



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN

**LA HIPOTECA INVERSA Y EL RETO DE LA SEGURIDAD ECONÓMICA  
PARA LA VEJEZ MEXICANA**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
MAESTRA EN DERECHO

PRESENTA

KARLA STEPHANIE ISLAS VERA

TUTORA

MTRA. DIANA LUCÍA CONTRERAS DOMÍNGUEZ  
PROGRAMA DE POSGRADO EN DERECHO

SANTA CRUZ ACATLÁN, NAUCALPAN, ESTADO DE MÉXICO

MAYO, 2019



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.

## ÍNDICE

	PÁG.
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	I
<b>INTRODUCCIÓN</b>	II
<b>CAPÍTULO PRIMERO</b>	
<b>LOS DERECHOS SOCIALES DE LOS ADULTOS MAYORES</b>	
<b>1.1. Teoría del Garantismo de Luigi Ferrajoli</b>	1
1.1.1. Derechos fundamentales	3
1.1.2. Garantismo	8
<b>1.2. Los Derechos a Acciones Positivas del Estado</b>	12
1.2.1. Derechos a acciones positivas del Estado o derechos prestacionales en sentido amplio	13
1.2.2. Derechos prestacionales en sentido estricto o derechos sociales fundamentales	15
<b>1.3. Los derechos sociales</b>	16
<b>1.4. Envejecimiento demográfico y niveles de vulnerabilidad</b>	18
<b>1.5. El Estado Benefactor y los mecanismos de garantía de los derechos sociales</b>	24
<b>1.6. Los contratos civiles y la hipoteca inversa</b>	30
1.6.1. Clasificación de los contratos	31
1.6.2. La hipoteca	32
1.6.3. La hipoteca inversa	35

## CAPÍTULO SEGUNDO

### LA HIPOTECA INVERSA Y LOS DERECHOS SOCIALES DE SUBSISTENCIA DE LOS ADULTOS MAYORES

<b>2.1. Los derechos sociales de subsistencia y la percepción de un ingreso económico propio</b>	37
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

2.1.1. Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano	37
2.1.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos	38
2.1.3. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos	41
2.1.4. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	42
2.1.5. Convención Americana sobre Derechos Humanos	43
<b>2.2. Ordenamientos jurídicos que protegen a los adultos mayores</b>	44
2.2.1. Ámbito Internacional	44
2.2.1.1. Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Protocolo de San Salvador)	44
2.2.1.2. Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad	46
2.2.1.3. Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad	50
2.2.2. Ámbito Nacional	50
2.2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	50
2.2.2.2. Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación	52
2.2.2.3. Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores	57
<b>2.3. Regulación de la hipoteca inversa</b>	61
<b>2.3.1. Casos de Regulación de Hipoteca Inversa en el Ámbito Internacional</b>	61
2.3.1.1. Caso Inglaterra	61
2.3.1.2. Caso Estados Unidos	63
2.3.1.3. Caso España	65
2.3.2. Regulación de la Hipoteca Inversa en México	67

2.3.2.1. Código Civil del Estado de México y Código Civil para el Distrito Federal	67
------------------------------------------------------------------------------------	----

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **LA HIPOTECA INVERSA Y LA SUBSISTENCIA ECONÓMICA DE LOS ADULTOS MAYORES**

3.1. El envejecimiento poblacional en México	81
3.2. Los adultos mayores mexicanos como grupo vulnerado	88
3.3. El papel del Estado y las alternativas de subsistencia para los adultos mayores mexicanos	93
3.4. La percepción de ingresos como derecho social de los adultos mayores mexicanos	101
3.5. La implementación de la hipoteca inversa en México	108

### **CAPÍTULO CUARTO**

#### **LA HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA EN LA GARANTÍA DEL DERECHO SOCIAL DE SUBSISTENCIA DE LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS**

4.1. Síntesis de la problemática	119
4.2. Propuesta jurídica	120
4.3. Propuesta fáctica	138
4.4. Propuesta axiológica	147
<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>	148
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	151

## **AGRADECIMIENTOS**

Al Consejo Nacional de la Ciencia y la Tecnología (CONACYT), por su apoyo en la realización de ésta investigación, por sus estímulos y gran interés en el desarrollo científico.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por ser líder a nivel nacional, regional y mundial en la generación de conocimiento.

A la Facultad de Estudios Superiores Acatlán, por ser mi segunda casa y por generar un compromiso constante con la comunidad universitaria.

Al Programa de Posgrado en Derecho de la FES Acatlán, por estar siempre pendiente de las necesidades de los alumnos y otorgar su apoyo incondicional.

A la Maestra Diana Lucía Contreras Domínguez, por confiar en mí y en mi proyecto, por su tiempo, amabilidad y guía en la realización del mismo.

A la Maestra María de los Ángeles Hernández Rodríguez, por su interés en esta investigación y por tener siempre un consejo metodológico para su perfeccionamiento.

A mis compañeros de grupo, por ser un gran equipo de trabajo, por su retroalimentación siempre oportuna y su invaluable amistad.

A mi familia, por su cariño, comprensión y aliento para la culminación de mis sueños académicos y profesionales.

A mi gran amor, Alberto Mejía, por ser mi compañero de vida y motivarme cada día a ser mejor persona; pero, sobre todo, por iniciar y culminar conmigo éste gran proyecto. Sin ti nada de esto habría sido posible, Te amo.

## INTRODUCCIÓN

Dentro del ordenamiento jurídico mexicano existen un sinnúmero de figuras jurídicas de aplicación diversa que, como toda norma jurídica, pretenden regular la conducta humana en su totalidad, pero dichas figuras resultan ser insuficientes, ya que las circunstancias de creación de la norma han cambiado considerablemente, así como las necesidades de las sociedades a las que van dirigidas.

Un ejemplo claro de estos problemas es el envejecimiento poblacional que se ha presentado en nuestro país en las últimas décadas y que ha traído consigo una extensa lista de consecuencias sociales, económicas y jurídicas.

Cabe mencionar que el problema del envejecimiento demográfico en nuestro país no es un caso aislado, diversos estudios internacionales muestran que alrededor del mundo la población de edad avanzada cada vez representa un porcentaje mayor. Lo anterior se debe a diversos factores como son: el aumento en la esperanza de vida; las políticas públicas enfocadas en la atención a los adultos mayores, incluyendo éstas su salud, vivienda y educación; asimismo se han creado los mecanismos necesarios para promover, supervisar y garantizar los derechos de éste sector.

Resultado de todo lo anterior, y a pesar de que el envejecimiento poblacional es un gran avance en materia política, jurídica, social y económica, éste fenómeno social, como se refirió en un principio, ha generado problemas de diversa índole que afectan directamente a los adultos mayores, por lo que se ha hecho latente la necesidad de dar solución a dichos problemas en los que se ven inmiscuidas las personas de la tercera edad, y que van desde la discriminación y el abandono, hasta la falta de recursos que permitan su subsistencia, pasando por los abusos que se comenten en contra de ellos por las deficiencias y lagunas existentes en los ordenamientos jurídicos en la materia.

Desafortunadamente el Estado mexicano, ha hecho caso omiso a estas necesidades, o en su defecto ha implementado remedios paliativos carentes de sustento y con un sinnúmero de insuficiencias jurídicas.

Pero el problema no radica simplemente en esta conducta del Estado, sino que a lo largo de la historia y en específico en las últimas tres décadas, con los abruptos

cambios en la seguridad social y el sistema de pensiones en México, se ha dejado de manifiesto la capacidad del Estado para garantizar a la población, y en este caso particular, a los adultos mayores, una vida digna.

Una de las figuras jurídicas más nobles en este ámbito y que ha dado grandes resultados en otras latitudes, es la hipoteca inversa.

La hipoteca inversa es un producto o servicio que ofrecen determinadas entidades financieras dirigido principalmente a personas de edad avanzada (de 65 o 70 años en adelante) y que cuenten con la titularidad de un inmueble (el cual generalmente constituye su vivienda habitual), ofreciéndoles la posibilidad de convertir el valor de dicho inmueble en “rentas” mensuales que coadyuven a su supervivencia.

A pesar de lo atractiva que resulta dicha figura, tiene también un aspecto negativo que surge en la comisión de abusos por parte de las instituciones financieras que la ofrecen, por lo que se ha hecho indispensable, no sólo incluir dicha figura en los cuerpos normativos sino también vigilar su implementación para evitar se desvirtúe.

Dicha figura adoptada ya, desde hace varias décadas, por las legislaciones de alrededor de dos decenas de países, entre ellos Reino Unido, Estados Unidos de América y España, ha dado solución, en aquéllas demarcaciones, a los problemas previamente planteados.

Nuestro país no se ha quedado atrás y recientemente se ha incorporado en algunas legislaciones civiles a nivel local, como lo es el caso del Estado de México y de la Ciudad de México, la hipoteca inversa, pero a pesar de lo vanguardistas que pudieran parecer éstas reformas, lo cierto es que su adición sólo representa claramente un acto antidemocrático, inconsciente y poco responsable del Estado mexicano.

La hipoteca inversa ha representado en otros países una solución a los problemas de subsistencia económica para las personas de la tercera edad, pero la manera en que ha sido planteada en el caso mexicano dejó de lado factores determinantes que pudieran garantizar su éxito y que la privan de llevar a cabo su verdadero cometido: garantizar el derecho social de subsistencia y seguridad



económica de los adultos mayores mexicanos, mediante la percepción de un ingreso económico propio.

No existen mecanismo de difusión de información veraz de la figura que permitan los adultos mayores que pudieran acceder a ella tener certeza jurídica respecto del futuro de sus bienes, de igual modo hay inconformidades financieras por parte de las entidades que ofrecen el servicio y, desde luego, prolonga la omisión del Estado a hacer frente a los problemas de orden público como en este caso garantizar una vida digna a los adultos mayores.

Por lo anterior es que el propósito de ésta investigación fue determinar cuál ha sido la incidencia de la hipoteca inversa como alternativa financiera a los adultos mayores en México desde su incorporación en el Código Civil del Estado de México y en el de la Ciudad de México, para posteriormente formular una propuesta idónea que acompañe a dicha figura en la persecución de sus fines.

Este propósito partió del supuesto de que la implementación de la figura de la hipoteca inversa carece de elementos que le permitan adecuarse a las necesidades jurídicas, sociales y económicas de los adultos mayores mexicanos; y poder representar una alternativa novedosa y favorable que permita incidir positivamente en garantizar una subsistencia económica digna a dicho sector.

Para ello se estableció una estructura de cuatro capítulos con objetivos específicos, de tal modo que el trabajo realizado en cada uno de ellos se elaboró siguiendo las pautas que se describen a continuación:

En el primer capítulo se estudió la relación existente entre el concepto de hipoteca inversa y la obligación del estado de garantizar a los adultos mayores la percepción de un ingreso económico propio como derecho social de subsistencia, mediante un estudio doctrinal de la Teoría garantista de Luigi Ferrajoli, la Teoría de los derechos fundamentales de Robert Alexy y la Teoría General de los Contratos, así como de las obligaciones del Estado benefactor; con la finalidad de sentar las bases teórico conceptuales de la presente investigación.

En el capítulo segundo, se analizaron los ordenamientos jurídicos internacionales y nacionales que contemplan la percepción de un ingreso económico propio como un derecho social de subsistencia, así como aquellos que protegen los

derechos de los adultos mayores, y desde luego los que a nivel nacional regulan la figura de la hipoteca inversa; a través de un estudio legal de los mismos, con la finalidad de determinar la relación existente entre la figura de la hipoteca inversa y la observancia del derecho social de percibir un ingreso económico propio que garantice la satisfacción del mínimo vital a los adultos mayores mexicanos.

Por su parte en el capítulo tercero, se determinó la incidencia que ha tenido la hipoteca inversa, por sí misma, en la satisfacción del derecho social de subsistencia de los adultos mayores mexicanos, a través de un análisis de las ventajas y desventajas económicas, sociales y jurídicas que representa dicha figura, y se identificó la relación entre su regulación y una mejora en la calidad de vida de los adultos mayores.

Por último, en el capítulo cuarto, se elaboraron diversas propuestas desde la visión tripartita del Derecho, para que la figura de la hipoteca inversa se adecúe a las necesidades jurídicas y sociales del Estado de México y de la Ciudad de México, con la finalidad de que se genere un impacto positivo mayor en los adultos mayores.

Es debido a todo lo antes expuesto que el presente trabajo representa una posibilidad de eliminar las insuficiencias jurídicas que actualmente presenta la figura de la hipoteca inversa como está planteada en el Código Civil del Estado de México y en el de la Ciudad de México, atrayendo así las miradas hacia el estudio de la misma y generando un mayor interés por parte de la comunidad jurídica.

Asimismo, a través de esta investigación se contribuye, por medio de la aplicación de teorías jurídicas contemporáneas, en la resolución de un problema como lo es la defensa y garantía de los Derechos Humanos de un sector vulnerable, en este caso el de las personas de la tercera edad y en particular del derecho de subsistencia y seguridad económica.

En conclusión, esta investigación, sus resultados obtenidos y las propuestas planteadas, representan una posibilidad de observancia de los derechos humanos de los adultos mayores mexicanos, garantizando así su subsistencia en el supuesto de encontrarse en situación de riesgo, incapacidad, dependencia o abandono, mediante la percepción de un ingreso económico propio.

# CAPÍTULO PRIMERO

## LOS DERECHOS SOCIALES DE LOS ADULTOS MAYORES

### 1.1. TEORÍA DEL GARANTISMO DE LUIGI FERRAJOLI

Para adentrarse en el estudio que al presente trabajo respecta, se partirá de la Teoría del Garantismo de Luigi Ferrajoli, autor que, como bien lo señala Perfecto Andrés Ibáñez, reúne a lo largo de todas sus obras, tres vectores primordiales: el del estudioso, el del jurista práctico y el del ciudadano cosmopolita militante.<sup>1</sup>

El sistema garantista que Ferrajoli propone, se presenta como tres concepciones distintas: como un nuevo modelo normativo del derecho, como una teoría y crítica del derecho y como una filosofía política-jurídica.<sup>2</sup>

Al respecto del garantismo como nuevo modelo normativo del derecho, se define como un sistema de poder mínimo que concibe los derechos fundamentales como límites, a través de los cuales se maximiza la libertad y se minimiza la arbitrariedad e impunidad por parte de los gobernantes y es a través de éste que Ferrajoli propone una reestructuración de la democracia en dos dimensiones: democracia formal (relacionada con el procedimiento de toma de decisiones) y democracia sustancial (relativa a los derechos fundamentales)<sup>3</sup>, de las cuales se hablará más adelante.

En cuanto al garantismo como teoría y crítica del derecho, Ferrajoli parte inicialmente de la concepción clásica de validez, vigencia y eficacia de las normas jurídicas y propone una modalidad de iuspositivismo crítico frente al iuspositivismo dogmático tradicional, siendo aquél el que impulsa al juez a emitir juicios de validez de las normas jurídicas, así como ampliar el contenido sustancial de las mismas leyes ante la existencia de lagunas, dilemas y antinomias jurídicas, evitando de este modo la arbitrariedad y procurando la discrecionalidad en los juicios de validez que emita. Por lo anterior la teoría garantista tiene la finalidad de realizar un riguroso

---

<sup>1</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia y garantismo*, 2a ed., Madrid, Trotta, 2010, pp. 14-19.

<sup>2</sup> Ferrajoli, Luigi, *Derecho y razón*, 10a. ed., Madrid, Trotta, 2011, pp. 868-880.

<sup>3</sup> Ferrajoli, Luigi, *Derecho...*, *cit.*, pp. 855-868.

análisis del lenguaje normativo dentro del universo del discurso de la dogmática jurídica y la teoría del derecho.<sup>4</sup>

Por último, al hablar del garantismo como doctrina filosófica político-jurídica ..permite la crítica de las instituciones jurídico-positivas, siguiendo el criterio de la clásica y rígida separación (propia del positivismo) entre derecho y moral o entre validez y justicia.<sup>5</sup>

Ferrajoli, en su estudio sobre el garantismo hace alusión a los conceptos sobre las doctrinas autopoyéticas y heteropoyéticas de Niklas Luhman acerca del carácter autorreferencial de los sistemas políticos.<sup>6</sup>

Menciona que mientras que para las doctrinas autopoyéticas, el Estado es un fin y encarna valores ético-políticos de carácter suprasocial y supraindividual a cuya conservación y reforzamiento han de instrumentalizarse los derechos; para las doctrinas heteropoyéticas, el Estado es considerado un medio legitimado únicamente con el fin de garantizar los derechos fundamentales de los ciudadanos, y políticamente ilegítimo si no los garantiza.<sup>7</sup>

Entonces, según lo referido por Luigi Ferrajoli, el garantismo desde un plano filosófico-político, consiste esencialmente en la fundamentación heteropoyética del derecho, separado de la moral en los diversos significados. De esta manera, la deslegitimación externa de las instituciones jurídicas positivas dependerá directamente de la eficacia con la que esos derechos sean cumplidos.<sup>8</sup>

Una vez sentadas las bases de la concepción del modelo o sistema garantista de Luigi Ferrajoli, es conveniente hacer alusión ahora, a uno de los conceptos principales en que encuentra soporte dicha teoría: el de los derechos fundamentales.

---

<sup>4</sup> *Ibidem*, pp. 868-880.

<sup>5</sup> *Ibidem*, pp. 880-892.

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 881.

<sup>7</sup> *Idem*.

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 884.

