870,456.51 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{▲ } VRC &= (870,456.51) * .50 \\ VCR &= 435,228.255 \end{aligned}$$

$$\text{▲ } CDHI = 48,889.98 * .70$$

CÁLCULO SOBRE VALOR DEL TERRENO

$$CDHI = 34,222.986$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle SB &= 238.60 \\ SB &= 238.60 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle BM &= \frac{34,222.986 + 435,228.2550}{238.60 \text{ meses}} \\ BM &= 1,967.52 \end{aligned}$$

BENEFICIO MENSUAL = \$1,967.52 mensuales

CASO 2

Datos:

- ▲ Casa habitación tipo de suelo *área de valor*.
- ▲ Uso habitacional (H-02), clase 5. Tiene 205 m² de construcción y 158 m² de terreno.
- ▲ Ubicado en la delegación Benito Juárez, región 043, manzana 134.
- ▲ Edad del ADM es de 68 años y un SB 226.73

CÁLCULO SOBRE VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

$$\begin{aligned} \blacktriangle VAI &= (205 \text{ m}^2) * (7,929.40) \\ VAI &= 1,625,527 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle CDHI &= 1,625,527 * .70 \\ CDHI &= 1,137,868.9 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle SB &= 226.73 \\ SB &= 226.73 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle BM &= \frac{1,137,868.9}{226.73 \text{ meses}} \\ BM &= 5,018.60 \end{aligned}$$

BENEFICIO MENSUAL = \$5,018.60 mensuales

CÁLCULO SOBRE VALOR DEL TERRENO

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ VAT} &= (158 \text{ m}^2) * (2,566.09) \\ \text{VAT} &= 405,442.22 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ VAI} &= (205 \text{ m}^2) * (7,929.40) \\ \text{VAI} &= 1,625,527.00 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ VRC} &= (1,625,527.00) * .50 \\ \text{VCR} &= 812,763.5 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ CDHI} &= 405,442.22 * .70 \\ \text{CDHI} &= 283,809.554 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ SB} &= 226.73 \\ \text{SB} &= 226.73 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ BM} &= \frac{283,809.554 + 812,763.5}{226.73 \text{ meses}} \\ \text{BM} &= 4,836.47 \end{aligned}$$

BENEFICIO MENSUAL = \$4,836.47 mensuales

CASO 3

Datos:

- ▲ Casa habitación tipo de suelo *área de valor*.
- ▲ Uso habitacional (H-10), clase 4, departamento en edificio de 6 pisos. Cuenta con 66 m² de construcción y 18 m² de terreno.
- ▲ Ubicado en la delegación Benito Juárez, región 325, manzana 020.
- ▲ Edad del ADM es de 70 y un SB de 218.16.

CÁLCULO SOBRE VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ VAI} &= (66 \text{ m}^2) * (7,191.82) \\ \text{VAI} &= 474,660.12 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacktriangle \text{ CDHI} &= 474,660.12 * .70 \\ \text{CDHI} &= 332,262.084 \end{aligned}$$

$\begin{aligned} \blacktriangle SB &= 218.16 \\ SB &= 218.16 \end{aligned}$ $\begin{aligned} \blacktriangle BM &= \frac{332,262.084}{218.16 \text{ meses}} \\ BM &= 1,523.02 \end{aligned}$
BENEFICIO MENSUAL = \$1,523.02 mensuales

CÁLCULO SOBRE VALOR DEL TERRENO
$\begin{aligned} \blacktriangle VAT &= (18 \text{ m}^2) * (2,716.11) \\ VAT &= 48,889.98 \end{aligned}$
$\begin{aligned} \blacktriangle VAI &= (66 \text{ m}^2) * (7,191.82) \\ VAI &= 474,660.12 \end{aligned}$
$\begin{aligned} \blacktriangle VRC &= (474,660.12) * .50 \\ VCR &= 237,330.06 \end{aligned}$
$\begin{aligned} \blacktriangle CDHI &= 48,889.98 * .70 \\ CDHI &= 34,222.986 \end{aligned}$
$\begin{aligned} \blacktriangle SB &= 218.16 \\ SB &= 218.16 \end{aligned}$
$\begin{aligned} \blacktriangle BM &= \frac{34,222.986 + 237,330.06}{218.16 \text{ meses}} \\ BM &= 1,244.74 \end{aligned}$
BENEFICIO MENSUAL = \$1,244.74 mensuales

RESULTADOS

Número de Caso	Valor de la Construcción	Valor del Terreno
C1	\$2,553.72	\$1, 967.52
C2	\$5,018.60	\$4,836.47
C3	\$1,523.02	\$1,244.74

Como podemos observar en la tabla de resultados, las mensualidades que recibiría el ADM considerando el valor actual del inmueble son casi 30% más altas que si, por el contrario, se considera el valor del terreno y el valor rescatable de la construcción. Por este pequeño detalle, quizá muchos solicitantes preferirían tomar como valor principal el VAI, sin embargo y recordando lo expuesto por Reyes Arzate, para que el VAI se mantenga o aumente al paso del tiempo, es necesario que la vivienda mantenga las condiciones con las que se inició el contrato, de lo contrario las mensualidades muy probablemente se verían disminuidas.

Por otro lado, de tomar como valor principal el VT, se tienen mensualidades más bajas, pero con una mayor posibilidad de que estas aumenten ya que el valor del terreno, como se explicó en el apartado 3.1.3 del presente trabajo, no tiende a perder su valor sino a aumentar al paso del tiempo.

Ahora, siguiendo lo establecido en el Código Civil para el Distrito Federal, solo consideraremos los montos que fueron calculados tomando en cuenta el VAI, ya que así lo establecen los artículos del Código Civil para el Distrito Federal concernientes al tema que se está comentando. Dado que los pagos mensuales se pretende que ayuden al ADM a satisfacer sus necesidades básicas o gastos diarios. Recordando lo descrito sobre la Pirámide de Maslow en el apartado 2.2.2 del presente documento, la alimentación junto con otras necesidades fisiológicas, son las que el ser humano debe satisfacer con mayor premura.

Por consiguiente, se ha de recurrir al índice de precios de la canasta básica (enero 2018), no sin antes especificar que el costo total de canasta básica está calculado por familia, y según datos de la Encuesta Intercensal realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2015, el promedio de integrantes por familia es de 4.3 personas, por tanto aun cuando el análisis comparativo se realizara con la cantidad total de \$2,890.74, es bastante probable que las personas ADM (vivan solos, o bien con su cónyuge, concubino o concubina) requieran de una menor cantidad de productos y por tanto el gasto en alimentos disminuiría.

Figura 14. Comparativo del Índice de Precios por Familia de la Canasta Básica (enero 2018).

CDMX		COMPARATIVO DEL ÍNDICE DE PRECIOS POR RUBRO DE LA CANASTA BÁSICA, ENERO 2018		SEDECO	
COMPARATIVO DE PRECIOS POR RUBRO ENTRE EL MES ACTUAL CON RESPECTO DEL ANTERIOR					
CONCEPTO	DICIEMBRE 2017	ENERO 2018	DIFERENCIA		
			PESOS	PORCENTAJE	
ABARROTOS COMESTIBLES	890.38	866.09	-24.29	-3%	
ABARROTOS NO COMESTIBLES	514.14	524.27	10.12	2%	
AVES Y CÁRNICOS	257.64	251.35	-6.30	-2%	
CEREALES Y TUBERCULOS	59.20	58.53	-0.67	-1%	
FRUTAS	242.40	233.01	-9.39	-4%	
VERDURAS Y HORTALIZAS	392.65	338.07	-54.59	-14%	
GRANOS Y SEMILLAS	132.88	130.00	-2.88	-2%	
PESCADOS Y MARISCOS	138.63	137.10	-1.53	-1%	
SALCHICHONERÍA Y LACTEOS	378.52	352.33	-26.19	-7%	
TOTAL	3,006.44	2,890.74			

Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.

Comparando el costo total de la canasta básica (enero 2018) que se mencionó en el párrafo anterior, con los montos obtenidos en cada uno de los casos se puede concluir que:

- a. Para el caso 1, el monto mensual calculado que deriva de la HI es de \$2,553.72, con lo que se cubre cerca del 88.34% del costo total calculado para la canasta básica.
- b. En el caso 2, el monto mensual calculado derivado del contrato en cuestión fue de \$5,018.60, el cual cubre el costo total de la canasta básica, dejando un remanente de 73.60%, el cual el ADM podrá destinar a otros gastos o necesidades.
- c. Respecto del tercer y último caso, el monto mensual obtenido por el contrato de HI es de \$1,523.02, si bien es una cantidad mucho menor en comparación con las dos anteriores, esta cubre cerca del 52% del costo total de la canasta básica.

Aun cuando estos montos y cálculos son estimaciones, se hace evidente que el recibir estas cantidades mensuales si es de ayuda para el ADM y reiterando, es probable que incluso el rubro alimentario de dichas personas se cubra con una menor cantidad de dinero, lo que posibilita que el resto sea destinado y utilizado en otros ámbitos como son la salud (compra de medicamentos, por ejemplo), o por qué no, el de recreación.