### 1.1.1. Derechos fundamentales.

Se comienza por una breve definición que aporta el mismo Ferrajoli, para él los derechos fundamentales son derechos subjetivos que corresponden universalmente a todos los seres humanos en cuanto dotados del status de personas o ciudadanos, con capacidad de obrar.<sup>9</sup>

De esta definición se puede observar como elementos característicos: un *derecho subjetivo*, que según el mismo autor se refiere a cualquier expectativa positiva (de prestación) o negativa (de no sufrir lesiones) adscrita a un sujeto por una norma jurídica; la *universalidad*, refiriéndose a que todos los humanos los poseen; y el *status de personas o ciudadanos*, siendo éste la condición de un sujeto, prevista así mismo por una norma jurídica positiva como presupuesto de su idoneidad para ser titular de situaciones y/o autor de los actos que son ejercicio de éstas.<sup>10</sup>

Los derechos fundamentales para Ferrajoli, constituyen la base de la concepción moderna de igualdad, poseen dos características estructurales que los diferencian de todos los demás derechos: *universalidad*, que, como ya se mencionó se refiere al hecho de que corresponden a todos y en la misma medida, al contrario de lo que sucede con los derechos patrimoniales, en los que un sujeto puede ser o no titular y de los que cada uno es titular con exclusión de los demás; y en segundo lugar, su naturaleza de *indisponibles e inalienables*, tanto activa como pasiva, que los sustrae al mercado y a la decisión política, limitando a la esfera de lo decidible de uno y otra vinculándola a su tutela y satisfacción.<sup>11</sup>

Una vez que se ha hecho un acercamiento a vislumbrar qué son los derechos fundamentales, surge una interrogante igual o más inquietante ¿cuáles son los derechos fundamentales? De éste modo, diversas doctrinas han intentado dar una respuesta adecuada a dicha interrogante, tal es el caso de la teoría del derecho; el del derecho positivo, y la filosofía política.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Ferrajoli, Luigi, *Derechos y garantías. La ley del más débil*, 7a. ed., Madrid, Trotta, 2010, p. 37.

<sup>10</sup> *Idem*.

<sup>11</sup> *Ibidem*, p. 23.

<sup>12</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia...*, *cit.*, pp. 42-43.

Así, por su parte la teoría del derecho nos identifica con los derechos que están adscritos universalmente a todos en cuanto personas, o en cuanto ciudadanos o personas con capacidad de obrar, y que son por tanto indisponibles e inalienables.<sup>13</sup>

Esta teoría, como se puede notar, no señala cuáles son los derechos fundamentales, sino simplemente atina a decir qué son éstos. Asimismo, dice, atendiendo a lo mencionado anteriormente, que si se quiere garantizar un derecho como fundamental se debe sustraer tanto a la disponibilidad de la política como a la del mercado, formulándolo en forma de regla general y por tanto confiriéndolo igualmente a todos.<sup>14</sup>

De igual forma, la respuesta que ofrece el derecho positivo:

...Son derechos fundamentales, en el ordenamiento italiano o alemán, los derechos universales e indisponibles establecidos por el derecho positivo italiano o alemán. Son derechos fundamentales, en el ordenamiento internacional, los derechos universales e indisponibles establecidos en la Declaración universal de los derechos humanos de 1948, en los Pactos internacionales de 1966 y en las demás convenciones internacionales sobre los derechos humanos.<sup>15</sup>

No es necesario obviar que ésta definición tampoco señala con claridad cuáles son los derechos fundamentales, a los que se ha estado haciendo referencia. Por último, la respuesta de la filosofía política que propone Ferrajoli, en su obra “Democracia y garantismo”, comienza a dar un poco de luz en el camino, al decir que:

...Se trata de una respuesta de tipo no asertivo sino normativo. Por esto, para fundarla racionalmente, debemos formular los criterios meta-éticos y meta-políticos idóneos para identificarlos. Sumariamente, me parece, pueden ser indicados tres criterios

---

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 42.

<sup>14</sup> *Idem*.

<sup>15</sup> *Ibidem*, p. 43.

axiológicos, sugeridos por la experiencia histórica del constitucionalismo, tanto estatal como internacional.<sup>16</sup>

Ferrajoli señala que todos los derechos fundamentales poseen: a) una razón o fundamento teórico, b) una fuente o el fundamento jurídico, c) una justificación o el fundamento axiológico y d) un origen o fundamento histórico y sociológico.<sup>17</sup> En cuanto al fundamento axiológico señala que entre los criterios axiológicos en que se sustentan los derechos fundamentales, se encuentran la igualdad, la democracia, la paz y la tutela del más débil.<sup>18</sup>

En cuanto a la relación existente entre derechos fundamentales e igualdad, se encuentra dada en el sentido de que la universalidad de esos derechos equivale a la igualdad de los sujetos en su titularidad, es decir, aquéllas personas o ciudadanos capaces de obrar, a los que les dichos derechos les son atribuidos.<sup>19</sup>

En ese tenor Ferrajoli, señala la necesidad de precisar en qué es justo o está justificado que los derechos aseguren esta igualdad (la vida, algunas libertades, las necesidades vitales-, etc.,). Aquí se encuentra la determinación axiológica que hace de la igualdad un criterio de identificación de cuáles deben ser los derechos que merecen ser tutelados como fundamentales,<sup>20</sup> este criterio resulta relevante en las cuestiones de derechos de las minorías.

La igualdad es en primer lugar igualdad en los derechos de libertad, que garantizan el igual valor de todas las diferencias personales -de nacionalidad, de sexo, de lengua, de religión, de opiniones políticas, de condiciones personales y sociales, como dice el artículo 3 párrafo primero de la Constitución italiana- que hacen de cada persona un individuo diferente a todos los demás y de cada individuo una persona igual a todas las otras; y es, en

---

<sup>16</sup> *Idem.*

<sup>17</sup> Ferrajoli, Luigi, *Los fundamentos de los derechos fundamentales*, 4a. ed., Madrid, Trotta, 2009, p. 314.

<sup>18</sup> *Ibidem*, pp. 315-316.

<sup>19</sup> *Ibidem*, p. 315.

<sup>20</sup> *Ibidem*, p. 316.

segundo lugar, igualdad en los derechos sociales, que garantizan la reducción de las desigualdades económicas y sociales.<sup>21</sup>

En este tenor, se tiene que los derechos fundamentales se refieren desde el ámbito material de la igualdad, a dos principales aspectos: igualdad en derechos de libertad e igualdad en derechos sociales, así éstos dos aspectos comienzan a dar una respuesta parcial a la pregunta de ¿cuáles son los derechos fundamentales?, ya que por un lado como dice Ferrajoli, son los que garantizan el igual valor a las diferencias personales y por el otro, los que garantizan la reducción de las desigualdades económicas y sociales. Ambas clasificaciones se abordarán más adelante.

Por lo que hace a la conexión entre derechos fundamentales y democracia, Ferrajoli, identifica en los límites y vínculos impuestos a la mayoría por los derechos fundamentales, lo que él llama la dimensión sustancial de la democracia. Asimismo desarrolla esta tesis a la luz de la tipología objetiva de los derechos que también en su Teoría formula y que son cuatro clases de éstos derechos: políticos, civiles, de libertad y sociales, y que sirven para configurar la base de otras dimensiones axiológicas de la democracia.<sup>22</sup>

En este sentido, la concepción de democracia que aquí interesa es la de la democracia sustancial, como medio para respetar y garantizar la observancia de los derechos fundamentales independientemente de a cuáles se haga referencia.

La relación entre derechos fundamentales y paz fue instituida en el preámbulo de la Declaración Universal de 1948, la cual establece que deben estar garantizados como derechos fundamentales todos los derechos vitales cuya garantía es condición necesaria para la paz: el derecho a la vida y a la integridad personal, los derechos civiles y políticos, los derechos de libertad, pero también, en un mundo en el que sobrevivir es cada vez menos un hecho natural y cada vez un hecho artificial, los derechos sociales para la supervivencia.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia...*, cit., p. 43.

<sup>22</sup> Ferrajoli, Luigi, *Los fundamentos...*, cit., p. 316.

<sup>23</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia...*, cit., p. 43.



De tal suerte que se puede seguir abonando a la primera clasificación de los derechos fundamentales a la que se hizo alusión al hablar de la relación de éstos con la igualdad, añadiendo entonces: derecho a la vida y a la integridad personal, derechos civiles y políticos, derechos de libertad y derechos sociales para la supervivencia.

El cuarto criterio es el papel de los derechos fundamentales como leyes del más débil, es decir, todos los derechos fundamentales, incluyendo desde el derecho a la vida hasta los derechos de libertad y los derechos sociales, pueden ser definidos, en el plano axiológico, como leyes del más débil en alternativa a la ley del más fuerte que imperaría en su ausencia.<sup>24</sup>

Así, como se menciona, para Ferrajoli todos los derechos fundamentales son leyes del más débil como alternativa a la ley del más fuerte que regiría en su ausencia, por ejemplo: en primer lugar el derecho a la vida, contra la ley de quien es más fuerte físicamente; en segundo lugar los derechos de inmunidad y de libertad, contra el arbitrio de quien es más fuerte políticamente; en tercer lugar los derechos sociales, que son derechos a la supervivencia contra la ley de quien es más fuerte social y económicamente.<sup>25</sup>

En esta concepción se reafirma la clasificación antes mencionada, y se agregan los derechos de inmunidad; entonces se tiene ya, un claro acercamiento hacia la determinación de cuáles son los derechos fundamentales, se habla de los que garantizan el igual valor a las diferencias personales, los que garantizan la reducción de las desigualdades económicas y sociales, el derecho a la vida y a la integridad personal, los derechos civiles y políticos, los derechos de libertad, los derechos sociales para la supervivencia y los derechos de inmunidad.

Para Ferrajoli existen dos grandes divisiones: la que se da entre derechos de la ciudadanía y derechos de la personalidad, y la existente entre derechos primarios o sustanciales y derechos secundarios o instrumentales o de autonomía, y que al cruzar éstas divisiones se obtiene la siguiente clasificación: derechos humanos, derechos públicos, derechos civiles y derechos políticos.

---

<sup>24</sup> Ferrajoli, Luigi, *Los fundamentos...*, cit., p. 316.

<sup>25</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia...*, cit., p. 44.

Ferrajoli se refiere a los derechos humanos como aquellos derechos primarios de las personas y que conciernen indistintamente a todos los seres humanos, por ejemplo, el derecho a la vida y a la integridad de la persona, la libertad personal, la libertad de conciencia y de manifestación del pensamiento, el derecho a la salud y a la educación y a las garantías penales y procesales.<sup>26</sup>

De igual modo los derechos públicos, también llamados derechos sociales, son los derechos primarios reconocidos sólo a los ciudadanos, como el derecho de residencia y circulación en el territorio nacional, los de reunión y asociación, el derecho al trabajo, el derecho a la subsistencia y a la asistencia de quien es inhábil para el trabajo.<sup>27</sup>

Por su parte los derechos civiles son aquéllos derechos secundarios adscritos a todas las personas humanas capaces de obrar, como: la potestad negocial, la libertad contractual, la libertad de elegir y cambiar de trabajo, la libertad de empresa, el derecho de accionar en juicio y, en general, todos los derechos potestativos en los que se manifiesta la autonomía privada y sobre los que se funda el mercado.<sup>28</sup>

Por último, los derechos políticos son los derechos secundarios reservados únicamente a los ciudadanos con capacidad de obrar, como el derecho de voto, el de sufragio pasivo, el derecho de acceder a los cargos públicos y, en general, todos los derechos potestativos en los que se manifiesta la autonomía política y sobre los que se fundan la representación y la democracia política.<sup>29</sup>

### **1.1.2. Garantismo**

Aún cuando al inicio de éste apartado se abordó la Teoría del Garantismo, es menester en esta ocasión profundizar las miradas en el garantismo desde la concepción de ¿qué son las garantías?, para ello, se habrán de repasar brevemente

---

<sup>26</sup> Ferrajoli, Luigi, *Derechos...*, *cit.*, p. 40.

<sup>27</sup> *Idem.*

<sup>28</sup> *Idem.*

<sup>29</sup> *Idem.*

los elementos de dicha teoría. Según Ferrajoli en su obra “Derecho y razón”, éstos elementos son:

...el carácter vinculado del poder público en el estado de derecho; la divergencia entre validez y vigencia producida por los desniveles de normas y un cierto grado irreductible de ilegitimidad jurídica de las actividades normativas de nivel inferior; la distinción entre punto de vista externo (o ético-político) y punto de vista interno (o jurídico) y la correspondiente divergencia entre justicia y validez; la autonomía y la precedencia del primero y un cierto grado irreductible de ilegitimidad política de las instituciones vigentes con respecto a él.<sup>30</sup>

Conjuntando los elementos antes citados, el mismo autor refiere que el garantismo es el conjunto de límites y vínculos impuestos a todos los poderes, ya sean públicos o privados, políticos (o de mayoría) o económicos (o de mercado), en el plano estatal o internacional, mediante los que se tutelan a través de su sometimiento a la ley y, en concreto, a los derechos fundamentales en ella establecidos, tanto las esferas privadas frente a los poderes públicos, como las esferas públicas frente a los poderes privados.<sup>31</sup>

Si bien, en la obra antes citada, Ferrajoli centra su estudio en el derecho penal, los presupuestos de la teoría del garantismo, bien pueden ser aplicados en todo un ordenamiento jurídico.

Una vez que se señaló qué es la teoría del garantismo y se hizo un breve repaso por los derechos fundamentales como base de dicha teoría, resulta conveniente definir qué es una garantía. Una garantía es una expresión del léxico jurídico con la que a grandes rasgos se designa cualquier técnica normativa de tutela de un derecho subjetivo.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Ferrajoli, Luigi, *Derecho...*, *cit.*, p. 854.

<sup>31</sup> Ferrajoli, Luigi, *Democracia...*, *cit.*, p. 62.

<sup>32</sup> *Ibidem*, p. 60.

Ferrajoli propone llamar garantía a toda obligación correspondiente a un derecho subjetivo, entendiendo por derecho subjetivo toda expectativa jurídica positiva (de prestaciones) o negativa (de no lesiones).<sup>33</sup>

Como se mencionó líneas arriba, en su origen la teoría del garantismo adquirió gran relevancia en el campo del derecho penal. Surgió en la cultura jurídica italiana de izquierda en la segunda mitad de los años setenta, como respuesta teórica a la legislación y a la jurisdicción de emergencia que habían reducido de diferentes formas el sistema de garantías procesales. De tal suerte que el garantismo aparece asociado a la tradición clásica del pensamiento penal liberal y se ha relacionado con la exigencia de la tutela del derecho a la vida, a la integridad y a la libertad personales, frente al poder punitivo.<sup>34</sup>

Dicho concepto ha trascendido, su significado se ha extendido y junto con la introducción del neologismo *garantismo*, ha comenzado a utilizarse recientemente para referirse a las técnicas de tutela de los derechos fundamentales,<sup>35</sup> más allá de los concernientes al derecho penal.

Aún cuando las garantías suelen ser clasificadas atendiendo a muy diversos parámetros, Ferrajoli considera sólo dos: garantías positivas y negativas, y garantías primarias o sustanciales y garantías secundarias o jurisdiccionales.

Las garantías positivas hacen alusión a la obligación de la comisión del comportamiento que es contenido de la expectativa, mientras que las garantías negativas, se centran en la obligación de su omisión (prohibición).<sup>36</sup>

Ejemplo de éstas garantías, son las obligaciones de prestación y las prohibiciones de lesión correspondientes a los derechos subjetivos, ya sean éstos patrimoniales o fundamentales. De igual modo son garantías las obligaciones correspondientes a las expectativas de reparación, mediante sanción (para los actos ilícitos) o anulación

---

<sup>33</sup> *Ibidem*, p. 63.

<sup>34</sup> *Ibidem*, p. 61.

<sup>35</sup> *Idem*.

<sup>36</sup> *Ibidem*, p. 63.

(para los actos no válidos), que se generan con la violación de dichos derechos subjetivos.<sup>37</sup>

Por su parte, el autor llama garantías primarias o sustanciales a las garantías consistentes en las obligaciones o prohibiciones que corresponden a los derechos subjetivos garantizados,<sup>38</sup> en contraposición a las garantías secundarias o jurisdiccionales, las cuales se refieren a las obligaciones de los órganos judiciales, de aplicar la sanción cuando se constaten actos ilícitos o de declarar la nulidad cuando se constaten actos no válidos que violen los derechos subjetivos y, por lo tanto sus correspondientes garantías primarias.<sup>39</sup>

En cuanto a los tipos de garantismo que el autor plantea, se pueden considerar: patrimonial, liberal, social e internacional.

Se habla de garantismo patrimonial, para designar el sistema de garantías destinado a tutelar la propiedad y los demás derechos patrimoniales.<sup>40</sup>

El garantismo liberal, señala las técnicas de defensa de los derechos de libertad, entre ellos el de la libertad personal, frente a las intervenciones arbitrarias de tipo policial o judicial.<sup>41</sup>

El garantismo social, es aquél que refiere el conjunto de garantías, dirigidas a la satisfacción de los derechos sociales, como el derecho a la salud, a la educación, al trabajo y otros semejantes.<sup>42</sup>

Por último el garantismo internacional, hace alusión a las garantías adecuadas para tutelar los derechos humanos establecidos en las declaraciones y convenciones internacionales.<sup>43</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibidem*, p. 64.

<sup>38</sup> *Idem*.

<sup>39</sup> *Idem*.

<sup>40</sup> *Ibidem*, p. 62.

<sup>41</sup> *Idem*.

<sup>42</sup> *Idem*.

<sup>43</sup> *Idem*.

## 1.2. LOS DERECHOS A ACCIONES POSITIVAS DEL ESTADO

Para continuar con la tarea de definir a los derechos sociales, es conveniente analizar ahora la Teoría de los Derechos Fundamentales de Robert Alexy, dentro de la cual dicho autor define primordialmente a los derechos fundamentales diciendo que están destinados, principalmente, a asegurar la esfera de la libertad del individuo frente a las intervenciones del poder público; es decir éstos se consolidan como derechos de defensa del ciudadano frente al Estado.<sup>44</sup>

Al hablar de estos derechos como derechos de defensa del ciudadano frente al Estado, Alexy los cataloga como derechos a acciones *negativas*, es decir, a omisiones del Estado. Estos derechos entonces pertenecen al status negativo en sentido amplio; mientras que en el lado contrario encontramos a los derechos a acciones *positivas* del Estado, que pertenecerían así al status positivo en sentido estricto.<sup>45</sup>

Si consideramos el concepto de prestación desde un punto de vista amplio, se puede concluir entonces que todos los derechos a acciones positivas del Estado podrían calificarse como derechos a recibir prestaciones del Estado, en un sentido amplio; en otras palabras, constituirían los derechos prestacionales en sentido amplio.<sup>46</sup>

Aún cuando en el mundo jurídico es muy común considerar como derechos a recibir prestaciones fácticas, o sea, prestaciones que igualmente podrían prestar los particulares, éstas no son las que conforman la totalidad de los derechos prestacionales. Derivado de lo anterior, Robert Alexy habla de los primeros como derechos prestacionales en sentido estricto y de los segundos como derechos prestacionales en sentido amplio, clasificación que a continuación se revisará.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> Alexy, Robert, *Teoría de los derechos fundamentales*, 2a. ed., Madrid, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2012, p. 383.