Definitivamente no todo está dicho sobre estos cálculos, habrá más valores por tomar en cuenta, más especificaciones que realizar, ajustes a los factores actuariales a usar. Todo dependerá del desarrollo que se vaya dando de esta figura, e ir conociendo sus debilidades y fortalezas. El siguiente capítulo aborda las consecuencias que se estima sucedan en el contexto de la HI, así como algunas propuestas que debieran considerarse si se busca el crecimiento y desarrollo exitoso de este contrato.

CAPÍTULO IV: POSIBLES CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

4.1 Consecuencias derivadas de la regulación y ejecución de la hipoteca inversa en la Ciudad de México

4.1.1 Materia Financiera

4.1.1.1 Inclusión Financiera

El primer mérito que puede atribuírsele a la regulación de la HI en la Ciudad de México es un avance en la *inclusión financiera* de este grupo vulnerable que son los ADM. Al principio de la presente investigación se abordó este tema y como se debían enfocar ciertas estrategias para la creación y oferta de productos o soluciones financieras que ampliaran el mercado de usuarios hacia grupos o sectores que son poco contemplados por el sistema financiero, al no representar una retribución atractiva ya sea por su condición económica, las características específicas de un grupo de edad, entre otros.

Con lo anterior se pretende exponer que poco a poco los productos financieros han ampliado su cartera de clientes ya sea incluyéndolos en los ya existentes o en su defecto, creando algunos específicos para el sector. Un ejemplo claro de inclusión financiera es la creación de cuentas de ahorro o líneas de crédito especiales para mujeres, como lo es la *Cuenta Mujer Banorte*, un producto creado por Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., que ofrece no sólo una cuenta de ahorro, sino también otros servicios como son: descuentos permanentes en una gran variedad de establecimientos, asistencia en el hogar (plomaría, electricista, cerrajería, cristalería, albañilería, etc.), asistencia y orientación médica, orientación jurídica y un seguro de enfermedades graves, entre otros.

Otro ejemplo, pero esta vez orientado a los adultos jóvenes mayores de edad, es la línea de crédito *B-smart* a cargo de Grupo Financiero Banamex, S.A. de C.V., si bien no es la línea de crédito que solicite la menor cantidad de requisitos comparada con productos similares como la línea de crédito *ZERO* ofrecida por Grupo Financiero Santander México, si otorga una serie de servicios lo suficientemente atractivos a este sector poblacional como son: obtención de puntos por compras de gasolina o recargas de telefonía móvil, descuentos en restaurantes, tiendas de ropa y agencias de viajes, además de preventas para eventos deportivos, conciertos y diversos espectáculos.

Por su parte, las personas adultas mayores son uno de los sectores que con mayor dificultad se ha ido abriendo paso en el mercado financiero, no obstante, se ha logrado un crecimiento importante. Dicho crecimiento se ve reflejado en los resultados de la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera 2017, en los que se muestran que el número de adultos

mayores con cuentas de ahorro se incrementó de 44% que se tenía en el año 2015 a 53% en el año 2017.¹⁴⁵

Ergo, la HI abre un nuevo panorama financiero en el cual los ADM tienen acceso sin darle mayor importancia a su fuente de ingresos o justamente a su etapa de vejez, puesto que en específico este producto pretende, como se explicó a lo largo del presente trabajo, brindar a los ADM liquidez para cubrir sus necesidades básicas diarias buscando una mejora y aumento en la calidad de vida durante esta etapa.

4.1.1.2 Mercado secundario de vivienda

A lo que se le llamará *mercado secundario de la vivienda*, será precisamente aquel *mercado* donde las viviendas o inmuebles derivados de contratos de HI puedan ser nuevamente colocadas a la venta al público.

En el capítulo anterior se mencionó que, y en opinión de Enrique Margain, para que la HI adquiriera un carácter más atractivo para las EF debía contar con ciertos componentes, entre ellos se encontraba un mercado secundario de vivienda. Dicho mercado sería una consecuencia natural de la implementación de la HI dado que, en muchos o la mayoría de los contratos celebrados, el inmueble deberá venderse y de esta forma cobrar el capital dado en préstamo.

El llamarlo consecuencia natural se deriva de lo expuesto anteriormente sobre el artículo 27 constitucional, décimo párrafo, fracción V que indica que las EF no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo. De modo que, como también ya se mencionó en el punto 3.7.2 de este trabajo, la EF deberá enajenar dicho inmueble y de esta forma recuperar el capital dado en préstamo al ADM.

Como se desarrolló en el capítulo anterior, la adjudicación del inmueble no es el modo ideal para la EF de recobrar el capital dado en préstamo al ADM, ya que la cesión de cobro de derechos o incluso solicitar su venta legal se vislumbran soluciones más atractivas por ser menos problemáticas en cuanto al saldar el débito se refiere. No obstante, tanto la venta posterior a la adjudicación como la venta legal del inmueble, puede influir en otro mercado de productos financieros y ese es el de los créditos hipotecarios, o como se ha llamado a lo largo del presente trabajo, hipotecas tradicionales.

4.1.1.3 Otorgamiento de hipotecas tradicionales

¹⁴⁵ *Reporte Nacional de Inclusión Financiera 2015*, Consejo Nacional de Inclusión Financiera, México, y *Reporte Nacional de Inclusión Financiera 2017*, Consejo Nacional de Inclusión Financiera, México.

Samuel Vázquez Herrera, economista en BBVA Bancomer, mencionó que la HI no sólo tendría como consecuencia el crecimiento de este mercado secundario de la vivienda, ya que también traería consigo el despunte del mercado de hipoteca tradicional:

“También el desarrollo del mercado secundario de vivienda otorga oportunidades para una mayor colocación de este producto de crédito (hipoteca tradicional). La idea es simple: si una misma vivienda se vende varias veces, cada una de esas ventas puede ir acompañada de una hipoteca. La hipoteca inversa es un servicio que cubre ambas vertientes, se trata de una innovación y se dirige al mercado secundario.”¹⁴⁶

Lo anterior supone que los potenciales compradores de los inmuebles mencionados requieran de un financiamiento para su adquisición, por lo que recurrirán a la contratación de productos financieros ya existentes como lo es la hipoteca tradicional. Dicho producto tuvo un crecimiento de 4.6% en el año 2017,¹⁴⁷ evidentemente no derivado de la HI dado que aún no se ha celebrado ningún contrato de esta índole.

No obstante, el crecimiento que presentó en el año 2017 se debió en gran medida, en palabras del Enrique Margain quien se mencionó es Director Ejecutivo del área de Crédito Hipotecario Scotiabank, a la dinámica poblacional y el aumento en la formación de familias cada año. Según Margain se crean 650 mil familias cada año, a lo que suma el crecimiento de la clase media en el país y un crecimiento ligero pero notable en el salario.¹⁴⁸

Otro factor influyente y que acompaña a la dinámica poblacional, es la inyección de capital que la banca comercial realizó en créditos hipotecarios, llegando a los \$144, 800,000.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES, OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). Igualmente influyó la participación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), quien invirtió \$138, 400,000 (CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), un aumento de casi 20% respecto al año 2016.

Con todos los factores anteriormente mencionados, se prevé un crecimiento en crédito hipotecarios de 9.2% para el año 2018. Es importante resaltar que si bien los inmuebles puestos nuevamente a la venta y que deriven de contratos de HI ayudarían al crecimiento de las hipotecas tradicionales, no funcionaría como factor determinante ya que al ser contratos en los cuales no se podrá hacer efectiva la garantía hasta el fallecimiento del

¹⁴⁶ BBVA Bancomer, “Hipoteca Inversa: Aún falta por construir”, en <https://www.bbva.com/es/hipoteca-inversa-aun-falta-construir/>

¹⁴⁷ “Inversión en créditos hipotecarios creció 4.6% en el 2017”, *El Economista*, México, 27 de febrero de 2018, consultado en <https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/Inversion-en-creditos-hipotecarios-crecio-4.6-en-el-2017-20180227-0117.html>.

¹⁴⁸ “Clase media crece e impulsa créditos hipotecarios: Citibanamex”, *Forbes*, México, 31 de octubre de 2017, consultado en <https://www.forbes.com.mx/clase-media-crece-e-impulsa-creditos-hipotecarios-citibanamex/> y “Prevén crecimiento de 5% en hipotecas”, *Capital*, México, octubre de 2017, consultado en <http://www.capitalmexico.com.mx/economia/preven-crecimiento-de-5-en-hipotecas-en-2017/>

ADM, se tendría que esperar periodos de 10 a 20 años a partir de su celebración, para que el inmueble regrese al mercado inmobiliario.

Además, y particularmente en la Ciudad de México, se deberá tomar en cuenta los estragos ocasionados por el terremoto del 19 de septiembre de 2017, que causó cerca de ciento veinte mil viviendas clasificadas como pérdida total. Enrique Margain mencionó en entrevista para el periódico *El Universal*, que pese a este número de los efectos del sismo en el mercado inmobiliario serán marginales, aunque si influirán en el crecimiento de las hipotecas tradicionales e igualmente impactarán en el mercado de los seguros contra daños.

Con lo anterior se pretende expresar que la contratación de hipotecas tradicionales no puede derivarse o ser consecuencia total o exclusiva de los contratos de HI, sino que solo fungirá como un factor más para que el mercado de créditos hipotecarios vaya en aumento.