<sup>45</sup> Idem.

<sup>46</sup> Idem.

<sup>47</sup> Ibidem, p. 393.

### **1.2.1. Derechos a acciones positivas del Estado o derechos prestacionales en sentido amplio**

Abordando los derechos a acciones positivas del Estado como derechos prestacionales en sentido amplio, se entiende que todo derecho a una acción positiva (a una acción del Estado) es un derecho prestacional,<sup>48</sup> el cual se contrapone diametralmente al derecho de defensa, que se define como todo derecho a una acción negativa, es decir, a una omisión por parte del Estado.<sup>49</sup>

Como se mencionó con anterioridad, comúnmente se considera al derecho prestacional como un derecho a algo que el titular del derecho, en caso de que dispusiera de medios financieros suficientes y encontrase en el mercado una oferta suficiente, podría obtener también de personas privadas,<sup>50</sup> pero Alexy afirma que hay razones contundentes a favor de la extensión de dicho concepto, que contemple más allá de los derechos a prestaciones fácticas, es decir, que de igual forma se incluyan las prestaciones normativas, entre las cuales se encuentran la protección por medio de normas del derecho penal o la creación de normas de organización y de procedimiento.<sup>51</sup>

Por lo tanto el autor en comento divide los derechos prestacionales en sentido amplio en: derechos de protección, derechos a la organización y al procedimiento y derechos prestacionales en sentido estricto.<sup>52</sup>

En cuanto a los derechos de protección, los define como los derechos del titular del derecho fundamental frente al Estado para que éste lo proteja de intervenciones de terceros.<sup>53</sup> Éstos derechos tienen objetos muy diversos, e incluyen todo aquello que, desde el punto de vista de los derechos fundamentales, es digno de ser

---

<sup>48</sup> Ibidem, p. 391.

<sup>49</sup> Idem.

<sup>50</sup> Idem.

<sup>51</sup> Idem.

<sup>52</sup> Ibidem, p. 393.

<sup>53</sup> Ibidem, p. 398.

protegido (por ejemplo la vida, la salud, la dignidad, la libertad, la familia, la propiedad).<sup>54</sup>

Los derechos de protección se definen también como derechos subjetivos constitucionales frente al Estado para que éste a su vez realice acciones positivas fácticas o normativas las cuales tienen como objeto la delimitación de esferas de sujetos jurídicos de igual jerarquía, así como la exigibilidad judicial y la implementación de esta delimitación.<sup>55</sup>

Por lo tanto los de protección son derechos constitucionales a que el Estado organice y maneje el orden jurídico de una forma específica, en lo atendente a la relación recíproca de sujetos jurídicos de igual jerarquía.<sup>56</sup>

Éstos derechos se agrupan, según la Teoría de los Derechos Fundamentales en: las competencias de derecho privado; los procedimientos judiciales y administrativos (procedimiento en sentido estricto); la organización en sentido estricto; y la formación de la voluntad estatal.<sup>57</sup>

El grupo de los derechos a las competencias de derecho privado son derechos frente al Estado para que este expida normas que son constitutivas para la realización de acciones jurídicas de derecho privado y, en este sentido, para la creación, modificación y eliminación de posiciones jurídicas de derecho privado. Estos derechos pueden referirse tanto a que estas normas tengan validez, como a que tengan un determinado contenido.<sup>58</sup>

Por su parte los derechos a los procedimientos judiciales y administrativos son esencialmente derechos a una tutela jurídica efectiva. En el entendido de que una condición para una tutela jurídica efectiva es que el resultado del procedimiento garantice los derechos materiales del respectivo titular de los derechos procesales.<sup>59</sup>

---

<sup>54</sup> Idem.

<sup>55</sup> Ibidem, p. 399.

<sup>56</sup> Idem.

<sup>57</sup> Ibidem, p. 429.

<sup>58</sup> Idem.

<sup>59</sup> Ibidem, p. 433.



El tercer grupo, es el referente a las exigencias de derecho fundamental relativas a determinados contenidos jurídicos. Alexy ejemplifica lo anterior, señalando derechos como el derecho universitario, el derecho de radiodifusión y el derecho de cogestión. En consecuencia, la conjunción de elementos tan diversos dentro del concepto de organización en sentido estricto, se justifica atendiendo a que todas ellas tienen algo en común, esto es, que regulan la cooperación de numerosas personas, orientada a determinados fines.<sup>60</sup>

Por último, el cuarto grupo está conformado por los derechos frente al Estado a que éste, por medio de la legislación ordinaria, facilite los procedimientos que posibiliten una participación en la formación de la voluntad estatal.<sup>61</sup>

### **1.2.2. Derechos prestacionales en sentido estricto o derechos sociales fundamentales.**

Ahora bien, en cuanto a los derechos prestacionales en sentido estricto, es decir los derechos sociales fundamentales, que son los que a esta investigación, Robert Alexy los define como aquéllos derechos del individuo frente al Estado a algo que, como se mencionó previamente, si el individuo tuviera los medios financieros suficientes y si encontrase en el mercado una oferta suficiente, podría obtener también de los particulares.<sup>62</sup>

Cuando se habla de derechos sociales fundamentales, dentro de los cuales se encuentran, por ejemplo, del derecho a la seguridad social, al trabajo, la vivienda y la educación, se hace primariamente referencia a derechos prestacionales en sentido estricto.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> Ibidem, p. 435.

<sup>61</sup> Ibidem, p. 442.

<sup>62</sup> Ibidem, p. 443.

<sup>63</sup> Idem.

### 1.3. LOS DERECHOS SOCIALES

Como se ha planteado, los derechos fundamentales se han visto envueltos en un sinfín de controversias derivadas no sólo del trabajo de los juristas y doctrinarios al intentar definirlos, sino también del trabajo que ha significado determinarlos una vez que aquella primera tarea fue realizada.

Atendiendo a la clasificación que aquí se desglosó, el estudio de los que Luigi Ferrajoli señala como derechos públicos o sociales, representan un apartado medular en los objetivos del presente trabajo, pues es a través de ellos que se puede hacer un mayor acercamiento a la problemática, sustento de esta investigación.

Para ello es imprescindible comenzar por definir sucintamente qué son los derechos sociales, y dejar un poco de lado su historia, que no sólo es extensa sino con matices muy variados. Los derechos sociales, son producto de revoluciones y luchas políticas, éstos han sido reconocidos a grupos o colectividades, por ejemplo, a la clase trabajadora (derechos laborales y a la seguridad social), o a individuos en estado de necesidad (derecho a la subsistencia).<sup>64</sup>

Éstos derechos han alcanzado el reconocimiento de su carácter de derechos subjetivos, cuyo objeto principal son prestaciones positivas fácticas del Estado, entre ellas la alimentación, la salud, la educación, el trabajo, la vivienda y la seguridad social.<sup>65</sup>

De entre todos los considerados derechos sociales, el que ha esta investigación interesa es el de la subsistencia, que implica el aseguramiento de las condiciones materiales mínimas que le permitan llevar una existencia digna.<sup>66</sup> En este sentido, al establecer que éste derecho fundamental debe contener un mínimo existencial o vital, lo coloca dentro de los llamados derechos sociales fundamentales mínimos.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Arango Rivadeneira, Rodolfo, *"Derechos sociales"*, *Enciclopedia de filosofía y teoría del derecho*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2015, t. II. p. 1677

<sup>65</sup> *Idem.*

<sup>66</sup> *Ibidem*, p.1690.

<sup>67</sup> *Idem.*

Dentro de los llamados derechos sociales, se ha de elegir el de la supervivencia o subsistencia, pues es el que interesa a la presente investigación, pero aún más específico se hará la distinción, al elegir como sector beneficiado de esos derechos, a los adultos mayores, también llamados personas de la tercera edad, ancianos o senectos.

Existen diversos autores que a través de sus investigaciones y arduo trabajo, han buscado el reconocimiento de un Derecho de la Senectud, dentro de los ordenamientos jurídicos a lo largo del mundo. De este modo, han ido emergiendo determinados derechos para los senectos, adultos mayores o personas de la tercera edad, considerados como fundamentales.

Entre los principales derechos fundamentales de los adultos mayores se encuentran: el derecho a una vida digna, derecho al respeto social, derecho a la no marginación familiar y social, derecho a la salud, derechos alimentarios, derecho a la seguridad social, derechos económicos y laborales, derecho a la familia, derecho al transporte y a la vialidad, derechos políticos, derecho de asilado, derecho a la muerte digna, derecho a la justicia, derecho a la educación, la recreación y la cultura, derecho de asociación, etc.<sup>68</sup>

Todos éstos derechos tienen como fin común, garantizar, como es el propósito de los derechos sociales en lo general, un mínimo vital, en este caso a los adultos mayores. Al respecto el Doctor Ángel Salas Alfaro puntualiza:

Hacia ese propósito superior, debe orientarse la acción del Estado y de los organismos interesados, para lograr efectivamente un mejoramiento integral de las condiciones existenciales del grupo débil de los senectos. Mientras no se consiga un promedio aceptable, en cuanto a la situación general de ellos, ni el Estado ni los organismos privados, pueden estar satisfechos de lo realizado.<sup>69</sup>

En su obra *Derecho de la senectud*, dicho autor refiere que sería ilusorio pensar que a todas y cada una de las personas de la tercera edad se les puede resolver su

---

<sup>68</sup> Salas Alfaro, Ángel, *Derecho de la senectud*, México, Porrúa, 1999, pp. 35-58.

<sup>69</sup> *Ibidem*, p. 35.

situación; por eso se limita a hablar de un promedio en el que un menor número de ellos enfrenten serias dificultades para sobrevivir.<sup>70</sup>

#### **1.4. ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y NIVELES DE VULNERABILIDAD**

Para poder comprender la importancia que tiene el tema de los senectos en el ámbito jurídico, es preciso hacer una pertinente acotación sociológica principalmente, y para ello debemos partir del concepto de envejecimiento. De manera breve podemos decir que es el estado final del desarrollo que todo individuo sano y sin accidentes experimenta.<sup>71</sup> Es decir, se ubica al final de la existencia de toda persona, es inminente y se presenta de forma natural.

En términos más biológicos, Salas Alfaro afirma que

Según la teoría de la falla del marcapasos cerebral, la gente conforme a los muchos cambios en el funcionamiento del cuerpo, debidos a un deterioro de capacidad del organismo para mantener la homeostasis, por medio del control endocrino y cerebral.<sup>72</sup>

Si bien, es un fenómeno primordialmente biológico, su impacto en la vida del ser humano, alcanza una multiplicidad de ámbitos, como lo es el psicológico, social, económico, jurídico, etc.

Aún cuando el envejecimiento se presenta en cada individuo de forma muy particular y se manifiesta de distintas maneras atendiendo a las condiciones en que cada uno se desarrolla, este fenómeno biológico ha presentado en las últimas décadas un desarrollo similar en países con características semejantes. Lo anterior ha dado paso a un fenómeno mayor, llamado envejecimiento demográfico.

Para poder entenderlo es necesario echar mano de algunos términos estadísticos, según los cuales la población de un país se divide en segmentos, los cuales generalmente son de cinco años, empezando por el de 0 a 4 años, y finalizando por

---

<sup>70</sup> *Ibidem*, p. 36.

<sup>71</sup> Stuart-Hamilton, Ian, *Psicología del envejecimiento*, 4a. ed., Madrid, Morata, 2002, p. 23.

<sup>72</sup> Salas Alfaro, Ángel, *op. cit.*, p. 3.

el de 95 a 99 años. Estos segmentos, al agruparse forman lo que se conoce como la pirámide de edades de la población.<sup>73</sup>

Asimismo, en términos demográficos se dice que una población envejece cuando aumenta la proporción de personas de 60 años o más en relación con el número de niños y jóvenes. Por lo tanto el envejecimiento de la población, es el aumento de la proporción de personas de edad avanzada, dentro de la estructura de la población general.<sup>74</sup>

A manera de resumen, se puede decir que el envejecimiento demográfico o poblacional se presenta cuando en determinada población comienza a acrecentarse la brecha entre edades, llegando al punto en que existen más personas de la tercera edad o adultos mayores, que niños o jóvenes.

Para un mejor entendimiento de dicho fenómeno a continuación se exponen algunas de sus causas y consecuencias.

Las causas que han dado paso al envejecimiento poblacional, se han presentado en las últimas décadas cada vez con más incidencia, éstas van desde el aumento en la esperanza de vida, hasta los avances en materia tecnológica, pasando por la implementación de políticas públicas tendientes a la preservación de la salud y el mejoramiento de la calidad de vida de los adultos mayores.

Sin embargo es la esperanza de vida el factor primordial en el envejecimiento demográfico

El proceso de envejecimiento de la población modifica el tamaño de los distintos segmentos de la pirámide poblacional, principalmente en la base, como resultado de una reducción en la tasa de natalidad, en donde el número de nacimientos se empieza a reducir de forma considerable; y en la cúspide, por el aumento en la esperanza de vida que es el resultado de una disminución en la tasa de mortalidad. En este caso, las personas ya no

---

<sup>73</sup> Comisión Nacional de Derechos Humanos, *Los derechos humanos en la tercera edad*, México, CNDH, 1999, p. 11.

<sup>74</sup> *Ibidem*, p. 9.

mueren a edades tempranas; por el contrario, su esperanza de vida es mayor.<sup>75</sup>

De tal suerte que, como se señaló anteriormente, comienza a cambiar la proporción entre las personas que nacen y las que fallecen, es decir, ambas tasas se reducen, dando paso a sociedades con más pobladores viejos, por así decirlo, y con menos recién nacidos, niños y jóvenes.

Es una realidad que alrededor del mundo la discusión en torno al envejecimiento poblacional se ha centrado en sus causas, enalteciendo entre ellas los avances médicos y tecnológicos que lo han hecho posible; pero también lo es, y con pesar, que en el foco de la discusión el tema de las consecuencias del envejecimiento ha quedado relegado.

Una de las principales consecuencias en el desarrollo de cualquier país, es que, debido a estos cambios poblacionales, las necesidades, demandas y servicios no son los mismos para los distintos segmentos de la población y lógicamente la prioridad es atender a los más representativos,<sup>76</sup> donde se puede situar desde luego a los adultos mayores.

A su vez consecuencias inmediatas de esto, son el incremento de los servicios de la seguridad social por la pobreza en que vive un gran número de ancianos y; la modificación de las necesidades de estos servicios, ya que el creciente número de personas de edad avanzada genera una carga adicional sobre el sistema de salud, por lo tanto surge una nueva necesidad encaminada a la redistribución del gasto público, principalmente en el gasto social, cuyas partidas en la mayoría de los países en desarrollo desafortunadamente han sufrido reducciones importantes.<sup>77</sup>

El surgimiento de éstas nuevas necesidades ha traído aparejada la vulnerabilidad de las personas de la tercera edad, ya que la incapacidad de las sociedades al enfrentar un fenómeno como éste, va colocando a dicho sector en una posición desfavorable.

---

<sup>75</sup> *Ibidem*, p. 11.

<sup>76</sup> *Idem*.

<sup>77</sup> *Ibidem*, p. 13.

Una vez que se ha tocado el tema de la vulnerabilidad en que se encuentran las personas senectas, es oportuno señalar que ésta se ubica íntimamente relacionada con la capacidad que tiene una persona o grupo para satisfacer sus necesidades básicas: salud, alimentación, vivienda y educación,<sup>78</sup> es decir, en la medida en que determinada persona no pueda allegarse de los recursos óptimos para hacer frente a esas necesidades, se colocará en una situación de vulnerabilidad.

Respecto de la concepción de vulnerabilidad, García Rosas y González Chávez, dicen que de la definición dada

...se desprende la existencia de dos tipos de factores de vulnerabilidad: internos y externos. En los internos quedan comprendidos, entre otros, la constitución física, la edad, el origen étnico y la salud. Algunos están presentes desde el momento del nacimiento, por ejemplo el origen étnico y la estructura anatómica en el caso de las personas con discapacidad; otros son adquiridos, como sucede con los adultos mayores. Entre los externos se incluyen la falta de acceso a los servicios de salud, la inflación, las reducciones presupuestales, las devaluaciones, el desempleo y las crisis económicas...<sup>79</sup>

Por lo que se puede inferir que en el caso de los adultos mayores se encuentran en un estado de vulnerabilidad derivado tanto de factores externos como internos, es decir, se ven afectados por elementos tales como la edad, la discriminación en el acceso a diversos servicios, la falta de ingresos económicos, el abandono familiar, etc.

Algunos de los rasgos de los adultos mayores marginados como un grupo social diferenciado son: la edad, el sexo, la clase social, la situación socioeconómica, la situación familiar, la situación social, el estado de salud o enfermedad, el acceso a las fuentes de bienestar, etc.,<sup>80</sup> es decir, no sólo se han visto disminuidos por el

---

<sup>78</sup> *Ibidem*, p. 36.

<sup>79</sup> García Rosas, Elias y González Chávez, María de Lourdes, *Grupos vulnerables y adultos mayores: análisis tridimensional*, México, PACJ, 2009, p. 39.

<sup>80</sup> *Ibidem*, pp. 79-117.

simple transcurso del tiempo (su edad), además se ven en la triste circunstancia de cargar con el peso de factores ajenos a ellos.