4.1.2 Materia Sucesoria

Como se mencionó a lo largo de este trabajo, el principal problema entre el contrato de HI y la parte sucesoria son los periodos de tiempo que señala el artículo 2939 sexies, fracción IV, sobre amortización de la deuda. En dicho artículo sólo se otorga un plazo de 30 días hábiles después del fallecimiento del ADM para que los herederos cancelen la deuda, o bien, manifiesten la intención de reestructurar el crédito.

Si ellos no se presentasen en el plazo mencionado, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la EF podrá tomar uno de tres caminos, que también ya fueron mencionados previamente:

1. Ceder los derechos de cobro del crédito;
2. Solicitar su adjudicación, o
3. 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.

Este plazo es insuficiente ya que la designación judicial de herederos, a través de sucesión legítima, tarda de tres a cuatro meses y hasta que esta no se dicte, ninguna podría, legalmente, ostentarse como heredero. Si por alguna razón la EF no espera hasta hacerse la designación respectiva, podrían violentarse derechos de terceras personas respecto de la sucesión, el principal de ellos que sean excluidos como herederos cuando si tienen derecho de serlo.

Es por ello por lo que existen reglas establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal entorno a quienes tienen derecho a heredar y en qué orden, así como quienes son incapaces para hacerlo, ambas quedan resumidas en el siguiente cuadro:

Orden en que se heredará (Artículo 1602 del Código Civil para el Distrito Federal)	Incapaces de heredar (Artículo 1316 del Código Civil para el Distrito Federal)
<ul style="list-style-type: none"> I. Descendientes, II. Cónyuges, III. Ascendientes, IV. Parientes colaterales dentro del cuarto grado, V. La concubina o el concubinario, siempre y cuando hayan vivido en común en forma constante y permanente por un período mínimo de dos años, y VI. El Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia del Distrito Federal, ahora Ciudad de México. 	<ul style="list-style-type: none"> I. El que haya sido condenado por delito cometido en contra del autor de la herencia o la persona de cuya sucesión se trate, o a los padres, hijos, cónyuge o hermanos de ella, II. El cónyuge que, mediante juicio ha sido declarado adúltero, y su coautor, si se trata de suceder al cónyuge inocente, III. Los ascendientes que abandonaren prostituyeren o corrompieren a sus descendientes, respecto de los ofendidos, IV. Los demás parientes del autor de la herencia que, teniendo obligación de darle alimentos, no la hubieren cumplido, o bien no se ocuparan de recogerlo, o de hacerlo recoger en establecimientos de beneficencia, si ahí se encuentra, y V. El que usare de violencia, dolo o fraude con una persona para que haga, deje de hacer o revoque su testamento.
Pérdida de la capacidad para heredar (Artículo 1313 y 1314 del Código Civil para el Distrito Federal)	
<p>Todos los habitantes tienen capacidad de heredar y no pueden ser privados de ella de un modo absoluto; pero con relación a ciertas personas y a determinados bienes, pueden perderla por alguna de las causas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Falta de personalidad, I. Por haber cometido un delito, II. Presunción de influencia contraria a la libertad del testador, o a la verdad o integridad del testamento, III. Falta de reciprocidad internacional, IV. Utilidad pública, V. Renuncia o remoción de algún cargo conferido en el testamento, y VI. Los que no estén concebidos al tiempo de la muerte del autor de la herencia. 	

A pesar de que la EF podría ignorar el periodo de designación de herederos y solicitar la venta legal del inmueble en garantía para saldar el préstamo dado al ADM, le es mucho más conveniente esperar la designación de herederos, así como el inventario liquidación de la herencia, ya que será justo en esta sección del juicio sucesorio que el adeudo que el ADM tenga con la EF pase a ser deuda hereditaria, como ya se ha mencionado en capítulos anteriores, todo basado en el artículo 1760 del Código Civil para el Distrito Federal:

“Artículo 1760. Se llaman deudas hereditarias, las contraídas por el autor de la herencia independientemente de su última disposición, y de las que es responsable con sus bienes.”

El adeudo con EF cumple con ambas condiciones, primeramente, fue contraída por el ADM en virtud de la HI es una figura creada específicamente para ayuda de este grupo vulnerable. En segundo lugar, es responsable con sus bienes ya que lo que garantiza el pago del débito es la vivienda propia y habitual del ADM.

Ahora bien y refiriéndonos exclusivamente de la sucesión testamentaria, puede suceder que el ADM previo a la celebración del contrato de HI ya haya otorgado testamento donde disponga del bien que posteriormente dio en garantía a la EF. El ADM no tiene restricción alguna para disponer de su patrimonio en este modo ya es el propietario del inmueble, y además el artículo 1283 del Código Civil para el Distrito Federal lo faculta para que al realizar su testamento disponga de la totalidad de sus bienes o bien, de solo una parte al indicar que *“... el testador puede disponer del todo o de parte de sus bienes. (...)”*.

Dicho planteamiento, en primera instancia no representa un problema, aún si el inmueble hubiese sido dispuesto por el ADM cómo un legado, lo anterior debido a que los legatarios, según el artículo 1285 de Código Civil para el Distrito Federal *“... adquiere a título particular y no tiene más cargas que las que expresamente le imponga el testador, sin perjuicio de su responsabilidad subsidiaria con los herederos”*.

Lo anterior, no representa un problema ya que el débito, al convertirse en una deuda hereditaria, es obligación del heredero o los herederos el responder de esta carga con la misma masa hereditaria, apoyando tan afirmación en lo establecido en el artículo 1284 del Código ya mencionado, le cual indica que *“...el heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda”*.

Y aun cuando la masa hereditaria, sin tomar en cuenta los legados, no sea suficiente para liquidar la herencia, los legatarios están obligados a actuar como responsables subsidiarios de los herederos, de manera que no quede ningún débito sin cancelar.

Por tanto, los principales efectos que tendría la HI en materia sucesoria sería el pasó del débito como deuda hereditaria para ser liquidada con la masa hereditaria y que a pesar de que el legislador buscó optimizar dicha liquidación con lo establecido en el artículo 2939 sexies, fracción IV del Código en comento, deberán prevalecer los preceptos que regulan las sucesiones con el fin de evitar violentar derechos de terceros, como sería el de los legatarios.

4.2 Propuestas para mejorar la regulación de la hipoteca inversa en la Ciudad de México

4.2.1 Fondo de prevención

Una primera propuesta es la creación de un *fondo de prevención*. Dicho fondo deberá ser contemplado como multipropósito ya que, podrá ser destinado tanto para ayudar al mantenimiento del inmueble como para cubrir otro tipo de gastos (avalúo, gastos notariales, pago de derechos, etc.).

Lo que se busca con la creación obligatoria de este fondo es que, primeramente, ayude a mantener el valor del inmueble a través del tiempo puesto que, como se mencionó a lo largo del presente documento, la totalidad del préstamo y su posterior devolución dependen del valor del inmueble. Por lo que mantenerlo mínimamente en las condiciones con las que se celebró el contrato respectivo, es prioridad.

Es decir, que funcionaría para hacer frente a desperfectos de la vivienda como pudiera ser mantenimiento de tuberías de gas y agua, retocar la pintura de interiores o fachada, adecuaciones a la vivienda en virtud de las necesidades del ADM que habite (barandales, rampas, etc.). De existir el fondo de prevención propuesto las reparaciones o adecuaciones se cubrirían con esos fondos sin alterar o desequilibrar en lo más mínimo las finanzas de los ADM.

Este tipo de eventualidades también fueron contempladas en la iniciativa presentada por la Senadora Ninfa Salinas, como sigue: *Iniciativa con proyecto de decreto por el que se modifican y adicionan diversas disposiciones del Código Civil Federal, de la Ley de Instituciones de Crédito, de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal y de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en Crédito Garantizado y específicamente en el articulado propuso lo siguiente:*

“Artículo 2939 Nonies. El pensionista dispondrá del importe del crédito mediante parcialidades periódicas. De manera extraordinaria, cuando se acredite enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario o, ante la necesidad imperiosa de reparar la vivienda, el pensionario podrá autorizar al pensionista la disposición de hasta cinco parcialidades, sin exceder de un evento cada tres años.

El crédito no se extinguirá aún y cuando el pensionista dispusiere del límite total garantizado con hipoteca pensionaria.

...”

Si bien el artículo no habla de un fondo de prevención tal cual, si da la posibilidad de poder acceder a un monto de capital, consistente hasta de cinco parcialidades como máximo, en caso de encontrarse el ADM en alguno de los supuestos mencionados en el artículo anterior. Aún, aunque se presenta como una opción viable también contiene algunas lagunas, por ejemplo, la manera en que la entrega de esas cinco parcialidades afectará las

siguientes ministraciones, es decir, si durante los siguientes cinco meses el ADM no recibirá ingreso alguno por concepto de HI.