El primero de los niveles de vulnerabilidad en que se encuentran las personas de la tercera edad, se ubica en campo de lo biológico, es decir, de manera general, a mayor edad las personas dan muestra de mayor discapacidad y deterioro funcional, esto es resultado de una serie de factores directamente relacionados con la aparición de enfermedades crónicas y con la incapacidad o falta de voluntad de los organismos de salud o de la propia familia, para atenderlas, con el pretexto inhumano de que tales padecimientos son propios de la vejez.<sup>81</sup>

Debido a lo anterior el deterioro del estado de salud esta proporcionalmente relacionado con el tipo y grado de incapacidad que pueden presentar los adultos mayores y por lo tanto influye en el nivel de funcionalidad con el que puedan realizar las actividades de su vida diaria, a grandes rasgos dicho deterioro funcional encuentra una repercusión significativa en la autonomía del individuo.<sup>82</sup>

Por si los cambios biológicos a los que se enfrentan los senectos no fueran suficientes, aparece en el ámbito de los social un elemento que agrava exponencialmente la condición de vulnerabilidad de dichas personas. Este elemento al que se hace referencia es la discriminación.

La discriminación generalmente proviene de los distintos sectores de la sociedad, y contribuye a que los adultos mayores permanezcan en la marginación, el abandono y el olvido, pues les impide no sólo el acceso a los servicios que existen en la sociedad a disposición de toda la población,<sup>83</sup> sino también el acceso a estímulos afectivos o de aprecio, principalmente de su familia.

La discriminación es causada principalmente por la diferenciación, entendida como un acto del ser humano tendiente a señalar características que lo distinguan de los demás; y el prejuicio, considerado como la idea preformada que un individuo tiene de otro por el simple hecho de que éste pertenezca a determinado grupo. El prejuicio es

---

<sup>81</sup> Comisión Nacional de Derechos Humanos, *op. cit.*, p. 81.

<sup>82</sup> *Idem.*

<sup>83</sup> *Ibidem*, p. 42.



causado por generalización, mitos, resentimiento, conflictos interculturales o conflictos de interés, y que puede ser aprendido por adoctrinamiento o por imitación.<sup>84</sup>

Por último, otro de los factores determinantes en estado de vulnerabilidad de las personas de la tercera edad, y que dio paso a que el Estado interviniera en la garantía de los derechos sociales a éste sector de la población, es el factor económico.

De entrada una de las situaciones más difíciles que tarde o temprano deben enfrentar los adultos mayores, por voluntad propia o por necesidad, es el retiro de la actividad económica a la que dedicaron gran parte de su vida y que les permitió subsistir durante varios años.<sup>85</sup>

Pero el retiro es un primer paso hacia una nueva etapa de la vida, la última, y tan sólo en México actualmente sólo una pequeña parte de la población mayor de 60 años está en condiciones de jubilarse y recibir el pago de una pensión digna; otro tanto se encuentra en condiciones de retirarse pero sin tener acceso a pensión alguna; mientras que una considerable proporción de mexicanos en edades avanzadas sigue trabajando.<sup>86</sup>

Como resultado del cúmulo de factores antes señalados a los que día a día se enfrentan los senectos, ha surgido la necesidad de que el Estado intervenga para garantizar a este sector una vida digna, en la que se cumpla un mínimo vital, se busque el mejoramiento de sus condiciones de salud y socio-económicas; así como el respeto a sus derechos fundamentales. El Estado Social o Estado Benefactor, fue el elegido para la consecución de dichos fines.

---

<sup>84</sup> *Ibidem*, pp. 44-48.

<sup>85</sup> *Ibidem*, p. 55.

<sup>86</sup> *Ibidem*, p. 57.

## 1.5. EL ESTADO BENEFACTOR Y LOS MECANISMOS DE GARANTÍA DE LOS DERECHOS SOCIALES

El *Welfare State*, es considerado como “el Estado de todos”, y esta concepción surgió a raíz de que este tipo de Estado se caracterizó por un trato de favor a los más necesitados.<sup>87</sup> El Estado social, implicó un trastocamiento de los elementos tradicionales del Estado de Derecho propiamente tradicional, pues entre sus máximas aportaciones añadió los derechos sociales, económicos y culturales,<sup>88</sup> al respecto Cárdenas Gracia hace una oportuna puntualización:

Estado social- sostiene que el concepto de ciudadanía debía extenderse también a la esfera de lo social y de lo económico, reconociendo que condiciones mínimas de educación, salud, bienestar económico y seguridad social son fundamentales para la vida de un ser civilizado así como para el ejercicio significativo de los atributos civiles y políticos de los ciudadanos.<sup>89</sup>

Asimismo Jaime Cárdenas, señala que junto al reconocimiento formal antes mencionado, la ciudadanía comprende una demanda sustantiva, y que su refrendo constitucional es una plataforma capacitadora para el desarrollo de un programa igualitario de derechos, para la materialización de la ciudadanía como provisión de oportunidades; pero que este carácter universal se encuentra siempre en tensión con el problema de exclusividad de la ciudadanía.<sup>90</sup>

El *Welfare State*, también llamado Estado Social, Estado de Beneficios o Estado Benefactor, en contraposición al Estado tradicional o liberal, presentó características polarizadas, que Jaime Cárdenas recoge de manera muy clara en su ensayo “El estado del bienestar: reflexiones para un estado postsocial”

---

<sup>87</sup> Cárdenas Gracia, Jaime F., “*El estado de bienestar: reflexiones para un estado postsocial*”, *Memoria de la XXVIII Reunión del Comité Permanente Interamericano de Seguridad Social*, México, Centro Interdisciplinario de Estudios de Seguridad Social, 1995, p.103.

<sup>88</sup> *Ibidem*, p.102.

<sup>89</sup> *Ibidem*, p. 99.

<sup>90</sup> *Idem*.

...mientras que el Estado tradicional se sustentaba en la justicia conmutativa, el Estado social se fundamentó en la justicia distributiva; mientras que el primero asignaba derechos sin mención de contenido, el segundo intentó distribuir bienes jurídicos de contenido material; mientras que el Estado decimonónico era fundamentalmente un Estado legislador, el social, fue básicamente, un Estado gestor a cuyas condiciones habían de someterse las modalidades de la legislación misma; mientras que uno se limitaba a asegurar la justicia legal formal, el otro se extendió a la justicia legal material; mientras que la adversaria de los valores burgueses clásicos era la expansión de la acción estatal y para limitarla se instituyeron mecanismos como los derechos individuales, el principio de legalidad, la división de poderes, en el Estado social, lo único que podía asegurar la vigencia de los valores sociales era la acción del Estado, para lo cual se desarrollaron los adecuados mecanismos institucionales; en el Estado liberal se trataba de proteger a la sociedad del Estado, en lo social, se trató de un Estado que se realizó por su acción en forma de prestaciones sociales, dirección económica y distribución del producto nacional.<sup>91</sup>

Como se mencionó en el apartado de los derechos sociales, éstos son derechos subjetivos de prestación positiva fáctica, en particular del Estado.<sup>92</sup> Éstas prestaciones pueden ser, de carácter normativo o fáctico. En el primer caso se trata de derecho de organización o procedimiento (ejemplo, el debido proceso o el derecho de petición). En cambio los derechos a prestaciones positivas fácticas no requieren de la expedición de una normatividad que enmarque el hacer positivo del obligado.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> *Ibidem*, p. 101.

<sup>92</sup> Arango Rivadeneira, Rodolfo, *op. cit.*, p.1683.

<sup>93</sup> *Ibidem*, p. 1687.

El derecho a recibir alimento, salud, educación o trabajo tiene como contraprestación las acciones de proveer bienes o servicios más o menos intensivos en un marco normativo que posibilite su satisfacción.<sup>94</sup>

Es menester señalar que, generalmente, los derechos abstractos de prestaciones positivas fácticas no tienen como destinatarios de las obligaciones correlativas a personas particulares,<sup>95</sup> es por esto que al de los derechos sociales los encontramos íntimamente relacionados con el Estado como aquél obligado a verificar que se satisfagan.

Los derechos sociales, como bien se hizo alusión más arriba, tienen una larga historia, pero se puede señalar como punto nodal del origen de su relación estrecha con el Estado como contraprestador, el momento en que las personas individualmente consideradas dejaron de encontrarse en lo que Arango llama el mundo pastoril o preindustrial, por lo tanto dejaron de tener la capacidad de asegurarse la provisión de los bienes y servicios materiales necesarios para su subsistencia.<sup>96</sup>

Es aquí cuando surge la correspondiente obligación del Estado, de intervenir y regular de la vida social, y por lo tanto satisfacer las prestaciones sociales a quienes, por sus propios medios, no pueden acceder al goce efectivo de los derechos sociales.<sup>97</sup>

Esta obligación del estado encuentra sustento en dos principios, el de subsidiariedad y el de solidaridad. Según el principio de subsidiariedad, los primeros llamados a satisfacer los derechos sociales son su propio titular o sus allegados; en caso de vacío legal o de imposibilidad fáctica, corresponde hacerlo al Estado o a la comunidad internacional.<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> *Idem.*

<sup>95</sup> *Idem.*

<sup>96</sup> *Ibidem*, p.1688.

<sup>97</sup> *Idem.*

<sup>98</sup> *Ibidem*, p. 1692.

Mientras que el principio de solidaridad, garantiza que ante la imposibilidad jurídica o material de cumplir por parte de aquellos sujetos primeramente obligados, según el orden de precedencia en el sistema de protección multinivel de los derechos humanos, debe ser el Estado nacional el obligado a garantizar el pleno goce de los derechos sociales.<sup>99</sup>

Pero no basta con que sea el Estado quien a través de su voluntad busque la realización de los derechos sociales, pues, como bien lo señalaba Jorge Carpizo, en un Estado de derecho dicha voluntad debe coincidir con la voluntad de la sociedad entera, a través de una democracia participativa e integral, preocupada en forma especial en garantizar los derechos de los grupos vulnerables.<sup>100</sup>

Ha quedado claro que es el Estado quien se encuentra obligado, de acuerdo al contenido mínimo antes abordado, primeramente a identificar a las personas en situación de vulnerabilidad para de este modo encontrarse en posibilidades de asegurarles el disfrute de sus derechos sociales; tal es el caso del derecho a la subsistencia en el cual se considera como grupo vulnerable a los ancianos sin recursos y a las personas con discapacidad; por lo tanto con relación a ellos el Estado debe suministrar una protección especial.<sup>101</sup>

Esta protección especial, en el caso de los adultos mayores, se ha visto manifestada a través de diversas figuras jurídicas creadas o implementadas precisamente para dar satisfacción a los derechos sociales de aquellos, buscando como fin último la subsistencia de quienes se encuentran en este grupo vulnerable.

El primero de los mecanismos jurídicos implementados por el Estado para la satisfacción de los derechos sociales de los adultos mayores (pero también de otros grupos como el de los trabajadores) es el de la seguridad social. Para el efecto de hacer una breve referencia al surgimiento de esta figura, veamos lo que Carbonell dice al respecto:

---

<sup>99</sup> *Idem.*

<sup>100</sup> Carpizo, Jorge, *Los derechos de la justicia social: su protección social en México*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2012, p.1081.

<sup>101</sup> Carbonell, Miguel, *Los derechos sociales: elementos para una lectura en clave normativa*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2015, p. 207.

Tradicionalmente, la responsabilidad por los riesgos personales era de carácter individual; es decir, quien causaba el daño era el obligado a repararlo: se trata del clásico esquema de la responsabilidad civil. Con el paso del tiempo y el aumento de los riesgos como consecuencia del desvalimiento del individuo, se consideró que era necesario cambiar este esquema para avanzar hacia una “socialización del riesgo”, es decir, hacia la creación de mecanismos institucionales que fueran capaces de responder frente a los riesgos sociales. Para tal efecto, el Estado debe actuar en dos frentes: la promoción del bienestar y la atenuación o compensación del sufrimiento. Lo anterior conlleva la necesidad de que el Estado actúe frente al infortunio (accidentes de trabajo) y frente a la necesidad (seguro de desempleo, pensiones de viudedad, por jubilación, por incapacidad, etcétera). De esta manera, surgen lo que hoy conocemos como los modernos sistemas de seguridad social...<sup>102</sup>

De este modo lo que conocemos como seguridad social, ya sea a través de la asistencia en caso de siniestro o la cobertura de riesgos (accidentes laborales, acceso a medicinas, etc), o bien mediante la cobertura de situaciones de necesidad (vejez, invalidez, etcétera) es una de las claves y de los signos distintivos del Estado social; quizá, como dice Miguel Carbonell sea su nota más presente y representativa, pues a pesar de los varios modelos que existen de Estado social y de las diferentes configuraciones que cada uno de ellos puede tener en un contexto histórico o geográfico, este autor considera que no puede hablarse de Estado social si no se cuenta con un sistema de seguridad social.<sup>103</sup>

En resumidas cuentas la finalidad primordial de la seguridad social es pagar una prestación adecuada a las exigencias de determinada contingencia y a las necesidades de determinada persona, pero ha sido en el caso de las prestaciones a

---

<sup>102</sup> *Ibidem*, p. 185.

<sup>103</sup> *Idem*.

personas de la tercera edad, donde quienes se encargan de su planificación han ejercitado su ingenio y su capacidad de análisis con mas asiduidad.<sup>104</sup>

Existen cuatro técnicas básicas utilizadas para suministrar prestaciones de seguridad social en la vejez, que se enuncian a continuación:<sup>105</sup>

1. Regímenes universales. Conceden una pensión a todos los residentes que han sobrepasado la edad prescrita independientemente de sus ingresos, de su situación laboral o de sus recursos. 2. Regímenes de asistencia social. Otorgan prestaciones a las personas de edad necesitadas previa comprobación de sus recursos y de los gastos a que inevitablemente deben hacer frente. 3. Regímenes de seguro social. Proporcionan prestaciones a sus afiliados de edad, pero con arreglo al tiempo que hayan trabajado o a las cotizaciones que hayan abonado. 4. Cajas de previsión. Pagan a sus afiliados, a una edad prescrita, una suma única constituida por las cotizaciones que han abonado a la caja y por los intereses devengados por ellas.<sup>106</sup>

De lo anterior, es fácil deducir que en el caso mexicano, aplica un régimen de seguridad social, que toma en consideración tanto los años laborados, como la edad del trabajador o las cotizaciones, dependiendo del año en que se hubiere comenzado a laborar.

De manera conjunta se pueden encontrar ciertos programas sociales que cumplen las veces de régimen de asistencia social puesto que otorgan beneficios a determinados sectores de la población, como es el caso de los adultos mayores. Si bien éstos adultos mayores pueden ser parte de dichos programas, al final del día los beneficios recibidos no significan un verdadero aporte o un mecanismo de solución a las necesidades de los senectos, sólo son remedios paliativos, temporales,

---

<sup>104</sup> Organización Internacional del Trabajo, Introducción a la seguridad social, México, Alfaomega, 1992, p. 61.

<sup>105</sup> *Idem.*

<sup>106</sup> *Idem.*

consumibles y que no resuelven el problema de fondo, que, como hemos venido estudiando, va más allá de las carencias económicas, y que combatirlo implicaría un cambio de paradigmas respecto del valor de las personas de tercera edad dentro de la sociedad.

Por lo anterior, los Estados se han visto en la necesidad de buscar opciones para garantizar la subsistencia a los adultos mayores como bien lo menciona Eduardo García Villegas, Notario número 15 del Distrito Federal

...debido a la necesidad de ampliar la oferta de servicios adecuada dirigida a las personas en previsión de su propia incapacidad, están apareciendo en otras latitudes nuevas figuras e instrumentos que tratan de buscar fórmulas de cobertura de las circunstancias que aparecen en la vejez, tras la vida laboral de las personas.<sup>107</sup>

Una vez analizados los principales mecanismos del Estado para garantizar el respeto a los derechos fundamentales de las personas de la tercera edad, es apropiado hacer mención a una figura jurídica que se ha implementado en varios países alrededor del mundo y que busca ser una alternativa a los mecanismos antes mencionados: la hipoteca inversa, figura que con claridad se expondrá en el apartado que sigue.

## **1.6. LOS CONTRATOS CIVILES Y LA HIPOTECA INVERSA**

Por último, en este apartado se abordará de manera sucinta la teoría general de los contratos, para poder llegar a la figura jurídica que ocupa la presente investigación: la hipoteca inversa. Para cumplir dicho cometido, es conveniente comenzar por recordar la definición de contrato.

Al respecto Rafael de Pina señala que en su significación semántica, contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo

---

<sup>107</sup> García Villegas, Eduardo, Colección de temas jurídicos en breviaros, No. 61, *Hipoteca inversa, Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*, México, Porrúa, 2011, p. 20.



cumplimiento pueden ser compelidas.<sup>108</sup> Como se puede notar esta definición se ajusta a todo tipo de contratos, no sólo a los contratos civiles.

Otra concepción interesante de contrato es la siguiente:

...la convención (que abarca al contrato y al tratado) es la concordancia de voluntades de dos o varios sujetos, tendiente a producir un efecto jurídico, es decir, a crear o extinguir una obligación y el derecho subjetivo correspondiente.<sup>109</sup>

Una vez planteada esta definición, es necesario proceder a una definición de contrato en el ámbito civil. Atendiendo al Código Civil para el Distrito Federal, la definición de contrato se encuentra dada por la de convenio

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.

Por lo tanto se puede decir simplemente que el contrato es el convenio que produce o transfiere obligaciones y derechos.

### **1.6.1. Clasificación de los contratos**

Posterior a las definiciones precedentes, y para continuar con la rememoración señalada, es importante hablar de la clasificación de los contratos civiles, que si bien, dependiendo del autor a que se haga referencia, existe una gran gama de clasificaciones posibles que atienden a diversos parámetros, en esta ocasión, por así ajustarse al presente trabajo, sólo se abordará la clasificación correspondiente a los contratos principales y accesorios, y a los contratos de garantía.

En cuanto a la clasificación que divide a los contratos en principales y accesorios, lo hace en atención a la existencia de un contrato previo necesaria para la existencia de otro. Por lo tanto se puede definir como un contrato principal el que su validez y

---

<sup>108</sup> Pina Vara, Rafael de, Elementos de derecho civil mexicano, "*Obligaciones civiles-Contratos en general*", 6a. ed., México, Porrúa, 1983, p. 265.