O bien, si estas cinco ministraciones se restarán al total de parcialidades calculadas al momento de la contratación, para ilustrar este último punto sirva de ejemplo un contrato de HI calculado a 15 años (180 pagos mensuales), por tanto, ¿las cinco ministraciones que fueron entregadas al ADM se restarán a las 180 pactadas en un principio? Otra posibilidad a contemplar sería el reajuste de la cantidad mensual entregada al adulto mayor, que en definitiva disminuiría por la disposición anticipada de las cinco parcialidades ya mencionadas. Como se ha mencionado a este punto del trabajo, faltan demasiados puntos a tratar y resolver sobre la ejecución y tratamiento de la HI.

Otros rubros que se podrían cubrir con este fondo de previsión serían los gastos de inscripción de la HI en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, también podrían contemplarse el pago de honorarios del notario, e incluso los avalúos que busquen actualizar cada dos años la plusvalía del inmueble y que se encuentran previstos en el artículo 2939 quinquies del Código Civil para el Distrito Federal.

El capital destinado a este fondo se propone sea tomado de la suma disponible para las ministraciones mensuales, por ejemplo, si la EF está dispuesta a otorgar el 70% del valor inmueble en préstamo, sería mejor que solo destinara 65% al préstamo al ADM, mientras que el 5% restante se reserve para el fondo de previsión. Si bien este descuento haría que disminuyera la cantidad que el ADM recibiría mensualmente, le ofrece a cambio no tener que realizar ningún gasto para el mantenimiento del inmueble, ya que podrá solicitar los fondos a la EF, quien estaría en toda la libertad de crear y determinar el trámite necesario para la entrega de dicho capital, así como asegurar y comprobar que fue usado para el propósito por el que fue solicitado.

4.2.2 Contratación de seguros

En otros países donde la HI lleva un periodo de desarrollo considerable, como el caso de España, es obligatoria la contratación de un seguro contra daños,¹⁴⁹ donde la entidad acreditante es beneficiaria preferente, o bien el propietario del inmueble cede sus derechos sobre la indemnización en favor de la EF. Este seguro lo denominan *seguro multiriesgo del hogar*. Dicho seguro cubre daños materiales ocasionados por incendio, explosión o caída de un rayo; gastos de transporte de los efectos asegurados o cualquier otra medida adoptada con el fin de salvarlos del incendio; daños materiales producidos por el agua, esto es, por rotura o avería de las tuberías o por omisión del cierre de grifo o llaves de paso;

¹⁴⁹Ley 41/2007 por la que se modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo de 1981, España, 07 de diciembre de 2007, disposición adicional primera.

gastos de localización y reparación de la avería; robo y hurto de bienes asegurados; responsabilidad civil y reclamación de daños.¹⁵⁰

A lo largo del texto legal de la reforma de 27 de marzo de 2017 que regula la HI, se puede corroborar que en ningún momento hace alusión a la contratación, obligatoria o voluntaria, de algún tipo de seguro que debiera acompañar al contrato de HI. Si bien no lo prohíbe y por tanto la contratación de cualquiera de estos seguros quedaría al arbitrio de las partes, si sería oportuno que se considerara un requisito para el otorgamiento del préstamo por parte de la EF al ADM. Los beneficios de la contratación de esta clase de seguro se reflejarían en ambas partes involucradas en el contrato, EF y ADM. Por una parte y dado que el inmueble garantiza el capital otorgado al ADM, es completamente necesario asegurarse que la garantía prevalezca y exista hasta que el contrato finalice.

En este tenor el seguro contra daños al inmueble, en caso de presentarse un siniestro, aseguraría el pago de la deuda en favor de la EF y brindaría tranquilidad al ADM en este mismo sentido ya que lo deslindaría del adeudo, el cual muy probablemente no tendría como cubrir, tomando que la finalidad de la HI es respaldar al adulto mayor al afrontar alguna eventualidad o bien, completar sus ingresos por la insuficiencia de su pensión. El ADM en el supuesto mencionado, no tendrá la capacidad de rembolsar las cantidades dispuestas al amparo del contrato, pues si los recursos acreditados tienen por objeto completar su gasto diario, resulta ilógico el pensar que el ADM tiene disponible otras fuentes de riqueza.

4.2.3 Asesor financiero para contratación de la hipoteca inversa

La tercera propuesta relativa a la HI es que se integre al texto legal respectivo la presencia obligatoria de un asesor financiero que guíe y vele, en todo momento, por los intereses del ADM, que pueda explicar a fondo el riesgo, así como los efectos jurídicos y económicos de un contrato de esta naturaleza. Se vuelve conveniente que este asesor en comento fuese un especialista en materia financiera pero ajeno a la EF y por tanto no surja un conflicto de intereses durante el desarrollo de las asesorías. Y para aclarar el carácter obligatorio que se está proponiendo, su obligatoriedad debería abarcar no sólo la explicación del contrato y sus consecuencias, sino también extenderse hasta el punto en que se establezca que las EF no tienen permitido celebrar este tipo de contratos de no encontrarse los ADM acompañados por un asesor financiero al momento de la celebración del contrato.

Para el caso de la Ciudad de México, la propuesta es que sea el gobierno local quien proporcione esta asesoría, en particular la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México a través del Instituto de Atención al Adulto Mayor (IAAM). Este Instituto cuenta, como se mencionó en el segundo capítulo, con una Dirección de la Pensión Alimentaria (DPA), la cual ha sido la encargada de entablar dialogo con diversas EF en torno al contrato

¹⁵⁰ Cfr. Pacheco Jiménez, Ma. Nieves, *La Hipoteca Inversa: Ventajas e inconvenientes para los consumidores*, Castilla, Universidad de Castilla-La Mancha, pp. 3-4.

de HI. Tomando en cuenta dicho factor, es esta Dirección quien más estudio y acercamiento ha tenido a la figura, por lo que valdría la pena que fuera esta misma quien se encargara de educar a los asesores financieros o en su defecto de crear una cartera de asesores a los cuales al ADM pudiese acudir en busca de ayuda y asesoramiento de cara al contrato tema del presente trabajo.

En países, en donde se encuentra regulada de manera específica esta modalidad de los contratos de crédito y garantía hipotecaria se establece como requisito para contratar, estar asesorado por un agente autorizado por las autoridades correspondientes. En Estados Unidos de América, se establece la obligación del acreditado, de participar en una sesión de información al consumidor emitida por un consejero habilitado en el tema, quien deberá ser independiente del acreditante.¹⁵¹

El asesoramiento propuesto, queda claro que no es esencial para la celebración del contrato de HI, pero si se presenta como una alternativa de gran utilidad para un óptimo aprovechamiento de esta nueva figura jurídica y beneficio de las partes contratantes.

4.2.4 Exención de pago de derechos e impuestos

4.2.4.1 Pago de Derechos

Como se explicó en el apartado 3.7, existen ciertas erogaciones que deberán realizarse con motivo del mantenimiento del inmueble y del contrato de HI. Respecto a las primeras se mencionaron el pago de impuesto predial y los pagos por servicios de suministro de agua y electricidad. En atención a las erogaciones derivadas del contrato de HI se encuentran: pago de derechos de inscripción, cancelación o anotación en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, pago de honorarios notariales, pago de impuestos (Impuesto sobre la Renta o el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles).

Estas últimas son erogaciones que correspondería cubrir a las EF, por tanto, a mayor carga económica que deba cubrir la EF, mayor será el riesgo de la operación haciendo que éste aumente. A su vez, el aumento en el riesgo de la operación genera que la HI pierda atractivo como un nuevo producto financiero sobre el cual las EF apuesten por invertir.

La exención de pago de derechos y determinados impuestos es una práctica bien conocida en países donde la HI tiene ya tiempo de haberse incorporado al mercado financiero. Tal es el caso de España, donde de acuerdo con la Ley 35/2006 de 28 de noviembre de ese mismo año, están exentos de pago del *impuesto de actos jurídicos documentados*, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, novación, subrogación y cancelación de este tipo de operaciones relacionadas con la HI. Asimismo,

¹⁵¹ Pacheco Jiménez, Ma. Nieves, *op. cit.*, pp. 4-6.

los ingresos mensuales obtenidos por HI no se consideran renta, sino créditos, y de ahí que no sea considere una obligación el pago por el impuesto de la renta de las personas físicas.

Algo parecido ha tratado de implementarse en el Estado de México, recién incorporada la figura de HI al ordenamiento civil de dicha entidad federativa, se buscó reformar también el Código Financiero del Estado de México y Municipios. Así que, mediante reforma del 7 de mayo de 2013, el artículo 90 Ter del mencionado Código estableció:

“Artículo 90 Ter. - Por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se pagarán los siguientes derechos:

I a III...

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

A) Por la inscripción \$60.00

B) Por la cancelación de inscripción \$60.00

C) Por la inscripción de documentos relativos a la transmisión de la propiedad por adjudicación de bienes inmuebles garantizados con una hipoteca inversa.

\$1,451.00”

Estos montos presentan una disminución importante al ser comparados con el pago que se realizaría por un acto de inscripción, cancelación o adjudicación sin relación con la HI, los cuales mantienen cifras que oscilan entre los \$792.00 (SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) y los \$14,548.00 (CATORCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), las variaciones van de acuerdo con el valor del bien inmueble.

Bajo este tenor, una nueva reforma se realizó al Código Financiero del Estado de México el 2 de diciembre de 2013, la cual modificó diversas disposiciones y en lo concerniente a HI, el artículo 95 establece lo siguiente:

“Artículo 95.- Por inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se pagarán los siguientes derechos:

I a III...