<sup>109</sup> Figueroa, Luis Mauricio, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 2007, p. 7.

existencia no dependen de otro contrato; mientras que un contrato accesorio es aquél validez y existencia sí depende de la de otro contrato.<sup>110</sup>

Por su parte se puede decir, que un contrato de garantía, es aquél que sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia respectiva.<sup>111</sup>

### **1.6.2. La hipoteca**

Aún cuando los contratos de fianza y prenda, también se ajustan a las clasificaciones de los contratos antes mencionadas, por ser éstos contratos accesorios de garantía, el contrato con éstas características que aquí interesa es el de hipoteca.

La hipoteca en el Código Civil para el Distrito Federal, es definida de la siguiente manera:

Artículo 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Mientras que en la doctrina se define como:

Contrato por el que el deudor o un tercero en una determinada obligación, conceden al acreedor el derecho a hacer que se venda un determinado bien en caso de incumplimiento de dicha obligación y a que se pague con su precio el pago de la misma con preferencia a otros acreedores.<sup>112</sup>

De las definiciones anteriores se puede percibir que la hipoteca inversa es concebida de cuando menos de dos formas distintas: como garantía real y como contrato.

---

<sup>110</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos civiles*, 14a. ed., México, Porrúa, 2012, p.51.

<sup>111</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, 24a. ed., México, Porrúa, 2010, p. 493.

<sup>112</sup> *Idem.*

Como se mencionó, la hipoteca es una figura jurídica compleja atendiendo a su naturaleza jurídica, en virtud de que tanto los ordenamientos jurídicos como la doctrina la han catalogado de diversas formas, pudiendo ser considerada como contrato, como derecho real y como garantía.

Ya se ha hecho mención a la concepción de la hipoteca como contrato y como garantía, ahora señalemos la definición de hipoteca en cuanto derecho real:

...del contrato de hipoteca no dimanen obligaciones o derechos de crédito, sino sólo un derecho real de hipoteca que implica una serie de facultades o derechos...1º Derecho eventual y diferido a la posesión de la cosa...2º Derecho a la enajenación de la cosa... 3º Derecho de preferencia en el pago.<sup>113</sup>

La hipoteca a su vez puede catalogarse en necesaria y voluntaria. La hipoteca voluntaria es aquella que como su nombre lo indica, se contrae por voluntad, en los convenios, o por declaración unilateral de la voluntad,<sup>114</sup> mientras que la hipoteca necesaria se presenta cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía.<sup>115</sup>

La importancia de incluir esta distinción se abordará con mayor profundidad a partir del Capítulo II de la presente investigación.

La Teoría General de los contratos destaca que los elementos de todo contrato civil pueden dividirse en: elementos personales, elementos reales y elementos formales.

Los elementos personales de la hipoteca inversa, es decir, los sujetos que intervienen en su celebración, son el constituyente (deudor o tercero) y el acreedor hipotecario.<sup>116</sup>

---

<sup>113</sup> *Ibidem*, pp. 507-509.

<sup>114</sup> Código Civil para el Distrito Federal.

<sup>115</sup> Meján Carrer, Luis Manuel, *Contratos civiles, Ayuda de memoria*, México, Oxford, 2013, p. 176.

<sup>116</sup> Sánchez Medal, Ramón, *op. cit.*, pp. 496-498.

Por su parte los elementos reales de la hipoteca, o sea las prestaciones objeto del contrato, son el crédito garantizado y los bienes hipotecados.<sup>117</sup>

Por último, en cuanto a los elementos formales de la hipoteca, esta figura es de carácter formal en virtud de que nunca es tácita, además de que requiere de las mismas formalidades que se exigen para la compraventa, y que para ser oponible a terceros debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.<sup>118</sup>

En el derecho mexicano se contemplan tres principios fundamentales que surgen de la relación existente entre la hipoteca y el crédito garantizado con la misma, éstos son: el principio de especialidad, el principio de publicidad y el principio de indivisibilidad.

El principio de especialidad se refiere a que tanto el bien hipotecado como el crédito garantizado tienen que estar determinados, no pueden ser generales. El principio de publicidad establece que para que tenga efectos contra terceros, la hipoteca debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Por último, el principio de indivisibilidad atiende a que la hipoteca no puede ser dividida en virtud de que con ella se garantiza la totalidad del crédito. Sólo se podrá dividir cuando se den en hipoteca varios bienes o cuando sea cómodamente divisible.<sup>119</sup>

La hipoteca puede extinguirse por vía principal, o por vía de consecuencia. La primera se refiere a la extinción de la hipoteca sin necesidad de la extinción de la obligación garantizada, es decir, cuando el bien perece o deja de estar hipotecado.

<sup>120</sup>En ese tenor, el Código Civil para el Distrito Federal dice:

Artículo 2941. Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca: I. Cuando se extinga el bien hipotecado;  
II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;  
III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;

---

<sup>117</sup> Figueroa, Luis Mauricio, *op. cit.*, p. 328.

<sup>118</sup> Meján Carrer, Luis Manuel, *op. cit.*, p. 177.

<sup>119</sup> *Ibidem*, p. 176.

<sup>120</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, p.370.

- IV. Cuando se expropié por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;
- V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;
- VI. Por la remisión expresa del acreedor;
- VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.<sup>121</sup>

La segunda se presenta cuando por la extinción de la obligación principal deviene en consecuencia la accesorio, o sea la hipoteca; y puede presentarse en forma de pago, remisión de deuda, novación, compensación, nulidad, rescisión y prescripción.<sup>122</sup>

Una vez hecho un breve recorrido por la Teoría General de los Contratos a través de la identificación de las notas características de la hipoteca, es menester abordar a continuación de manera concisa a la denominada hipoteca inversa. Si bien, es un nombre inapropiado para dicha figura, esta problemática se planteará más adelante en el presente trabajo, cuando se dé paso al estudio de dicha figura desde el punto de vista legal.

### **1.6.3. La hipoteca inversa**

La figura jurídica de la hipoteca inversa, es un contrato con determinadas peculiaridades que lo hacen novedoso en el sistema jurídico mexicano, en ese sentido, Eduardo García Villegas, dice que dicha figura consiste en:

...la contratación de una hipoteca a cambio de una renta mensual o de fondos extraordinarios, con lo que se costea la renta de una persona mayor y los intereses de la hipoteca. Es decir, se trata de un crédito que en lugar de pagarse se cobra. A diferencia de la renta vitalicia, en la que el deudor paga la pensión durante la vida de una persona mediante la entrega de una vivienda, cuyo dominio se transfiere desde luego, en el caso de la hipoteca inversa, no se pierde la propiedad de la vivienda. El titular de la

---

<sup>121</sup> Código Civil para el Distrito Federal.

<sup>122</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *op. cit.*, p.370.

hipoteca inversa -sin perder la propiedad de su vivienda- puede disponer de la cantidad otorgada en una o varias veces o puede optar por el cobro de una renta mensual durante el resto de su vida. El beneficiario tiene garantizado que hasta que no haya fallecido no se ejecutará la hipoteca aunque haya vencido el plazo del contrato. Una vez producido el fallecimiento, los herederos deciden si cancelan el préstamo (el capital dispuesto más los intereses), establecer una nueva hipoteca por el valor adecuado manteniendo la vivienda, o si prefieren vender la propiedad.<sup>123</sup>

Con base en la definición anterior, se procederá a realizar un breve análisis respecto de los requisitos de contratación, elementos personales y reales, tipos y modos de terminación de la figura en comento.

Según la definición, los requisitos para poder contratar la hipoteca inversa, son dos principalmente: a) una edad mínima del adulto mayor para poder contratar, esta edad oscila entre los 60 y los 65 años;<sup>124</sup> y, b) que el adulto mayor sea titular del o los bienes inmuebles objeto del contrato.

Los elementos personales de dicho contrato, por tanto, son: un adulto mayor o persona de la tercera edad y una entidad financiera autorizada. Mientras que los elementos reales correspondientes son: el inmueble objeto del contrato y la renta percibida por el adulto mayor.

A su vez la disposición de las rentas o pagos que contempla dicho contrato puede presentarse de tres diversas formas: vitalicia, temporal o de una única disposición. De forma vitalicia mediante el cobro de una renta mensual por el resto de la vida del adulto mayor; de forma temporal percibiendo una renta mensual por un tiempo determinado; y en una única disposición al recibir determinada cantidad en un sólo pago. Los modos en que puede ponerse fin al contrato según la definición previamente planteada, consisten en que al fallecimiento del adulto mayor contratante, sus herederos tienen las siguientes opciones: cancelar el préstamo, establecer una nueva hipoteca manteniendo la vivienda, o vender la propiedad.

---

<sup>123</sup> García Villegas, Eduardo, *op. cit.*, p. 33.

<sup>124</sup> *Ibidem*, p. 32.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **LA HIPOTECA INVERSA Y LOS DERECHOS SOCIALES DE SUBSISTENCIA DE LOS ADULTOS MAYORES**

Una vez que se ha incursionado en la delimitación teórico conceptual que atañe a la presente investigación, es menester trasladar el estudio, siempre manteniendo el mismo tenor de ideas, a la base legal que da sustento a la misma.

Dicho lo cual, se procederá en este capítulo a abordar algunas legislaciones internacionales y nacionales que consagran los derechos sociales de los cuales se ha venido hablando; también de aquellos derechos de que son titulares las personas de la tercera edad o adultos mayores; y, desde luego, de la regulación de la figura jurídica de la hipoteca inversa, y que se consideraron de importancia para el presente trabajo.

Entre los derechos de los adultos mayores que se abordarán en este capítulo, se hace alusión específicamente a los derechos sociales de subsistencia, entre ellos se encuentran la percepción de un ingreso económico, el derecho a la seguridad social, el derecho de propiedad, etc.

#### **2.1. LOS DERECHOS SOCIALES DE SUBSISTENCIA Y LA PERCEPCIÓN DE UN INGRESO ECONÓMICO PROPIO**

En primer lugar, se tratará de aquellos documentos internacionales en los cuales se encuentran contenidos los derechos sociales mencionados en el capítulo anterior y que sirven de guía para determinar en un momento futuro su relación con la regulación de la hipoteca inversa, tema central de este trabajo.

##### **2.1.1. Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano**

Para poder entablar un estudio respecto de los derechos sociales, es imprescindible comenzar desde el punto de vista de la *Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano* de 1789, la cual en su artículo 1º establece

que los hombres nacen y permanecen libres e iguales en derechos y que, por tanto, las distinciones sociales sólo pueden fundarse en la utilidad común.<sup>125</sup>

De tal suerte que tenemos un primer indicio, que retomaremos más adelante, respecto de la condición de igualdad que debe prevalecer respecto de los adultos mayores o personas de la tercera edad, toda vez que atendiendo al precepto citado, han nacido y permanecido libres e iguales en derechos que el resto de la población.

Además es importante destacar que para esta Declaración la igualdad de derechos es una condición que debe prevalecer en todo momento, con independencia de las distinciones sociales que pudieran generarse y de los motivos que las originen.

### **2.1.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos**

Otro documento internacional de suma relevancia es sin duda la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.<sup>126</sup>

En su preámbulo, en el considerando primero destaca que la libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen por base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana, lo que nos mantiene en el mismo tenor que la Declaración previamente analizada, ya que sostiene el principio de igualdad e inalienabilidad de derechos de los que somos sujetos por el hecho de ser humanos.

Además de lo anterior, destaca el concepto de dignidad, que forma parte relevante del conjunto de conceptos base en el estudio de los derechos sociales.

---

<sup>125</sup> Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, “Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, Naciones Unidas”, *Derechos Humanos, Órgano Informativo de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, Generaciones de los Derechos Humanos*, Toluca, México, Año 6, Número 30, marzo-abril de 1998, consultado en <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derechos-humanos-emx/article/view/5120/4492>.

<sup>126</sup> Naciones Unidas, *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, consultado en <http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>, el día 2 de octubre de 2017.



De igual forma, en su considerando cuarto deja de manifiesto la importancia que tienen en el análisis de los derechos humanos, la dignidad y el valor de la persona humana, así como la igualdad de derechos antes planteada entre hombres y mujeres; y desde luego la promoción del progreso social por parte de los estados firmantes y la necesidad de elevar el nivel de vida, siempre en el marco de la libertad.

A continuación se hará mención de algunos artículos de la Declaración en comento que tienen relación estrecha con el estudio que se realiza en la presente investigación.

**El artículo 1º** continúa en el mismo sentido que el preámbulo de la Declaración, haciendo alusión a que todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y que deben comportarse fraternalmente los unos con los otros.

**El artículo 2º** señala que toda persona tiene los derechos y libertades proclamados en la mencionada Declaración, y que para ser titulares de ellos no se hará ninguna distinción basada en la raza, el color, el sexo, el idioma, la religión, la opinión política o de cualquier otra índole, así como tampoco se tomará en consideración su origen nacional o social, su posición económica, su nacimiento o alguna otra condición.

En dicho precepto se puede cuadrar la condición de la edad a la que están sujetas las personas de la tercera edad y que más adelante se abordará, ya que es de suma importancia para el cumplimiento de los objetivos de este proyecto.

**En cuanto al artículo 3º**, se destaca la última parte del mismo, que establece el derecho de todo individuo a la seguridad de su persona y a la cual, como se estudió en el capítulo precedente, está directamente obligado el Estado.

**En el artículo 7º** sobresale un concepto clave que es el derecho a la protección contra toda discriminación, ya que como se ha manifestado con anterioridad, es una situación a la que se enfrentan los senectos y que propicia desigualdad y abandono por parte de sus familias, de la sociedad en general y desde luego, del Estado.

En la última parte del capítulo I y en la última del presente, se aborda el tema de la hipoteca inversa, que tiene una relación intrínseca con el derecho real propiedad, en

el caso particular, de un bien inmueble, por lo tanto el artículo 17 de la Declaración en estudio tiene relación con dicho derecho, ya que señala en primer término que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente; y en segundo, que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Derivado de lo anterior, se puede también encontrar un punto de partida hacia la búsqueda del respeto del derecho de propiedad de los adultos mayores contratantes de la hipoteca inversa y de la necesidad de evitar abusos por parte de las entidades prestadoras del servicio que en determinado momento pudieran despojar arbitrariamente de sus bienes a los prestatarios del servicio.

Como también se ha mencionado, el Estado como principal obligado a la satisfacción de los derechos sociales de las personas, ha creado mecanismos para hacer frente a las necesidades de éstas, como en el caso del envejecimiento demográfico y la consecuente creación de institutos de seguridad social (por ejemplo, el IMSS en México).

Desafortunadamente en este caso en particular, derivado de un mal sistema de seguridad social es que han surgido también un sinnúmero de necesidades económicas que afectan a la sociedad en general, pero en particular a las personas adultas mayores, situación que contraviene el artículo 22 de la Declaración en estudio, que a la letra señala:

Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.

También es oportuno resaltar en el artículo citado, lo concerniente a la satisfacción de los derechos económicos, que es el punto nodal de esta investigación, ya que se ha planteado, como lo señala el artículo, como una herramienta indispensable para la dignidad y el libre desarrollo de los adultos mayores.

En consecuencia de la satisfacción de los derechos económicos, surge la posibilidad de que las personas accedan a un nivel de vida adecuado que les

asegure la salud y el bienestar, destacando la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tal como lo señala la primera parte del artículo 25 de la Declaración.

En la segunda parte del artículo mencionado, se encuentra el sustento fundamental de la hipótesis planteada en esta investigación, ya que se establece el derecho que tiene toda persona a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Hay que remarcar que lo que interesa en el presente caso, es el seguro para la vejez, que entre sus consecuencias directas se encuentra la pérdida de medios de subsistencia por el simple transcurso de la edad y que es inevitable.

Por último, en cuanto a la observancia de los preceptos contenidos en la Declaración, el artículo 28 de la misma, es muy preciso al establecer que toda persona tiene derecho a que se establezca un orden social e internacional en el que los derechos y libertades en ella proclamados se hagan plenamente efectivos, por lo tanto en un ejercicio hermenéutico de esta disposición se puede entender que los Estados firmantes deberán tomar las medidas necesarias para la satisfacción de éstos derechos y libertades.

### **2.1.3. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos**

En cuanto al *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos* adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966 y que entró en vigor el 23 de marzo de 1976, sólo es preciso hacer mención a un par de artículos que tienen relación con lo aquí estudiado.<sup>127</sup>

El artículo 2º del Pacto, comparte las ideas fundamentales de las declaraciones antes analizadas, en el sentido de la obligación de los estados parte de respetar y garantizar a todos los individuos los derechos reconocidos en dicho Pacto, sin hacer

---

<sup>127</sup> Naciones Unidas, Derechos Humanos, Alto Comisionado, "Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos", <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>, consultado el día 5 de octubre de 2017.

distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

Asimismo establece el compromiso de los estados parte de adoptar, con arreglo a sus propios procedimientos constitucionales y a las disposiciones del Pacto, las medidas oportunas para dictar las disposiciones legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos los derechos reconocidos en el mismo y que no estuviesen ya garantizados por disposiciones legislativas o de otro carácter.

Por su parte, el artículo 26 también aborda el derecho a igual protección de la ley sin discriminación alguna, y en consecuencia la prohibición de toda discriminación por cualquier motivo.

#### **2.1.4. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**

Es el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966 y con fecha de entrada en vigor el 3 de enero de 1976, de conformidad con su artículo 27, el que consagra específicamente los derechos sociales y económicos en que se centra el presente estudio.<sup>128</sup>

En primer lugar el artículo 3º establece el compromiso de los Estados parte a asegurar a los hombres y a las mujeres igual título a gozar de todos los derechos económicos, sociales y culturales enunciados.

Uno de los derechos sociales contenidos en el Pacto y que es de utilidad en esta investigación, es el derecho de toda persona a la seguridad social, incluso al seguro social, establecido en el artículo 9º, ya que como se ha mencionado una mala planeación u omisión en este sentido ha provocado deficiencias que afectan a sectores desprotegidos, como los adultos mayores.