IV. Están exentos del pago de derechos la inscripción, cancelación o la adjudicación de inmuebles garantizados con la hipoteca inversa.”

Por tanto, la primera propuesta de este apartado pretende y busca que la exención se aplique al pago de derechos por la prestación de servicios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Dicho pago de derechos se encuentra regulado en la Sección Quinta del Capítulo IX del Título Tercero del Libro Primero del Código Fiscal del Distrito Federal y pueden sintetizarse en inscripción, anotación o cancelación de asiento de documentos o actos relativos a bienes inmuebles relacionados con el contrato de HI.

4.2.4.2 Pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Ahora bien, el siguiente punto a tratar tiene relación con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el punto 3.7.2.3 se explicó que la obligación de pago de este impuesto recae sobre el ADM y es calculado sobre los intereses totales generados en atención al préstamo hipotecario, también comúnmente llamado crédito hipotecario, aplicando una tasa del 16% con fundamento en el artículo 1o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Ahora, es importante mencionar nuevamente que la HI como préstamo hipotecario, no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos de no obligación de pago establecidos en el artículo 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, quedando obligado en ADM a tributar el 16% del valor de los intereses totales generados

No obstante, tomando en consideración el reiterado carácter social y de apoyo al ADM bajo el cual se ha introducido el contrato de HI a la legislación civil de la Ciudad de México, la tesista propone la exención al pago de este impuesto sobre los intereses totales generados en virtud del préstamo hipotecario.

Respecto de los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles o el Impuesto sobre la Renta que corren a cargo de las EF, pareciera incongruente proponer una exención de pago dado que la HI está dirigida a mejorar la vida de los adultos mayores y no a favorecer a la EF, no obstante, con motivo de hacer atractiva esta nueva figura y que realmente pueda ejecutarse en la Ciudad de México, la propuesta es una reducción en el porcentaje que se debería pagar conforme a ley. De esta manera se incentivaría la promoción de esta figura y su posterior contratación.

4.1 Grupo Empresarial Olivo y el contrato de pensión hipotecaria

El pasado 31 de diciembre de 2017, el periódico *Milenio* publicó un artículo titulado “*Abuelitos pueden vender su casa sin dejar de vivir en ella*”, el contenido explica a grandes rasgos un contrato ofrecido por Grupo Empresarial Olivo y que se denomina *pensión hipotecaria*.

Dicho contrato se asemeja al contrato de HI regulado en el Código Civil para el Distrito Federal, no obstante estas similitudes, vía entrevista telefónica con Gerardo Solórzano, director comercial del mencionado grupo financiero, indicó que la diferencia total entre esta pensión hipotecaria y la HI es que la primera supone una compraventa a largo plazo, 15 años para ser exactos, periodo durante el cual los ADM recibirán mensualmente cierta cantidad de dinero que cubrirá el valor comercial de la vivienda.

Para determinar las ministraciones mensuales que deberán ser entregadas, se realizará un avalúo y sólo el 90% del valor que el avalúo arroje será tomado en cuenta. Este 90% del

valor del inmueble se divide entre 183 pagos iguales y al término de los 15 años se entregará un cheque por el restante 10% en una sola exhibición.¹⁵²

Al igual que en la HI, el ADM propietario del inmueble tiene el derecho de permanecer en el domicilio hasta su fallecimiento ya que, según se explica, cada contrato establece una cláusula de perpetuidad y usufructo vitalicio.

Al tratarse la pensión hipotecaria de un contrato de compraventa a largo plazo se establece en el mismo contrato que transcurridos los primeros 5 años de la pensión hipotecaria se realiza una nueva escritura sobre la propiedad en la que Grupo Empresarial Olivo es dueño de 33% del inmueble y el ADM del 67%. A los 10 años los porcentajes cambian a 67% para Grupo Empresarial Olivo y 33% para el ADM vendedor. Finalmente, a los 15 años y una vez liquidada en su totalidad la propiedad, se escriturará al 100% para Grupo Empresarial Olivo, sin olvidar reiterar que el ADM bajo las cláusulas estipuladas en el contrato, tendrá garantizado que vivirá en ella hasta que fallezca.

Con el objetivo de rescatar las similitudes y diferencias entre el contrato de pensión hipotecaria contra la hipoteca inversa regulada en el Código Civil para el Distrito Federal se presenta el siguiente cuadro:

	Pensión Hipotecaria	Hipoteca Inversa
Clasificación del contrato	Compraventa a largo plazo	Préstamo con garantía hipotecaria
Beneficio mensual	<p>Se tomará en cuenta 90% del valor del inmueble para el cálculo de 183 mensualidades iguales, durante el lapso de 15 años.</p> <p>Al término de los 15 años se entregará un cheque por el restante 10% en una sola exhibición</p>	<p>No podrá tomarse en cuenta menos del 70% del valor del inmueble determinado mediante avalúo de éste.</p> <p>Las ministraciones mensuales serán determinadas a través de factores actuariales que contemplan la edad del solicitante, su posible periodo de sobrevivencia, y el valor actual del inmueble.</p>

¹⁵² "Pensión Hipotecaria, Una realidad en México que favorecerá a millones de adultos mayores". Boletín informativo proporcionado por el director comercial de Grupo Empresarial Olivo, Gerardo Solórzano vía correo electrónico en fecha 08 de febrero de 2018.

	Pensión Hipotecaria	Hipoteca Inversa
Propiedad del inmueble	<p>Cada 5 años se realizarán nuevas escrituras sobre el inmueble en cuestión donde, en cada periodo, a Grupo Empresarial Olivo le corresponderá un porcentaje cada vez mayor del inmueble.</p> <p>Al cumplirse los 15 años de celebrado el contrato y una vez liquidado en su totalidad el inmueble, la titularidad del éste al 100% será de Grupo Empresarial Olivo.</p>	<p>En todo momento del contrato la titularidad del inmueble corresponde al ADM, nunca se traspasa la propiedad del inmueble a la EF.</p>
Posesión del inmueble	<p>El ADM tiene el derecho de permanecer en el inmueble hasta su fallecimiento gracias a las cláusulas de perpetuidad y usufructo vitalicio que se estipulan en el contrato de pensión hipotecaria.</p>	<p>El ADM continuará habitando el inmueble hasta su fallecimiento, y aun después de este si el ADM designó un beneficiario, él podrá seguir habitando el inmueble hasta su fallecimiento.</p>
Función del contrato	<p>La pensión hipotecaria permite al adulto mayor vivir con libertad financiera, calidad de vida y dignidad pues además de sus ingresos laborales o personales, recibe mes a mes una parte del valor de su casa.</p>	<p>Ayudar al ADM a cubrir sus necesidades económicas de vida (Artículo 2939 bis del Código Civil para el Distrito Federal).</p>

Ni en el artículo publicado en periódico Milenio, ni de la entrevista realizada al director comercial de Grupo Empresarial Olivo se desprende o se llega a saber con certeza si ya se ha celebrado un contrato de pensión hipotecaria o bien, si sólo se le está dando promoción a dicho producto, por lo que al parecer se deberá esperar un poco más de tiempo para saber si esta clase de producto es bien aceptado por la comunidad de ADM de la Ciudad de México.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Dado el reciente crecimiento de los índices de envejecimiento poblacional en la Ciudad de México, sumado a un sistema de pensiones deficiente, se volvió común que el sector poblacional de adultos mayores se encuentre en una situación económica deplorable, al grado de no poder cubrir gastos básicos como son alimentos, servicios de salud o medicamentos y vestido. Por tanto, fue necesaria una reconfiguración en la manera en que el Estado y el mercado proveen bienestar específicamente a este grupo vulnerable de la población, los adultos mayores.

Dicha reconfiguración se materializó mediante la adición de la figura de hipoteca inversa a la legislación civil de la Ciudad de México, cuyo fin único es para ayudar al adulto mayor a cubrir sus necesidades económicas de vida. La hipoteca inversa, por tanto, quedó regulada en el Capítulo III Bis del Título Décimo Quinto en la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil Para El Distrito Federal.

SEGUNDA. La hipoteca inversa, como contrato, consiste en el compromiso de la Entidad Financiera de poner a disposición del adulto mayor una cantidad de dinero predeterminada, en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto de capital otorgado. Por su parte, la persona adulta mayor se obliga a garantizar dicho capital hipotecando un inmueble de su propiedad. El contrato de hipoteca inversa se diferencia del contrato de hipoteca tradicional con el fin último para cual fue concedido el capital, es decir, en la hipoteca tradicional, con el capital otorgado se pretende adquirir una vivienda.

En cambio, en la hipoteca inversa, la vivienda ya es propiedad del adulto mayor solicitante y por tanto el capital concedido es destinado a la satisfacción de las necesidades económicas básicas. Este contrato provee a las personas adultas mayores un ingreso adicional, derivado del valor de sus viviendas, pero, sin verse desposeídos de las mismas, puesto que podrá seguir habitándola hasta su fallecimiento, aun cuando ya esté agotado el monto del préstamo otorgado.

TERCERA. La regulación de la hipoteca inversa en el Código Civil para el Distrito Federal no es clara, existen dudas y algunas lagunas que no pueden ser resueltas acudiendo al texto legal, por ejemplo, el tema del fideicomiso, en el que tiene participación la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México, no se explica cómo ha de cumplir su función de fideicomisario o que área específica de la SEDESO será la encargada del manejo de estos contratos. Como consecuencia de la investigación realizada, se deduce que el Instituto de Atención al Adulto Mayor y en específico la Dirección de Pensión Alimentaria serían los encargados de todo lo relacionado con la hipoteca inversa.

CUARTA. El adulto mayor debe tener toda la información que requiera sobre esta figura, así que bajo esta premisa se propuso se incluya en el texto legal en comento y con carácter obligatorio la figura del asesor financiero, el cual no debería limitar sus funciones a una simple explicación sobre la figura en cuestión, sino acompañar al adulto mayor durante todo

el proceso de contratación, al grado de que la presencia del asesor financiero se vuelva obligatoria para que pueda celebrarse el contrato de hipoteca inversa.

QUINTA. Sobre los posibles obstáculos de esta figura, se encuentran el valor de la viviendas, la no obligatoriedad en la contratación de un seguro contra daños del inmueble, una tasa de interés regulada y otras erogaciones que correrían a cargo de la Entidad Financiera acreditante, se presentan como situaciones que definitivamente influirán negativamente en el crecimiento de la hipoteca inversa de no regularse adecuadamente.

SEXTA. Es de reiterar la importancia de incluir como obligatorio la contratación del seguro contra daños del inmueble en el entendido de que el inmueble es la garantía que otorga el adulto mayor para que la entidad financiera le conceda el préstamo, además de que sobre el valor de esta es que se calculan las ministraciones mensuales. Por tanto, es de vital importancia procurar la integridad de éste y para el caso en que no se logró, en virtud del contrato de seguro, la entidad financiera pueda recuperar el capital concedido y el adulto mayor no tenga adeudo alguno con la entidad ya mencionada.

SÉPTIMA. Una buena estrategia para conceder incentivos a las Entidades a fin de que vean en la hipoteca inversa un producto financiero atractivo, se encuentra la exención de pago de derechos de inscripción, cancelación o anotación en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y respecto al resto de impuestos que se deduce correrían a cargo de las Entidades Financieras se propuso una reducción en el porcentaje a pagar.

OCTAVA. El mercado de adultos mayores, la titularidad de las viviendas y la necesidad de mayores recursos económicos son el marco perfecto para el desarrollo de esta figura jurídica-económica, que de tener éxito, podría tener un desarrollo y crecimiento similar al que ha tenido en países como España, Inglaterra o Canadá. Pero, de generarse el efecto contrario, se volverá más que necesario realizar diversas reformas legales con el fin de que exista una armonía entre todos los aspectos fiscales que se relacionan con el contrato de hipoteca inversa.

ANEXOS

ANEXO 1. Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa” aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal



ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
 PROCURACIÓN DE JUSTICIA**

RESPECTO AL ARTÍCULO 2939 BIS EL EJECUTIVO LOCAL PROPONE LA SIGUIENTE MODIFICACIÓN:

“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 diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.”

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.”

Los argumentos del Ejecutivo relativos a este numeral son:

- *“Lo que garantiza la hipoteca es la deuda, préstamo o crédito, que debe incluir el capital, intereses y demás accesorios legales.*
- *Respecto al fideicomiso público privado que se establece en el texto de la reforma, no es procedente conferir a una figura de esta naturaleza facultades para administrar, mediar, vigilar o ejecutar la figura de hipoteca inversa, debiendo ser optativo para el adulto mayor constituirlo o no. En todo caso, las características del fideicomiso y las facultades y obligaciones de las partes que en el mismo intervengan deberán ser definidas en los contratos constitutivos que al efecto se celebren. Toda vez que la institución fiduciaria debe ser diferente del acreditante, no podría establecerse la existencia de un solo fideicomiso.”*

ANEXO 2. Valores Unitarios de las Construcciones \$/M²

La primera forma en que podemos conocer los valores unitarios del suelo y la construcción es revisando el recibo de impuesto predial, como el que se muestra a continuación. En este se desglosa cada uno de los elementos que se requerirían para el cálculo estimatorio del monto de HI.

SOLICITA FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

GÓBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
 Secretaría de Finanzas
 Tesorería

M² de suelo (terreno)
301.00

Valor unitario por M²
\$1,196.45

Valor del suelo
\$360,131.45

M² de suelo construcción
221.00

Valor unitario por M²
\$4,366.87

Valor de la construcción
\$617,650.09

Uso - Tipo
H-02

Clase
4

Valor catastral
\$977,781.54

FECHA DE CORTE
13/Diciembre/2015

IMPUESTO REAL
\$945.06

SUBSIDIO OTORGADO POR EL GDF
\$472.06

TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE
\$473.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)

Vence	Línea de Captura	Importe
31/ENE/16	8007635376000Y57QB2H	\$2,608.00

PAGO 1er. BIMESTRE

Vence	Línea de Captura	Importe
29/FEB/16	80076353760000E5B7AM	\$473.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 29 DE FEBRERO)

Vence	Línea de Captura	Importe
29/FEB/16	80076353760000E7U6A8	\$2,693.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal del Distrito Federal.

ESTADO DE CUENTA

07635376000-6

MANZANA

REGIÓN

En caso de no contar con él, cada vivienda tiene una *clave catastral*, ahora también conocido como *estado de cuenta*, esta clave muestra en qué región y manzana se encuentra ubicado el inmueble, y al acceder con estos datos a la página de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, también obtendremos los valores unitarios de construcción y terreno.

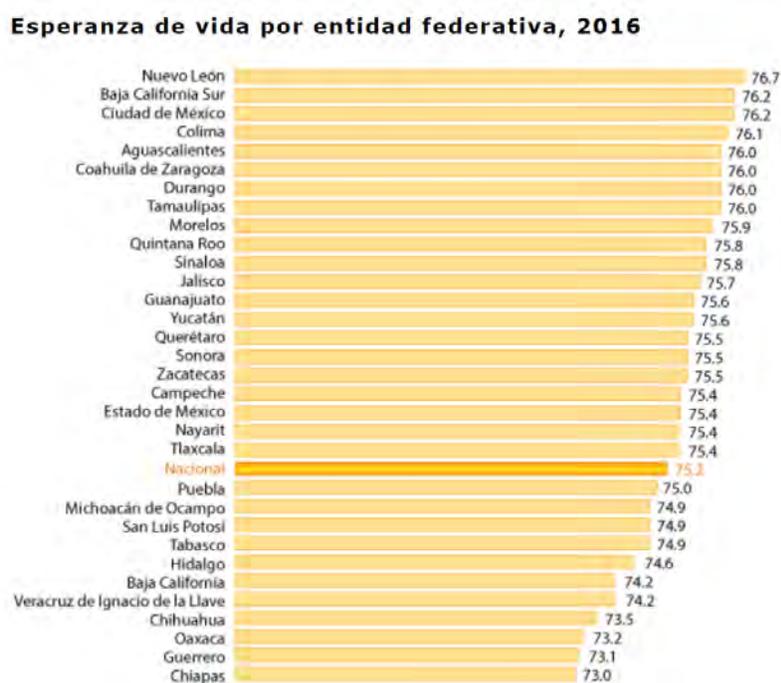
A continuación, se muestra el listado de los Valores Unitarios de construcción sobre los cuales se realizaron los cálculos descritos en el apartado 3.1.5 del capítulo 3 de este trabajo.

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,440.78
			2	2,195.55
			3	3,555.50
			4	4,799.96
			5	7,929.40
			6	11,258.41
			7	12,904.19
	05	3 A 5	1	NA
			2	2,338.23
			3	3,937.19
			4	5,885.15
			5	7,951.75
			6	12,933.50
			7	15,023.03
	10	6 A 10	1	NA
			2	2,630.51
			3	3,928.60
			4	7,191.82
			5	9,792.49
			6	13,700.85
			7	15,794.25
	15	11 A 15	1	NA
			2	NA
			3	4,177.90
			4	7,625.08
			5	10,307.20
			6	15,468.04
			7	17,335.64
20	16 A 20	1	NA	
		2	NA	
		3	4,736.66	
		4	8,649.79	
		5	11,686.08	
		6	17,753.35	
		7	20,468.82	
99	21 o MÁS	1	NA	
		2	NA	
		3	4,817.48	
		4	8,794.22	
		5	11,882.06	
		6	20,929.43	
		7	23,707.10	

NA: NO APLICA

ANEXO 3. Esperanza de vida

3.1 Tabulado sobre la esperanza de vida por entidad federativa



Fuente: INEGI. Encuesta Intercensal 2015 y CONAPO. Proyecciones de la población 2010-2050.