---

<sup>128</sup> Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, “Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales”, <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>, consultado el día 5 de octubre de 2017.

Pero es sin duda, el artículo 11 el de mayor relevancia para esta investigación, ya que enuncia el reconocimiento de los Estados parte en el Pacto, del derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo la alimentación, el vestido y la vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia; cabe destacar que son prerrogativas a las que comúnmente se encuentran limitados o sin acceso los senectos.

Asimismo, la segunda parte de dicho artículo expresa la necesidad de que los Estados parte tomen las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, supuesto que representa la materia central de esta investigación, ya que como se estableció tanto en el planteamiento del problema, como en el capítulo I, y como se abordará más adelante, al final de éste capítulo: una adecuada regulación de la hipoteca inversa podría coadyuvar a la satisfacción de este derecho, siempre y cuando se tomen en consideración las condiciones sociales y financieras del país, así como las necesidades de los adultos mayores mexicanos.

#### **2.1.5. Convención Americana sobre Derechos Humanos**

Por último, se hará mención de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, suscrita en San José, Costa Rica del 7 al 22 de noviembre de 1969 específicamente al Capítulo III de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 26, dedicado al Desarrollo Progresivo, que enuncia que:

Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la

medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados.<sup>129</sup>

Lo que nos sitúa en la misma lógica de los tratados antes revisados, respecto de la oportunidad de adoptar las medidas necesarias para garantizar el goce de los derechos y libertades contenidos en dichos documentos internacionales, echando mano de los recursos disponibles en cada Estado.

## **2.2. ORDENAMIENTOS JURÍDICOS QUE PROTEGEN A LOS ADULTOS MAYORES**

Toca el turno de abordar aquellos ordenamientos jurídicos que contemplan la protección de los adultos mayores a raíz de la situación de vulnerabilidad en la que generalmente se encuentran, tanto en el ámbito internacional como en el nacional.

### **2.2.1. Ámbito Internacional.**

Existen tres principales documentos internacionales en los cuales se hace referencia a los derechos de las personas de la tercera edad, así como de la protección a éstos derechos: el Protocolo Adicional a la *Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* también conocida como Protocolo de San Salvador; la *Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad* y los *Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad*.

#### **2.2.1.1. Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Protocolo de San Salvador)**

En este Protocolo de fecha 17 de noviembre de 1988 existe una disposición dedicada exclusivamente a la protección de los ancianos, se encuentra en el artículo

---

<sup>129</sup> Organización de los Estados Americanos, Departamento de Derecho Internacional, “Convención Americana sobre Derechos Humanos”, [https://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_b-32\\_convencion\\_americana\\_sobre\\_derechos\\_humanos.htm](https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm), consultado el día 6 de octubre de 2017.

17 y establece en primer término que toda persona tiene derecho a protección especial durante su ancianidad; y en consecuencia los Estados parte en el Pacto se comprometen a adoptar de manera progresiva las medidas necesarias a fin de llevar este derecho a la práctica.<sup>130</sup>

El artículo en comento, menciona de manera particular, las siguientes medidas que deben ser adoptadas:

- a. Proporcionar instalaciones adecuadas, así como alimentación y atención médica especializada a las personas de edad avanzada que carezcan de ella y no se encuentren en condiciones de proporcionársela por sí mismas;
- b. Ejecutar programas laborales específicos destinados a conceder a los ancianos la posibilidad de realizar una actividad productiva adecuada a sus capacidades respetando su vocación o deseos;
- c. Estimular la formación de organizaciones sociales destinadas a mejorar la calidad de vida de los ancianos.

Es la primera de las medidas antes mencionadas, la que representa mayor relevancia para esta investigación, específicamente su última parte, ya que se ha sostenido que como consecuencia de diversos factores biológicos y sociales, los adultos mayores se encuentran generalmente imposibilitados para satisfacer por sí mismos sus necesidades básicas, como lo son la alimentación o la atención médica.

Por lo tanto resulta imperativo cubrir dichas necesidades utilizando los medios que se encuentran a disposición del Estado, con la finalidad de hacer valer los derechos de este sector desprotegido.

---

<sup>130</sup> Organización de los Estados Americanos, Departamento de Derecho Internacional, “Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Protocolo de San Salvador)”, <https://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-52.html>, consultado el día 8 de octubre de 2017.

### **2.2.1.2. Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad**

Esta Declaración que data del año de 1992, es muy concisa al enunciar los derechos de las personas de edad avanzada, y para ello los divide en cinco grandes grupos: los relativos a la independencia de dicho sector; los que se refieren a su participación en la sociedad; los que conciernen a los cuidados necesarios que requieren como grupo vulnerable; los atinentes a su autorrealización; y, los que atañen a la dignidad de los mismos.<sup>131</sup>

Es el primer grupo el que contiene precisamente los derechos sociales que aquí se han abordado. En primer lugar se encuentra el derecho a tener una vivienda, alimentos, agua, ropa y atención sanitaria adecuados mediante el suministro de ingresos, el apoyo de la familia y la autoayuda; cabe resaltar el tema del suministro de ingresos, como el presupuesto principal de la hipótesis de este trabajo, ya que la falta de éstos ingresos es lo que da cabida a la contratación de la hipoteca inversa como una fuente de los mismos.

También se encuentra en este grupo, el derecho a trabajar y hacer uso de otras oportunidades de generación de ingresos sin barreras basadas en la edad; de igual modo es pertinente hacer alusión a la hipoteca inversa como *otra oportunidad de generación de ingresos*, que permita a los adultos mayores una subsistencia digna, pues por medio de la conversión del valor de su vivienda puede obtener el pago de una renta periódica que le permita complementar sus ingresos y subsistir.

Otro derecho significativo es el de jubilarse y participar en la determinación del momento y la forma en que han de retirarse de la fuerza del trabajo, que también tiene relación con esta investigación en el sentido de que es a partir de la jubilación o del fin de la edad laboral de las personas, cuando surge la necesidad de hacer frente a los problemas económicos derivados del retiro laboral y la no existencia de una pensión o la existencia de una insuficiente, sólo agravan la situación.

---

<sup>131</sup> UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, “Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad”, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/8/pr/pr23.pdf>, consultado el día 8 de octubre de 2017.



Igual importancia tiene el derecho al acceso a los programas educativos y capacitación con objeto de mejorar la alfabetización, facilitar el empleo y permitir la planificación y adopción de decisiones con conocimiento de causa, ya que de esta manera las personas adultas mayores podrían encontrarse en posibilidades de elegir las opciones adecuadas respecto del rumbo que tomará la última etapa de sus vidas.

No menos importante es el derecho a vivir en ambientes seguros y adaptables a sus preferencias personales y a sus capacidades cambiantes, lo que deja de manifiesto la necesidad de proporcionar a los adultos mayores las condiciones adecuadas para que a pesar de los cambios inevitables que se originan por el transcurso de la edad, tengan la posibilidad de adaptarse a las mismas y continuar con su desarrollo.

Por último, dentro de este apartado de la Declaración, se encuentra el derecho a residir en su propio hogar durante tanto tiempo como sea posible, lo que desde luego es totalmente aplicable al problema abordado en este proyecto, ya que una de las características más nobles de la hipoteca inversa es que permite al adulto mayor contratante la posibilidad de permanecer habitando el inmueble hipotecado, lo que garantiza plenamente el cumplimiento de este derecho.

El segundo grupo de derechos a que hace alusión la Declaración, es el que contempla aquellos que aseguran la participación de los senectos en la sociedad a la que pertenecen, primeramente se establece el derecho a seguir integrados a dicha sociedad y a participar activamente en ella, incluido el proceso de desarrollo y la formulación y aplicación de políticas que afecten directamente a su bienestar.

Este derecho adquiere importancia en el sentido de que es imprescindible tomar en consideración la opinión de este sector para poder llevar a cabo la adecuada implementación de políticas públicas que les conciernan, así como la creación de leyes o la reforma de las ya existentes, que busquen su protección, tal es el caso de la incorporación de la figura de la hipoteca inversa en el Código Civil del Estado de México y en el de la Ciudad de México.

Otros derechos también contenidos en este grupo, hacen referencia al derecho de compartir sus conocimientos, capacidades, valores y experiencia con las generaciones más jóvenes; a tratar de encontrar y desarrollar oportunidades para

prestar servicios a la comunidad y de servir como voluntarios en cargos apropiados a sus intereses y capacidades; y a crear movimientos o asociaciones de personas de edad avanzada.

El tercer grupo de derechos de los adultos mayores, comprende los relacionados con los cuidados derivados de su situación de vulnerabilidad, principalmente el de recibir apoyo y cuidado de la familia, de acuerdo con la situación de ésta; en este sentido cabe mencionar que la gran mayoría de las veces, la familia no está en condiciones o no tiene interés en otorgar ese apoyo, por lo que este sector se sume aún más en el abandono y la necesidad.

En el mismo tenor, se enuncia el derecho a recibir servicios de salud que les ayuden a mantener o a volver a adquirir un nivel óptimo de bienestar físico, mental y a impedir o retrasar las enfermedades, pero como se mencionó líneas arriba, el hecho de no obtener apoyo de sus familias, imposibilita a las personas de la tercera edad hacer frente a éstas necesidades biológicas.

Un derecho de vital importancia para esta investigación es el del acceso a servicios sociales y jurídicos con el objeto de mejorar sus posibilidades de autonomía y de brindarles protección y cuidados, ya que se ha afirmado que uno de los problemas a los que se ha enfrentado la hipoteca inversa, es a la falta de difusión de sus beneficios, así como la mala información de que disponen las personas de edad avanzada respecto de dicha figura.

También se contempla el derecho a utilizar niveles apropiados de atención en instituciones que les proporcionen protección, servicios de rehabilitación y estímulo social y mental en un ambiente humano y seguro, así como el de ejercer sus derechos humanos y sus libertades fundamentales cuando residan en instalaciones de albergue, de atención o de tratamiento, incluido el pleno respeto a su dignidad, creencias, necesidades y su vida privada, y el derecho a adoptar decisiones acerca de la atención que reciban y de la calidad de su vida.

Un tercer grupo concierne a los derechos relacionados con la autorrealización del sector en estudio, señalando entre estos el de hacer uso de todas las oportunidades para desarrollar plenamente su potencial, incluyendo entre dichas oportunidades la

de allegarse de un ingreso económico propio que les permita continuar con su desarrollo personal, así como la satisfacción de sus necesidades básicas.

Este derecho va de la mano con el de tener acceso a los recursos educacionales, culturales, espirituales y recreativos, ya que éstos recursos sólo serían posibles si se les proporcionan las oportunidades adecuadas para disponer de ellos.

El último grupo de derechos reúne aquéllos que versan sobre la dignidad de las personas de la tercera edad. En primer término reconoce su derecho a ser tratadas con equidad sin importar su edad, sexo, orígenes raciales o étnicos, impedimentos o su situación de cualquier tipo, y a ser valoradas independientemente de sus aportaciones económicas, lo que también se justifica con esta investigación, ya que su vulnerabilidad económica los sitúa comúnmente en un estado de discriminación o abandono por parte de sus familias.

Otro derecho contemplado, es el que los protege de todo tipo de explotación o maltrato de cualquier índole.

Por último, se incluye el derecho a tomar decisiones respecto de su salud, de su derecho a morir dignamente, así como de la utilización o no de métodos que prolonguen su vida.

Luego de la enunciación de derechos, la Declaración de la Federación Internacional de la Vejez, aborda un apartado respecto de las responsabilidades de las personas de edad, las cuales se mencionarán a continuación.

En la medida de lo posible los adultos mayores, tendrán el deber de mantenerse en actividad, creer en sí mismas y en su utilidad; llevar una vida de hábitos saludables para consigo mismos; participar de los programas de alfabetización que se encuentren a su disposición; planificar la vejez y su retiro; y estar dispuestos a aumentar sus conocimientos y habilidades con la finalidad de continuar dentro del campo laboral.

De igual forma, deberán ser flexibles a las situaciones cambiantes en el seno de su familia; transmitir sus conocimientos y experiencias con los más jóvenes; participar activamente en la sociedad a la que pertenecen; y prestar servicios que se encuentren dentro de sus posibilidades.

### **2.2.1.3. Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad**

Éstos Principios fueron adoptados por la *Asamblea General de las Naciones Unidas* el 16 de diciembre de 1991 y del análisis de los mismos se infiere que concuerdan plenamente en contenido con lo establecido en la *Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad*, revisada previamente, es decir, los derechos consagrados en aquella se encuentran íntegramente comprendidos dentro de éstos Principios, y sólo existen variaciones de forma, por lo que se considera redundante abordarlos.<sup>132</sup>

### **2.2.2. Ámbito Nacional.**

Dentro del ordenamiento jurídico nacional también se han logrado avances en el campo del reconocimiento y defensa de los derechos de los adultos mayores mexicanos. Además de la Constitución Federal, son relevantes para el análisis de la presente investigación, la *Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación* y la *Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores*, las cuales serán abordadas a continuación.

#### **2.2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

El artículo primero de la Carta Magna, a raíz de las reformas en materia de Derechos Humanos del año 2011, contempla el principio *pro persona*, que es perfectamente aplicable al caso concreto de los adultos mayores, dicho artículo en sus párrafos primero y segundo establece:

Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección,

---

<sup>132</sup> Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad, Naciones Unidas, División de Políticas Sociales y Desarrollo para el Envejecimiento, <https://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html>, consultado el día 8 de octubre de 2017.

cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.<sup>133</sup>

Lo previamente transcrito adquiere relevancia toda vez que reconoce la aplicación de los tratados internacionales en materia de derechos humanos de los que México sea parte, y que en este tenor, los que se han analizado previamente son totalmente favorables para los mexicanos, en particular para los adultos mayores, objeto de estudio de este trabajo de investigación.

En el párrafo tercero, dicho artículo contempla la obligación de las autoridades mexicanas de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad; y que en consecuencia de esto, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los mencionados derechos, en los términos de ley.

La última parte del artículo menciona que,

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

Por lo que es oportuno subrayar la prohibición de discriminación motivada por la edad, de la que son víctimas los adultos mayores, y que como lo señala este precepto, atenta contra su dignidad y menoscaba sus derechos y libertades.

---

<sup>133</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>, consultado el día 10 de octubre de 2017.

### **2.2.2.2. Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación**

Como continuación de la prohibición de discriminación mencionada líneas arriba, y que señala la Constitución Federal, se encuentra la *Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación* publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de junio del año 2003, durante el mandato del Presidente Vicente Fox Quesada, y cuya última modificación fue publicada el día 1º de diciembre del 2016, en el mencionado Diario.<sup>134</sup>

Entre las aportaciones importantes de esta Ley, y que significa un avance en el combate a la discriminación, es precisamente definir esta conducta, de tal suerte que en su artículo 1º, fracción I, señala:

Discriminación: Para los efectos de esta ley se entenderá por discriminación toda distinción, exclusión, restricción o preferencia que, por acción u omisión, con intención o sin ella, no sea objetiva, racional ni proporcional y tenga por objeto o resultado obstaculizar, restringir, impedir, menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos humanos y libertades, cuando se base en uno o más de los siguientes motivos: el origen étnico o nacional, el color de piel, la cultura, el sexo, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, económica, de salud o jurídica, la religión, la apariencia física, las características genéticas, la situación migratoria, el embarazo, la lengua, las opiniones, las preferencias sexuales, la identidad o filiación política, el estado civil, la situación familiar, las responsabilidades familiares, el idioma, los antecedentes penales o cualquier otro motivo;

Atendiendo a la definición planteada por la Ley en comento, y recordando lo señalado en el capítulo primero de esta investigación, es propio encuadrar en las hipótesis señaladas como conductas discriminatorias, aquellas a las que día con día

---

<sup>134</sup> Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación, Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/262\\_011216.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/262_011216.pdf), consultado el día 10 de octubre de 2017.

se enfrentan los adultos mayores, motivadas principalmente por su edad, y que bien pueden agravarse si se añade alguna otra característica de las ya enlistadas, como podría ser su origen étnico, alguna discapacidad o sus preferencias sexuales.

Es importante comentar que uno de los objetivos de esta Ley es la igualdad real de oportunidades, la cual también es definida en su artículo 1º, de la siguiente manera:

IV. Igualdad real de oportunidades: Es el acceso que tienen las personas o grupos de personas al igual disfrute de derechos, por la vía de las normas y los hechos, para el disfrute de sus derechos;

La importancia de esta definición radica, como se ha sustentado en este trabajo, que una de las posibles ventajas de la hipoteca inversa, y que se buscará comprobar más adelante, es justamente la posibilidad de que los adultos mayores se acerquen cada vez más a ese estado idóneo de igualdad real de oportunidades.

El impedimento más grande para alcanzar esta igualdad, es desde luego, la discriminación, por lo que esta Ley se encarga de enlistar en su artículo 9º, enunciativa pero no limitativamente, cuales son aquellas acciones consideradas como discriminatorias.

Si bien, de las 36 fracciones que contempla dicho artículo, sólo la fracción XXX hace alusión literalmente a las personas adultas mayores

XXX. Negar la prestación de servicios financieros a personas con discapacidad y personas adultas mayores,

La realidad es que podrían aplicarse a este sector la gran mayoría de estos supuestos, toda vez que al ser un grupo vulnerable, son más propensos a sufrir de discriminación.

Por ejemplo la fracción VII, pues es muy común que se niegue o condicione a los adultos mayores algún servicio de atención médica, por la falta de recursos económicos o del apoyo de su familia; o que se les impida la participación en las decisiones sobre su tratamiento médico o terapéutico dentro de sus posibilidades y medios, pues generalmente por su edad las opiniones o decisiones que emiten no son respetadas por sus familias.

Otro ejemplo es el de la fracción X, ya que al ser víctimas de abusos o de encontrarse indefensos, se les impide a los senectos el ejercicio de derechos de propiedad, administración y disposición de sus bienes, de los cuales comúnmente son despojados, propiciando el abandono y la miseria de este sector.