3.2 Sobrevivencia

EDAD	$\ddot{a}_{x:y} (12)$						
50	283.0977848	67	230.8183093	81	161.4630786	96	71.29009491
51	280.7822631	68	226.7333691	82	155.5710848	97	65.97581442
52	278.3863303	69	222.51777	83	149.5868882	98	60.86492346
53	275.9072807	70	218.1692842	84	143.5231259	99	55.96988445
54	273.3423602	71	213.6860102	85	137.3943761	100	51.29786364
55	270.6887123	72	209.0664891	86	131.2167295	101	46.85079183
56	267.9434359	73	204.3098319	87	125.0078777	102	42.62308186
57	265.1035449	74	199.4156373	88	118.787581	103	38.59893253
58	262.1660099	75	194.3843868	89	112.5765738	104	34.74759831
59	259.1277146	76	189.2172373	90	106.3970848	105	31.01482366
60	255.9855395	77	183.9164078	91	100.2722398	106	27.30804784
61	252.7363619	78	178.4852781	92	94.22588435	107	23.46460267
62	249.3770036	79	172.928399	93	88.28149207	108	19.18824601
63	245.9042941	80	167.2518706	94	82.46262726	109	13.91378624
64	242.3151245	81	161.4630786	95	76.79196869	110	6.5
65	238.6063917	82	155.5710848				
66	234.7750612						

ANEXO 4. Documentación sobre los casos prácticos presentados

	VALORES DE LA CONSTRUCCIÓN	UBICACIÓN DEL INMUEBLE																								
CASO 1	  GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Secretaría de Finanzas Tesorería	  EZ111E*---9E1443735																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">  M² de suelo (terreno) 18.00 Valor unitario por M² \$2,716.11 Valor del suelo \$48,889.98 </td> <td style="text-align: center;">  M² de construcción 99.00 Valor unitario por M² \$8,792.49 Valor de la construcción \$779,926.03 </td> <td style="text-align: center;">  Uso - Tipo H-10 Clase 5 Valor catastral \$828,819.01 </td> <td style="text-align: center;"> FECHA DE CORTE 25/Diciembre/2017 IMPUESTO REAL \$785.78 SUBSIDIO OTORGADO POR EL GCDMX \$707.78 TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE \$ 78.00 </td> </tr> </table>	 M² de suelo (terreno) 18.00 Valor unitario por M ² \$2,716.11 Valor del suelo \$48,889.98	 M² de construcción 99.00 Valor unitario por M ² \$8,792.49 Valor de la construcción \$779,926.03	 Uso - Tipo H-10 Clase 5 Valor catastral \$828,819.01	FECHA DE CORTE 25/Diciembre/2017 IMPUESTO REAL \$785.78 SUBSIDIO OTORGADO POR EL GCDMX \$707.78 TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE \$ 78.00	NÚMERO DE CUENTA: 32504902011-9 CONTRIBUYENTE: ANGELA FLORES FLORES VDA DE PEREZ UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE Y NÚMERO: RUBEN DARIO 97 DEPTO 303 COLONIA: MODERNA C. P.: 03510 DOMICILIO PARA NOTIFICAR: CALLE Y NÚMERO: RUBEN DARIO 97 DEPTO 303 COLONIA: MODERNA C. P.: 03510 ENTIDAD FEDTIVA.: 09 FOLIO: 0217916																				
	 M² de suelo (terreno) 18.00 Valor unitario por M ² \$2,716.11 Valor del suelo \$48,889.98	 M² de construcción 99.00 Valor unitario por M ² \$8,792.49 Valor de la construcción \$779,926.03	 Uso - Tipo H-10 Clase 5 Valor catastral \$828,819.01	FECHA DE CORTE 25/Diciembre/2017 IMPUESTO REAL \$785.78 SUBSIDIO OTORGADO POR EL GCDMX \$707.78 TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE \$ 78.00																						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)</th> <th colspan="3">PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)</th> </tr> <tr> <th>Vence</th> <th>Línea de captura</th> <th>Importe</th> <th>Vence</th> <th>Línea de captura</th> <th>Importe</th> </tr> <tr> <td>31/ENE/18</td> <td>80325049020115YMNKR1</td> <td>\$431.00</td> <td>28/FEB/18</td> <td>803250490201177MP20J</td> <td>\$445.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">  </td> <td colspan="3" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)			PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)			Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe	31/ENE/18	80325049020115YMNKR1	\$431.00	28/FEB/18	803250490201177MP20J	\$445.00							<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  2018  </div> <div style="margin-left: 20px;">  <small>Consulta tus adeudos en http://www.finanzas.cdmx.gob.mx</small> </div> </div>
	PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)			PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)																						
	Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe																				
	31/ENE/18	80325049020115YMNKR1	\$431.00	28/FEB/18	803250490201177MP20J	\$445.00																				
																										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Vence</th> <th>Línea de captura</th> <th>Importe</th> </tr> <tr> <td>28/FEB/18</td> <td>803250490201177M8VOX</td> <td>\$ 78.00</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	Vence	Línea de captura	Importe	28/FEB/18	803250490201177M8VOX	\$ 78.00				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Realiza tu pago anticipado y obtén un descuento: Del 1 al 31 de Enero del 8% Del 1 al 28 de Febrero del 5% </div>															
	Vence	Línea de captura	Importe																							
28/FEB/18	803250490201177M8VOX	\$ 78.00																								
																										
Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.																										

CASO 2

CDMX GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Secretaría de Finanzas
Tesorería

FECHA DE CORTE
25/Diciembre/2017

M² de suelo (terreno) 158.00	M² de construcción 205.00	Uso - Tipo H-02	IMPUESTO REAL \$1,520.13
Valor unitario por M² \$2,566.09	Valor unitario por M² \$7,929.40	Clase 5	SUBSIDIO OTORGADO POR EL GCDMX \$532.13
Valor del suelo \$405,442.22	Valor de la construcción \$1,001,324.63	Valor catastral \$1,406,766.85	TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE \$988.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)			PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)		
Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/18	80043134050005YU81PK	\$5,454.00	28/FEB/18	800431340500077UDYXP	\$5,632.00

PAGO 1er BIMESTRE

Vence	Línea de captura	Importe
28/FEB/18	800431340500077N96Y2	\$988.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

CASO 3

CDMX GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Secretaría de Finanzas
Tesorería

FECHA DE CORTE
25/Diciembre/2017

M² de suelo (terreno) 18.00	M² de construcción 66.00	Uso - Tipo H-10	IMPUESTO REAL \$429.75
Valor unitario por M² \$2,716.11	Valor unitario por M² \$7,191.82	Clase 4	SUBSIDIO OTORGADO POR EL GCDMX \$364.75
Valor del suelo \$48,889.98	Valor de la construcción \$459,319.10	Valor catastral \$508,209.08	TOTAL A PAGAR PRIMER BIMESTRE \$ 65.00

PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 31 DE ENERO)			PAGO ANUAL ANTICIPADO (DEL 1 AL 28 DE FEBRERO)		
Vence	Línea de captura	Importe	Vence	Línea de captura	Importe
31/ENE/18	80325020210055YMK6HT	\$359.00	28/FEB/18	803250202100577MKJWW	\$370.00

PAGO 1er BIMESTRE

Vence	Línea de captura	Importe
28/FEB/18	803250202100677M8DX8	\$ 65.00

Propuesta de Declaración de Valor Catastral y pago del Impuesto Predial que se emite con fundamento en los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

CDMX GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NÚMERO DE CUENTA: 04313405000-4

CONTRIBUYENTE: CONCEPCION JACOME DOMINGUEZ

UBICACIÓN DEL PREDIO:
CALLE Y NÚMERO: ALHAMBRA 505
COLONIA: PORTALES NORTE
C. P.: 03300

DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
CALLE Y NÚMERO: ALHAMBRA 505
COLONIA: PORTALES NORTE
C. P.: 03300

ENTIDAD FEDTIVA: 09 **FOLIO:** 0081140

Realiza tu pago anual y obtén un descuento:
Del 1 al 31 de Enero del **8%**
Del 1 al 28 de Febrero del **5%**

CDMX 2018 1 PRIMER BIMESTRE

Consulta los adeudos en <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx>

CDMX GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Secretaría de Finanzas
Tesorería

NÚMERO DE CUENTA: 32502021005-1

CONTRIBUYENTE: CORINA VICENTINO PEREZ

UBICACIÓN DEL PREDIO:
CALLE Y NÚMERO: ANTONIO MALERA 70 DEPTO. 201
COLONIA: MODERNA
C. P.: 03510

DOMICILIO PARA NOTIFICAR:
CALLE Y NÚMERO: ANTONIO MALERA 70 DEPTO. 201
COLONIA: MODERNA
C. P.: 03510

ENTIDAD FEDTIVA: 09 **FOLIO:** 0217348

Realiza tu pago anual y obtén un descuento:
Del 1 al 31 de Enero del **8%**
Del 1 al 28 de Febrero del **5%**