Asimismo, como lo señala la fracción XI, también se les impide o limita el acceso a la procuración e impartición de justicia, pues los servidores públicos encargados de las mismas no tienen preparación o concientización necesarias para atender a los adultos mayores que se encuentren en este supuesto y que requieran de su intervención.

Un último ejemplo es el de la fracción XX, pues día con día uno de los más grandes problemas a los que se enfrentan las personas de la tercera edad, es que se les impide el acceso a la seguridad social y a sus beneficios, tanto por motivos de su situación laboral, como de falta de información y de abusos por los prestadores del servicio.

Para combatir la discriminación y alcanzar la igualdad real de oportunidades, la Ley señala en su artículo 15 Bis, como herramientas las medidas de nivelación, las medidas de inclusión y las acciones afirmativas, que serán obligación de los poderes públicos federales y de todas las instituciones que estén bajo su regulación o competencia.

En primer lugar, el artículo 15 Ter, define a las medidas de nivelación como aquellas que se centran en eliminar las barreras físicas, comunicacionales, normativas o de cualquier otro tipo, que pudieran obstaculizar el ejercicio de derechos y libertades, principalmente de las mujeres y de los grupos en situación de discriminación o vulnerabilidad, como en este caso las personas de la tercera edad.

Para mayor claridad, el artículo 15 Quáter, señala que las medidas de nivelación comprenderán, entre otras, las siguientes:

- I. Ajustes razonables en materia de accesibilidad física, de información y comunicaciones;
- II. Adaptación de los puestos de trabajo para personas con discapacidad;



- III. Diseño y distribución de comunicaciones oficiales, convocatorias públicas, libros de texto, licitaciones, entre otros, en formato braille o en lenguas indígenas;
- IV. Uso de intérpretes de lengua de señas mexicana en los eventos públicos de todas las dependencias gubernamentales y en los tiempos oficiales de televisión;
- V. Uso de intérpretes y traductores de lenguas indígenas;
- VI. La accesibilidad del entorno social, incluyendo acceso físico, de comunicaciones y de información;
- VII. Derogación o abrogación de las disposiciones normativas que impongan requisitos discriminatorios de ingreso y permanencia a escuelas, trabajos, entre otros, y
- VIII. Creación de licencias de paternidad, homologación de condiciones de derechos y prestaciones para los grupos en situación de discriminación o vulnerabilidad.

De las anteriores, se podrían resaltar los ajustes en materia de accesibilidad física, a la información, a la comunicación y al entorno social, como aquellas que benefician de manera directa a las personas senectas.

Por su parte, según el artículo 15 Quintus, las medidas de inclusión contemplan aquellas disposiciones, ya sean de carácter preventivo o de carácter correctivo, que tengan la finalidad de suprimir los mecanismos de exclusión o diferenciaciones desventajosas, que impidan a las personas recibir un igual trato. En este sentido, el artículo 15 Sextus, las enlista de la siguiente manera:

- I. La educación para la igualdad y la diversidad dentro del sistema educativo nacional;
- II. La integración en el diseño, instrumentación y evaluación de las políticas públicas del derecho a la igualdad y no discriminación;
- III. El desarrollo de políticas contra la homofobia, xenofobia, la misoginia, la discriminación por apariencia o el adultocentrismo;

IV. Las acciones de sensibilización y capacitación dirigidas a integrantes del servicio público con el objetivo de combatir actitudes discriminatorias, y

V. El llevar a cabo campañas de difusión al interior de los poderes públicos federales.

La observancia de todas las medidas mencionadas, representa efectos positivos en favor de los adultos mayores, pues con la sensibilización, concientización y educación, tanto de servidores públicos como de la sociedad en general, se daría un primer paso hacia el respeto de los derechos de este sector.

Por último, las acciones afirmativas, de acuerdo con el artículo 15 Séptimus, son:

medidas especiales, específicas y de carácter temporal, a favor de personas o grupos en situación de discriminación, cuyo objetivo es corregir situaciones patentes de desigualdad en el disfrute o ejercicio de derechos y libertades, aplicables mientras subsistan dichas situaciones. Se adecuarán a la situación que quiera remediarse, deberán ser legítimas y respetar los principios de justicia y proporcionalidad. Estas medidas no serán consideradas discriminatorias en términos del artículo 5 de la presente Ley.

Estas medidas principalmente favorecen a los grupos en situación de discriminación, respecto de su acceso, permanencia y promoción en espacios educativos, laborales y cargos de elección popular a través del establecimiento de porcentajes o cuotas, como es el caso de las recientes reformas en materia electoral que obligan a los partidos políticos a proponer fórmulas que incluyan equitativamente tanto a mujeres como hombres, así como a jóvenes.

Dichas acciones favorecen primordialmente a personas pertenecientes a pueblos indígenas, afro descendientes, mujeres, niñas, niños y adolescentes, personas con discapacidad y personas adultas mayores, siendo el último grupo, la materia de estudio en esta investigación.

### **2.2.2.3. Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores**

Con la creación de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, se generó uno de los avances más significativos en materia de derechos del sector en estudio, pues se les otorgó un nombre que identifica a las personas que lo conforman: Personas Adultas Mayores. Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de junio del 2002, en el sexenio del Presidente Fox, y cuya última reforma es de fecha 27 de diciembre de 2016.<sup>135</sup>

El objeto principal de dicha Ley es garantizar el ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores, así como establecer las bases y disposiciones para su cumplimiento. Lo anterior se pretende realizar, como lo establece su artículo 1º, mediante la regulación de:

- I. La política pública nacional para la observancia de los derechos de las personas adultas mayores;
- II. Los principios, objetivos, programas, responsabilidades e instrumentos que la administración pública federal, las entidades federativas y los municipios deberán observar en la planeación y aplicación de la política pública nacional, y
- III. El Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores.

De lo anterior se puede inferir, que todos los órdenes de gobierno están obligados a implementar la política pública nacional en materia de derechos de los adultos mayores, de tal suerte que serán copartícipes en la observancia de esta Ley, según el artículo 2º de la misma:

- I. El Ejecutivo Federal, a través de las Secretarías de Estado y demás dependencias que integran la Administración Pública, así como las Entidades Federativas, los Municipios, los Órganos Desconcentrados y paraestatales, en el ámbito de sus respectivas competencias y jurisdicción;

---

<sup>135</sup> Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/245\\_271216.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/245_271216.pdf), consultado el día 10 de octubre de 2017.

- II. La familia de las personas adultas mayores vinculada por el parentesco, de conformidad con lo dispuesto por los ordenamientos jurídicos aplicables;
- III. Los ciudadanos y la sociedad civil organizada, y
- IV. El Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores.

Por lo tanto, es de resaltarse que existe una obligación compartida entre el Estado, la familia de las personas de edad y la sociedad en general, en la lucha por garantizar a este grupo la satisfacción de sus derechos y la búsqueda de mejores condiciones de vida que los alejen de la situación de vulnerabilidad en que se encuentran.

Los principios rectores de esta Ley, en atención a su artículo 4º, se centran en la autonomía y realización de los senectos; su participación en todos los órdenes de la vida pública; la equidad en el trato hacia ellas; la corresponsabilidad entre el Estado, la familia y la sociedad; y la atención preferente por parte de las dependencias públicas o privadas.

La Ley en su artículo 5º, establece enunciativa pero no limitativamente, los derechos de las personas adultas mayores, y para ello los clasifica en: I. De la integridad, dignidad y preferencia; II. De la certeza jurídica; III. De la salud, la alimentación y la familia; IV. De la educación; V. Del trabajo; VI. De la asistencia social; VII. De la participación; VIII. De la denuncia popular; y IX. Del acceso a los Servicios.

En cuanto a los derechos de la integridad, dignidad y preferencia se establecen el derecho a tener una vida con calidad; el disfrute de los derechos que las leyes en la materia señalen; el derecho a una vida libre sin violencia; el derecho al respeto a su integridad física, psicoemocional y sexual; el derecho a la protección contra toda forma de explotación; el derecho recibir protección por parte de grupos mencionados; así como el derecho a vivir en entornos seguros dignos y decorosos.

Por su parte, los derechos concernientes a la certeza jurídica, comprenden: derecho a recibir un trato digno y apropiado en cualquier procedimiento judicial que los involucre; derecho a recibir el apoyo de las instituciones federales, estatales y municipales en el ejercicio y respeto de sus derechos; derecho a recibir asesoría

jurídica en forma gratuita en los procedimientos administrativos o judiciales en que sea parte y contar con un representante legal cuando sea necesario; igualmente en dichos procesos se deberá tener atención preferente en la protección de su patrimonio personal y familiar, así como testar sin presiones ni violencia.

En tercer lugar, los derechos referentes a la salud, la alimentación y la familia, incluyen el derecho a tener acceso tanto a los satisfactores necesarios (alimentos, bienes, servicios y condiciones humanas o materiales para su atención integral), como a los servicios de salud de manera preferente, con la finalidad de que gocen del derecho a su sexualidad, bienestar físico, mental y psicoemocional; y el derecho a recibir orientación y capacitación en materia de salud, nutrición e higiene y a todo aquello que favorezca su cuidado personal.

Los derechos relacionados con la educación, contemplan: derecho a recibir de manera preferente el derecho a la educación que señala el artículo 3º de la Constitución Federal; en este sentido las instituciones educativas tendrán la obligación de incluir en sus programas contenidos relacionados con las personas adultas mayores; así como información actualizada sobre el envejecimiento y las personas adultas mayores.

En lo relativo al trabajo, la Ley contempla el derecho a gozar de igualdad de oportunidades en el acceso al trabajo o de otras opciones que les permitan un ingreso propio y desempeñarse en forma productiva tanto tiempo como lo deseen, así como a recibir protección de las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y de otros ordenamientos de carácter laboral.

Los derechos de asistencia social, se integran por los siguientes: derecho a ser sujetos de programas de asistencia social en caso de desempleo, discapacidad o pérdida de sus medios de subsistencia; derecho a ser sujetos de programas para contar con una vivienda digna y adaptada a sus necesidades; y derecho a ser sujetos de programas para tener acceso a una casa hogar o albergue, u otras alternativas de atención integral, si se encuentran en situación de riesgo o desamparo.

En cuanto a los derechos de participación: derecho a participar en la planeación integral del desarrollo social; derecho de asociarse y conformar organizaciones de personas adultas mayores; derecho a participar en los procesos productivos, de

educación y capacitación de su comunidad; derecho a participar en la vida cultural, deportiva y recreativa de su comunidad; y derecho a formar parte de los diversos órganos de representación y consulta ciudadana.

También se contempla un derecho de denuncia popular, el cual consiste en que,

Toda persona, grupo social, organizaciones no gubernamentales, asociaciones o sociedades, podrán denunciar ante los órganos competentes, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daño o afectación a los derechos y garantías que establece la presente Ley, o que contravenga cualquier otra de sus disposiciones o de los demás ordenamientos que regulen materias relacionadas con las personas adultas mayores.

Por último, atendiendo a los derechos de acceso a los servicios, se encuentran el derecho a tener una atención preferente en los establecimientos públicos y privados que prestan servicios al público; el derecho a que los servicios y establecimientos de uso público implementen medidas para facilitar el uso y/o acceso adecuado; y el derecho a contar con asientos preferentes en los establecimientos que prestan servicios al público y en los servicios de autotransporte de pasajeros.

La Ley en estudio, en su Título Tercero consagra los deberes tanto del Estado, como de la sociedad y la familia, respecto de los adultos mayores.

La obligación principal del Estado, según lo señala el artículo 6º de la Ley, se concentra en garantizar las condiciones óptimas de salud, educación, nutrición, vivienda, desarrollo integral y seguridad social a las personas adultas mayores, así como la preparación adecuada para el retiro.

También deberá proporcionar atención preferencial a través de sus dependencias y órganos; otorgar la información necesaria que le sea de provecho a los senectos; y llevar un registro respecto de la cobertura y características de los programas y beneficios dirigidos a las personas adultas mayores.

En cuanto a la sociedad, el artículo 8º, establece que

Ninguna persona adulta mayor podrá ser socialmente marginada o discriminada en ningún espacio público o privado por razón de su origen étnico o nacional, el género, la edad, las

discapacidades, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar sus derechos y libertades.

Por último, la familia, en atención al artículo 9º, deberá velar por cada una de las personas adultas mayores que formen parte de ella, siendo responsable de proporcionar los satisfactores necesarios para su atención y desarrollo integral.

El mismo artículo señala como obligaciones específicas de la familia: otorgar alimentos; fomentar la convivencia familiar y promover los valores que tengan en consideración a los adultos mayores; y evitar que cualquier miembro de ella cometa actos de discriminación, abuso, explotación, aislamiento, violencia y actos jurídicos que pongan en riesgo la persona, bienes y derechos de sus ancianos.

### **2.3. REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA**

Existen a lo largo del territorio mundial, algunos países como Inglaterra, Estados Unidos y España, que han implementado la figura jurídica de la hipoteca inversa como un medio para complementar los ingresos económicos percibidos por los adultos mayores, ya sea por medio de una pensión, de un seguro o de la ayuda de sus familias, por citar algunos ejemplos.

A pesar de que la regulación de dicha figura en éstos países tiene puntos de convergencia, lo cierto es que también poseen particularidades muy específicas que atienden a los objetivos que se pretendía o pretende alcanzar con su implementación, así como las condiciones sociales, financieras y jurídicas de cada Estado. A continuación se mostrará de manera general, como ejemplo, la regulación de la hipoteca inversa en los países antes señalados.

#### **2.3.1. Casos de Regulación de Hipoteca Inversa en el Ámbito Internacional**

##### **2.3.1.1. Caso Inglaterra**

Inglaterra fue el primero en adoptar la figura de la hipoteca inversa en el año de 1965, pero fue hasta los años 80's que adquirió mayor relevancia, aunque no con mucho éxito, ya que no existía regulación al respecto y las modalidades existentes

eran de alto riesgo, lo que ocasionó la ruina de una gran cantidad de adultos mayores.<sup>136</sup>

La situación mejoró cuando algunas organizaciones crearon los medios idóneos para la prestación de dicho servicio. De tal suerte que surgieron los que hoy se conocen como *equity release schemes*, que tienen la característica de otorgar la posibilidad de utilizar el patrimonio inmobiliario para obtener ingresos complementarios.<sup>137</sup>

Lo que aplicado una persona adulta mayor, le permite, utilizar el valor acumulado de su vivienda con la condición de que continúe viviendo en el inmueble.<sup>138</sup>

Existen dos modalidades de los *equity release*: los llamados *lifetime mortgage* y los *home reversion plans*.

En cuanto a los primeros,

consisten en un préstamo garantizado con la vivienda habitual de la persona mayor, cuya devolución se producirá en el momento de la muerte del solicitante. Además, se exige la permanencia del mayor en el inmueble de tal forma que, en caso de abandono de la vivienda o traslado a otra distinta, el acreedor declarará vencido de forma anticipada el préstamo. Dentro de estos planes existen distintos tipos de productos, que vienen determinados en función de cómo se abona el interés.<sup>139</sup>

Las características principales de este plan son: que el inmueble hipotecado debe ser la vivienda habitual del adulto mayor, que este bien será liberado de todo gravamen al finalizar el contrato y que la persona contratante deberá permanecer en el inmueble durante toda la duración de dicho contrato.

---

<sup>136</sup> Casademunt Cárdenas, M. Carmen, *La hipoteca inversa: instrumento de previsión social*, Universidad de Barcelona, p.32, <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/101405/1/TFG-ADE-Casademunt-MariCarmen-julio16.pdf> consultado el 16 de octubre de 2017.

<sup>137</sup> *Idem.*

<sup>138</sup> *Idem.*

<sup>139</sup> *Idem.*



Por su parte los *home reversion plans*,

tienen por objeto la venta de la totalidad o parte de la vivienda, sin tener que dejar de habitar en ella. El contrato se extingue cuando fallece el solicitante o cuando se traslada de forma permanente a otro inmueble. Normalmente, el precio de venta del inmueble es algo inferior al precio de mercado y la diferencia se corresponde con lo que se abonaría en concepto de renta.<sup>140</sup>

A diferencia de los *lifetime mortgage*, éstos planes no generan una renta, sino se basan en la venta parcial o total del bien inmueble, pero de igual forma el adulto mayor continua viviendo en dicho inmueble.

Las principales entidades prestadoras de este servicio eran Norwich Union, hoy llamada Aviva, y Northern Rock. Aviva, sigue activa y tiene la opción de hacer un simulacro previo que permita al prestatario del servicio tener una idea del monto aproximado que percibiría como renta.<sup>141</sup> En cuanto a Northern Rock, ya no se encuentra en el mercado.<sup>142</sup>

### **2.3.1.2. Caso Estados Unidos**

Por su parte, Estados Unidos comenzó con la comercialización de este producto en 1989, denominándolo *reverse mortgage*, y ha sido operado mediante un programa federal llamado *Home Equity Conversion Mortgage (HECM)*, con intervención de la administración pública, lo que ha consolidado a la figura como fiable y segura.<sup>143</sup>

También en Estados Unidos existen dos tipos de hipotecas inversas: las públicas y las privadas, siendo el sector público el que posee el mayor porcentaje de contrataciones.<sup>144</sup>

---

<sup>140</sup> *Ibidem*, p.33.

<sup>141</sup> AVIVA Equity Release Calculator, <https://www.aviva.co.uk/retirement/equity-release/#calculator> consultado el 16 de octubre de 2017.

<sup>142</sup> Casademunt Cárdenas, M. Carmen, *op. cit.*, p. 33.

<sup>143</sup> *Ibidem*, p.34.

<sup>144</sup> *Idem*.

En general, el programa federal “*Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la vivienda*” (*Home Equity Conversion Mortgage, HECM*) es el que proporciona más efectivo y mejores condiciones. Este programa se caracteriza por la intervención de la administración pública (FHA, Administración Federal de la Vivienda).