CDMX 2018 1 PRIMER BIMESTRE

Consulta los adeudos en <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx>

FUENTES DE CONSULTA

- Acosta Romero, Miguel. 2003, *Nuevo Derecho Bancario: Panorama del sistema financiero mexicano*, 9a. ed., México, Editorial Porrúa.
- Aguzzi, María Gabriela, “¿Quiere comprar una casa en Canadá? Seguro estas nuevas medidas le interesan”, 27 de junio de 2012, <http://nmnoticias.ca/50020/quiere-comprar-una-casa-en-canada-seguro-estas-nuevas-medidas-le-interesan/>
- Anchondo Paredes, Víctor Emilio, 2003, *Contratos Civiles*, México, Universidad Autónoma de Chihuahua.
- Bacigalup Vértiz, Mario G., 2004, *Contratos de Crédito*, Buenos Aires, Astrea.
- Banco Central de la República de Argentina, mayo 2017, “Informe de Estabilidad Financiera: primer trimestre de 2017”.
- BBVA Bancomer. “¿En qué consiste una hipoteca inversa?”. Consultado el 31 de julio de 2017, <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>
- BBVA Bancomer. “Hipoteca Inversa: aún falta por construir. Consultado el 11 de agosto de 2017, <https://www.bbva.com/es/hipoteca-inversa-aun-falta-construir/>
- BBVA Bancomer. “Hipoteca Inversa para la Ciudad de México”. Consultado el 15 de julio de 2017, <https://www.bbva.com/es/hipoteca-inversa-para-la-ciudad-de-mexico/>
- BBVA Bancomer. “Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario”. Consultado el 05 de enero de 2018, https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/79056/2013_-_10_Hipotecas_reversibles._Ponente_Carmen_Hoyo_BBVA_Research.pdf
- Bialostosky, Sara, 2011, *Panorama del Derecho Romano*, 9a. ed., México, Editorial Porrúa.
- Cano Tello, Celestino, 1992, *Manual de derecho hipotecario*, 2a. ed., Madrid, Editorial Civitas S.A.
- Delgadillo, José Manuel. “Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal”. Consultado el 1 de agosto de 2017, <http://delgadillojm.mx/iniciativa-con-proyecto-de-decreto-por-el-que-se-adiciona-el-capitulo-iii-bis-altitulo-decimoquinto-del-codigo-civil-para-el-distrito-federal-bajo-la-denominacion-de-la-hipoteca-inversa/>.
- “Evolución de las hipotecas en España”, *Blog Inmobiliaria JBC*, Consultado el 4 de octubre de 2017, <http://blog.inmobiliariajbc.com/2017/05/05/evolucion-de-las-hipotecas-en-espana/>
- “Francia endurece requisitos para otorgar créditos hipotecarios”, *El Financiero*, México, 19 de marzo de 2014, <http://www.elfinanciero.com.mx/economia/francia-endurece-requisitos-para-otorgar-creditos-hipotecarios.html>

- Galindo Garfias, Ignacio, 1996, *Teoría General de los Contratos*, México, Editorial Porrúa.
- García Villegas, Eduardo, 2011, *Hipoteca inversa: Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*, México, Editorial Porrúa.
- Gazanini Espina, Abril Aviaser. 2016. *Análisis de los derechos derivados del contrato de hipoteca inversa. Artículos 7.1144 quinquies, sexies y octies del Código Civil Del Estado De México, Tesis de Licenciatura*, México, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Grupo Edisur, "Brasil: Un Mercado Inmobiliario que apuesta a la clase media", https://www.empatiacomunicacion.com.ar/attachments/article/160/PARA_PRENSA_Brasil.pdf
- Gutiérrez González, Ana Rosa, et. al., 2000, *Tratamiento y análisis jurídico de los contratos civiles en México. Contratos de garantía*, Tomo VI, México, Tax Editores Unidos.
- Gutiérrez y González, Ernesto, 2000, *Derecho de las Obligaciones*, 7a. ed., México, Editorial Porrúa.
- Leal F., Gustavo. "Pensiones: ¿hipoteca inversa?". *La Jornada*, México, 20 de mayo de 2017, Sección Opinión.
- Lemus Carrillo, Raúl, 2012, *Régimen Jurídico del Fideicomiso Federal*, México, Editorial Porrúa.
- Mendoza Popoca, Oswaldo Aníbal. 2015, *Naturaleza jurídica del fideicomiso mexicano*. México, Editorial Porrúa.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, 2003, *Contratos Civiles*, 9a. ed., México, Editorial Porrúa.
- Planiol, Marcel y Ripert, Georges, (tr. José M. Cájica Jr.), 1991, *Tratado elemental de Derecho Civil*, Tomo IV, 2a. ed., Tijuana, Cárdenas.
- Rojina Villegas, Rafael, 1960, *Derecho Civil mexicano*, México, Editorial Porrúa.
- Rojina Villegas, Rafael, 2001, *Compendio de Derecho Civil IV: Contratos*, 27a. ed., México, Editorial Porrúa.
- Sánchez Medal, Ramón, 2004, *De los Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa.
- Tapia Ramírez, Javier, 2012, *Derechos de las Obligaciones*, México, Editorial Porrúa.
- Urbano Salerno, Marcelo, 2003, *Contratos civiles y comerciales*, México, Oxford University Press.
- Visoso del Valle, Francisco José, 2007, *La hipoteca*, México, Editorial Porrúa.

Sitios Web Oficiales

Banco de México, Acceso el 1 de agosto de 2017, <http://www.banxico.org.mx/>

- Grupo Retiro (Blog), Acceso el 20 de julio de 2017, <https://www.gruporetiro.com/blog/la-renta-vitalicia-y-la-hipoteca-inversa-plenamente-asentadas-en-estados-unidos-y-europa/>
- Instituto Nacional de Estadística (INE-España), “Hipotecas”, Acceso el 17 de octubre, http://www.ine.es/prensa/h_prensa.htm
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Acceso el 16 de agosto de 2017, <http://www.inegi.org.mx/>
- Kategora Real State, Consultora de inversiones inmobiliarias internacionales. Acceso el 10 de octubre de 2017, http://kategora.com/es_es/
- National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), Acceso el 1 de octubre de 2017, <http://www.reversemortgage.org/Your-Roadmap>
- Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México, Acceso el 28 de julio de 2017, <http://www.sds.cdmx.gob.mx/>
- Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, Acceso el 12 de octubre de 2017, <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx/>
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Acceso el 10 de agosto de 2017, <https://www.gob.mx/hacienda>

Normativa

Nacionales

- Código Civil del Estado de México*, 07 de junio de 2002, última reforma 12 de octubre de 2017, México, “Periódico Oficial” Gaceta del Gobierno del Estado de México.
- Código Civil para el Distrito Federal y los territorios de Tepic y Baja California*, 1870, México.
- Código Civil para el Distrito Federal y los territorios de Tepic y Baja California*, 1884, México.
- Código Civil para el Distrito Federal*, 26 de mayo de 1928, última reforma 05 de abril de 2017, México, Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 05 de febrero de 1917, última reforma 15 de septiembre de 2017, México, Editorial Porrúa.
- Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal*, 27 de marzo de 2017, México, Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Decreto por el que se reforma el artículo 7.1124, se adiciona un Capítulo III Bis denominado de la hipoteca inversa del título decimoquinto denominado de la hipoteca, del artículo*

7.1144 bis al artículo 7.1144 undecies del Código Civil del Estado de México, 7 de mayo de 2013, México, "Periódico Oficial" Gaceta del Gobierno del Estado de México.

Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "Hipoteca Inversa" aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 28 de septiembre de 2016, México, Gaceta Parlamentaria.

Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "Hipoteca Inversa" aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 24 de noviembre de 2016, México, Gaceta Parlamentaria.

Dictamen que presenta la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a las observaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México al Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "Hipoteca Inversa" aprobado por el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, 08 de diciembre de 2016, México, Gaceta Parlamentaria.

Ley de Instituciones de Crédito, 18 de julio de 1990, última reforma 9 de marzo de 2018, México, Diario Oficial de la Federación.

Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, 25 de junio de 2002, última reforma 27 de diciembre de 2016, México, Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares Del Crédito, 14 de enero de 1984, última reforma 09 de marzo de 2018, México, Diario Oficial de la Federación.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 27 de agosto de 1932, última reforma 13 de junio de 2014, México, Diario Oficial de la Federación.

Presentación y exposición de motivos de la iniciativa de decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "Hipoteca Inversa" presentada ante el Pleno por el diputado José Manuel Delgadillo Moreno, del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional, 29 de marzo de 2016, México, Gaceta Parlamentaria.

Internacionales

Declaración Universal de los Derechos Humanos, 1948, Asamblea General de las Naciones Unidas.

Extranjeras

Código Civil (Chile), 2000, Santiago, Ministerio de Justicia.

Código Civil (España), 1889, Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia.

Código Civil Brasileño, 2002, Brasilia, Congreso Nacional.

Código Civil y Comercial de la Nación, 2014, Buenos Aires, Congreso de la Nación de Argentina.

Ley hipotecaria (España), 1946, Madrid, Ministerio de Justicia.

Jurisprudencia

Tesis I.5o.C.10 C., Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. II, agosto de 1995, p. 475.

Tesis I.7o.C.24 C (tesis aislada civil), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. III, enero de 2013, p. 2277.

Tesis P./J. 57/2000, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XI, junio de 2000, p. 10

Tesis P./J. 58/2000, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XI, junio de 2000, p. 5.

Tesis P./J. 59/2000, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XI, junio de 2000, p. 7.

Tesis P./J. 60/2000, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, t. XI, junio de 2000, p. 11.

Tesis Tercera Sala (tesis aislada civil), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Quinta Época, t. XCIV, octubre de 1947, p. 790.

Tesis: PC.I.C. J/47 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, t. III, agosto de 2017, p. 1332.