La figura de HECM se caracteriza por la intervención de la administración pública. Es un producto estandarizado, con límite en los costes y donde la FHA establece un seguro de garantía contra el riesgo de patrimonio negativo que está financiado por los prestatarios (2% del valor del inmueble y 0,5% del tipo de interés). Las comisiones de gestión percibidas por la entidad de crédito tiene un límite máximo del 2% del valor del bien, sujetas a un límite local. La entidad percibir 2.000 dólares si este importe es inferior.<sup>145</sup>

Las características principales de éste tipo de productos en el país norteamericano son: la existencia una gran cantidad de normas al respecto, un sistema de protección de los consumidores y una fuerte intervención del gobierno federal.<sup>146</sup>

Los requisitos de contratación de la hipoteca inversa según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del Gobierno de Estados Unidos, *Department Housing and Urban Development (HUD)*, son:

- Edad igual o superior a 62 años
- Poseer la propiedad directa del inmueble o tener pagada una cantidad considerable
- No estar en mora con cualquier deuda federal
- La propiedad ha de ser la vivienda habitual
- Contar con los recursos financieros necesarios para continuar realizando el pago puntual de los cargos de propiedad en curso, tales como los impuestos sobre la propiedad, etc.

---

<sup>145</sup> CITA

<sup>146</sup> *ildem.*

- Participar en una sesión de información al consumidor dada por un consejero aprobado por HUD<sup>147</sup>

### 2.3.1.3. Caso España

Por último, atendiendo al caso de España, la hipoteca inversa es regulada por medio de la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, del 7 de diciembre de 2007, por la que se modificó la Ley 2/1981, de 25 de marzo de 1981, denominada de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.<sup>148</sup>

Atendiendo a esta Ley, se entiende por hipoteca inversa

el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante<sup>149</sup>

Para ello, es necesario se cumplan determinados requisitos, entre ellos los siguientes:

- a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

---

<sup>147</sup> *Ibidem*, p.35.

<sup>148</sup> Pacheco Jiménez, Ma. Nieves, *La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores*, Universidad de Castilla-La Mancha, CESCO, p.2. <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf> consultado el 16 de octubre de 2017.

<sup>149</sup> Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales, Gobierno de España, [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086) consultado el día 16 de octubre de 2017.

- c) que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.<sup>150</sup>

En cuanto a quienes pueden conceder dichas hipotecas, la ley en comento señala que sólo estarán autorizadas para hacerlo, las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que a las entidades aseguradoras imponga su normativa sectorial.

Dicha Ley también establece la necesidad de otorgar servicios de asesoramiento a los solicitantes del producto, por parte de las entidades financieras tomando en consideración la situación financiera del solicitante y haciendo hincapié en los riesgos de suscribir dicho contrato.

Una vez que fallezca el deudor hipotecario, la Ley establece que sus herederos, en caso de que existieren, tendrán la opción de cancelar el préstamo en el plazo estipulado, abonando la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

Si el deudor transmite voluntariamente el bien hipotecado, el acreedor tendrá la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

Si los herederos deciden no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

La Ley también incluye la posibilidad de que se constituya hipoteca sobre bienes inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante.

---

<sup>150</sup> *Idem.*

### **2.3.2. Regulación de la Hipoteca Inversa en México**

La figura jurídica de la hipoteca inversa, fue incorporada en la legislación civil mexicana a nivel local en el Código Civil del Estado de México, mediante la reforma publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el día 7 de mayo de 2013,<sup>151</sup> y en el Código Civil para el Distrito Federal, a través de la reforma de fecha 27 de marzo de 2017, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.<sup>152</sup>

#### **2.3.2.1. Código Civil del Estado de México y Código Civil para el Distrito Federal.**

A pesar de referirse a una misma figura y de encontrarse territorialmente aledaños, lo que comúnmente tiene como consecuencia que haya homologación en sus legislaciones; en esta ocasión cada uno de estos ordenamientos locales, se apropió de la figura de manera muy particular.

A continuación se comenzará un estudio analítico y comparativo de la misma, que permita determinar cuáles son las semejanzas y divergencias de cada uno de los Códigos en comento.

Cabe mencionar que la comparación que procede, no se realiza con la intención de señalar ventajas o desventajas de una u otra legislación, ya que eso será materia del siguiente capítulo, pero sí se harán juicios respecto de la figura en general.

En primer lugar, en cuanto a la adición que propiamente realizaron los legisladores en cada Código, ésta consistió en ambos casos, en agregar un tercer capítulo bis al Título Décimo Quinto, denominado *De la Hipoteca*, contemplándola como un tipo más, al lado de la voluntaria y la necesaria.

---

<sup>151</sup> Código Civil del Estado de México, Secretaria de Gobernación, Unidad General de Asuntos Jurídicos, Orden Jurídico Nacional, <http://201.159.134.38/fichaOrdenamiento2.php?idArchivo=35129&ambito=>, consultado el día 10 de octubre de 2017.

<sup>152</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Secretaria de Gobernación, Unidad General de Asuntos Jurídicos, Orden Jurídico Nacional, <http://www.ordenjuridico.gob.mx/fichaOrdenamiento.php?idArchivo=29081&ambito=estatal>, consultado el día 11 de octubre de 2017.

### Cuadro comparativo 1. Títulos

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA	CAPITULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Por la similitud de los Códigos, la incorporación se hizo de manera idéntica, es decir, no se agregó la hipoteca inversa como un capítulo tercero y se recorrieron en numeración los capítulos siguientes; sino simplemente se creó una segunda parte del capítulo tres.

Es preciso señalar que las añadiduras, se efectuaron con la misma cantidad de artículos, comenzando con un artículo bis y terminando en un undecies.

### Cuadro comparativo 2. Artículos

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
Del artículo 7.1144 Bis al artículo 7.1144 Undecies (10 artículos en total)	Del artículo 2,939 Bis al artículo 2,939 Undecies (10 artículos en total)

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Las diferencias sustanciales comienzan cuando los legisladores de cada asamblea se dieron a la tarea de definir el concepto de hipoteca inversa, como se puede notar a continuación:

### Cuadro comparativo 3. Concepto de hipoteca inversa

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Bis.- Es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.</p>	<p>ARTICULO 2,939 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.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Del estudio del concepto de hipoteca inversa en ambas legislaciones, se pueden resaltar las siguientes semejanzas y diferencias:

Tabla 1. Semejanzas y diferencias en el concepto de hipoteca inversa

Tópico	Semejanzas	Diferencias
Elementos reales de la figura	<p>Ambas legislaciones coinciden en que la hipoteca inversa debe recaer sobre un inmueble que es vivienda habitual y propia.</p> <p>Están de acuerdo en que esta cantidad debe cubrir sus necesidades económicas de vida.</p>	<p>Mientras en el Estado de México se habla de un medio para garantizar un capital concedido, en la Ciudad de México, le denominan simplemente deuda.</p>
Elementos personales o sujetos contratantes		<p>En el Estado se habla de un pensionista y un pensionario, en tanto que en la Ciudad se les llama simplemente persona adulta mayor y entidad financiera</p>

Tópico	Semejanzas	Diferencias
Posibilidades de contratación		<p>El Código Civil para el Distrito Federal, contempla dos posibilidades más de contratación en favor de los adultos mayores contratantes:</p> <p>a) Éstos pueden constituir la hipoteca inversa sobre un inmueble de su propiedad distinto del que usualmente habitan (pueden elegir un inmueble de mayor valor que pudiera generarle ganancias más significativas).</p> <p>b) Existe la posibilidad de que el adulto mayor solicite la constitución de un fideicomiso en su favor.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Hay que mencionar, que aún cuando suena novedosa la opción que se otorga a las personas de la tercera edad contratantes de constituir un fideicomiso, lo cierto es que el código de la Ciudad de México se queda ahí, no hace alusión más allá de lo ya comentado, acerca de las modalidades del fideicomiso, los requisitos de celebración, los términos, las obligaciones para cada una de las partes, o cualquier otra puntualización pertinente que permita al adulto mayor tener certeza jurídica respecto del fideicomiso constituido; así como tampoco remite al Código de Comercio o algún ordenamiento en la materia.

Como se puede notar, los artículos analizados, sólo tratan de la hipoteca inversa como tal, es decir del gravamen que recae sobre un bien inmueble y que se origina como obligación accesoria de garantía de pago respecto de una obligación principal, como puede ser en este caso el crédito concedido en favor de una persona adulta mayor.

A continuación se enunciarán las diferencias más relevantes respecto del contrato de hipoteca inversa en sí, o sea el contrato material que firman las partes para establecer las obligaciones de cada una y las modalidades de la contratación.

En este sentido, puede hablarse de que los artículos 7.1144 Bis y 2,939 Bis, del Código Civil del Estado de México y de la Ciudad de México, respectivamente, tratan de la hipoteca inversa en sentido amplio; mientras que los artículos 7.1144 Ter y



2,939 Ter de los mismos ordenamientos, y que serán abordados a continuación, se encargan de definir a la hipoteca en sentido estricto, es decir como contrato.

Cuadro comparativo 4. Contrato de hipoteca inversa

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Ter.- Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.</p>	<p>ARTICULO 2,939 TER.- Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo.</p> <p>El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Ambos artículos convergen en que el contrato de hipoteca inversa obliga primeramente al pensionario o entidad financiera, respectivamente al pago de una cantidad predeterminada en favor del pensionista o persona adulta mayor, y que esta última se obligará a garantizar dicha cantidad con la hipoteca de un bien inmueble de su propiedad. Cabe aclarar que en el caso del Estado de México, debe ser el inmueble en el que vive habitualmente.

También coinciden en que el pago puede hacerse en favor del pensionista o persona adulta mayor, o a un beneficiario que podrá ser su cónyuge, concubina o concubinario, pero que en cualquier supuesto la persona designada deberá tener 60 años de edad o más.

La diferencia principal radica en que, primero, en el Estado de México sólo se contempla la posibilidad de pagar periódicamente al pensionista la cantidad

predeterminada en el contrato, mientras que en la Ciudad de México además de esta modalidad, puede hacerse el pago en una sola exhibición; y segundo, que el Código del Estado establece que los pagos periódicos se realizarán de forma vitalicia y no hasta que se agote el monto del crédito, como en el caso de su correlativo.

Ahora bien, respecto a las entidades autorizadas para otorgar el contrato de hipoteca inversa, los Códigos citados indican:

Cuadro comparativo 5. Autorizados para otorgar la hipoteca inversa

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
Artículo 7.1144 Quater.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.	ARTICULO 2,939 QUATER.- Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio así como las demás entidades financieras, instituciones sociales e instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Ambas legislaciones encuentran conformidad al contemplar a las instituciones sociales y públicas que cuenten con facultades para ello. Al referirse a las instituciones privadas el Código de la Ciudad de México sí las acota a las pertenecientes al sistema bancario mexicano, incluyendo las demás entidades financieras, en tanto que el del Estado es omiso en ese sentido y deja abierta la posibilidad.

El punto nodal de la comparación lo aporta el código mexiquense al señalar en los sujetos autorizados, a las personas físicas, ya que no hace alguna aclaración al respecto ni menciona determinado requisito, más que contar con facultades para ello. Cabe decir que ninguno de los dos Códigos es claro en precisar las facultades necesarias o la calidad de los sujetos prestadores del contrato o servicio.

Ya una vez definidos los elementos reales y personales del contrato de hipoteca inversa, toca el turno de analizar las reglas que rigen la contratación.

Cuadro comparativo 6. Términos de la contratación

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Quinqués.- La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 2 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:</p> <p>I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas;</p> <p>II. Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los 60 años;</p> <p>III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;</p> <p>IV. Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa,</p>	<p>ARTICULO 2,939 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.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por la entidad financiera.</p> <p>El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:</p> <p>I. La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que éste último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;</p> <p>II. El solicitante o los beneficiarios que él designe deben ser personas de 60 años o más;</p> <p>III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente Capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz;</p> <p>IV. La persona adulta mayor dispondrá del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales podrá acceder al importe objeto de la hipoteca inversa;</p>

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>V. Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 7.1144 Ter;</p> <p>VI. Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 7.1144 sexies;</p> <p>VII. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del artículo 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda;</p> <p>VIII. El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;</p> <p>IX. El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;</p> <p>X. Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;</p> <p>XI. Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble.</p>	<p>V. La persona adulta mayor o su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, serán los únicos beneficiarios de los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2939 Ter;</p> <p>VI. En su caso, cumplir las condiciones que se establezcan, para atender lo dispuesto en el Artículo 2939 Sexies;</p> <p>VII. La entidad financiera solo podrá exigir la deuda y la garantía ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor y el beneficiario si lo hubiere, respetando las condiciones que le concede la fracción II del Artículo 2939 Sexies, respecto a la amortización de la deuda;</p> <p>VIII. La persona adulta mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;</p> <p>IX. La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, la persona adulta mayor podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa de la entidad financiera y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;</p> <p>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;</p> <p>XI. El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor;</p> <p>XII. La hipoteca inversa se sujetará a lo previsto en los artículos 2921, 2922, y 2923 de éste Código.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Los puntos de correspondencia entre estas legislaciones se pueden resumir de la manera siguiente:

- Se realizará un avalúo previo del inmueble objeto del contrato para determinar su valor comercial. Este valor se actualizará cada dos años. El avalúo lo pagará el pensionario o entidad financiera, respectivamente.
- La cantidad otorgada al pensionista o persona adulta mayor, deberá ser suficiente para que éste satisfaga sus necesidades básicas.
- La edad del pensionista o persona adulta mayor y/o de su beneficiario, no podrá ser menor a 60 años.
- Un tutor puede constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado en favor de su pupilo, siempre que tenga autorización judicial; lo anterior constituye una excepción en la cual se admiten personas distintas de los adultos mayores.
- El pensionista o persona adulta mayor, dispondrá del monto del contrato conforme a los periodos establecidos en el mismo.
- Sólo podrá disponer del crédito el pensionista o persona adulta mayor y/o su beneficiario designado.
- Se observará lo establecido en el Código respecto del pago de la amortización del capital.
- La deuda sólo será exigible cuando fallezca el pensionista o persona adulta mayor y/o su beneficiario, así como ejecutable la garantía.
- El pensionista o persona adulta mayor podrá realizar el pago total de la deuda o pagos parciales por adelantado, sin penalización alguna.
- El pensionista o persona adulta mayor vivirá vitaliciamente en el inmueble hipotecado objeto del contrato, aunque podrá arrendarlo de manera total o parcial y siempre con autorización del pensionario o entidad financiera, respectivamente, y sin contravenir la naturaleza de la hipoteca inversa.
- El contrato debe incluir los mecanismos para incrementar anualmente el monto del crédito otorgado en favor del pensionista o persona adulta mayor, atendiendo al valor del inmueble y las variaciones del mercado.

Como puede observarse, ambas legislaciones poseen contenidos y redacciones muy similares en materia de celebración del contrato; no obstante existen dos principales diferencias legales que podrían significar mayores beneficios o perjuicios para alguna de las partes contratantes.

El Código Civil para el Distrito Federal, al señalar el monto del crédito que habrá de otorgarse, además de disponer que debe ser suficiente para satisfacer las necesidades básicas de la persona adulta mayor, establece que dicha cantidad no podrá ser menor del 70% del valor comercial del inmueble hipotecado, lo que significa que fija un monto mínimo desde el cual se partirá. El del Estado de México, no establece porcentajes.

La segunda diferencia, es que en el caso de la Ciudad de México, en referencia a los intereses que se generen por el capital se dispone un límite, consistente en que no deberán ser mayores del promedio entre la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés que se manejan comúnmente en otros instrumentos hipotecarios; condición no mencionada en el Estado de México. Ambas coinciden en que los intereses sólo serán exigibles sobre las cantidades efectivamente entregadas al pensionista o persona adulta mayor.

Como se hizo mención, al principio de este apartado, los comentarios de análisis aquí vertidos no pretenden conformar juicios de valor respecto de las bondades o defectos de la regulación de la figura, pero sí crear una base sobre la cual sea examinada posteriormente.

Ya que se señalaron los requisitos que debe contener el contrato, es decir, la constitución y disposición del crédito, es menester abundar en cómo es que se amortiza dicho crédito, o sea, cómo es que se paga el capital.

### Cuadro comparativo 7. Lineamientos de las amortizaciones

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
<p>Artículo 7.1144 Sexies.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;</p> <p>II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.</p>	<p>ARTICULO 2,939 SEXIES.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>I. Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus 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;</p> <p>II. Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;</p> <p>III. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera;</p> <p>IV. Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Al fallecer el pensionista o persona adulta mayor y/o su beneficiario, ambas legislaciones contemplan las mismas opciones de terminación del contrato: que, existiendo herederos, éstos paguen la totalidad del adeudo existente y vencido al pensionario o entidad financiera; o que si no pudieren o no quisieren pagar, el

pensionario o entidad financiera se cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del inmueble dado en garantía, ya sea mediante su adjudicación o venta.

La diferencia significativa entre los dos códigos, es que en el Estado de México los herederos tendrán seis meses a partir del fallecimiento del pensionista para poder efectuar el pago del adeudo, mientras que en la Ciudad de México sólo contarán con treinta días.

Ésta condición podría ser determinante para que los posibles sujetos contratantes valoraran los beneficios de la hipoteca inversa, ya que recae enteramente en la voluntad y solvencia de los herederos la posibilidad de recuperar el bien hipotecado, saldando la deuda, lo que por ser una condición futura de realización incierta, puede generar incertidumbre y aversión al contrato.

Si el pensionista o persona adulta mayor, transmite el bien hipotecado mediante un acto *inter vivos*, sin que el pensionario o entidad financiera conozca del hecho y manifieste su consentimiento, éstas legislaciones disponen:

Cuadro comparativo 8. Transmisión del bien hipotecado

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Septies.- El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.</p>	<p>ARTICULO 2,939 SEPTIES.- El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el conocimiento y autorización previo (sic) de la entidad financiera. El incumplimiento de esta obligación le conferirá a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Por lo tanto el pensionario o entidad financiera, tendrá el derecho de tener por vencido anticipadamente el adeudo total exigible en ese momento. Además en el Estado de México se agrega la posibilidad de que el pensionista, dentro del plazo de seis meses, sustituya la garantía con otro inmueble bastante e igual.

Otra manera de terminar la hipoteca inversa, es propiamente mediante la extinción de la misma.



Cuadro comparativo 9. Extinción de la hipoteca inversa

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Octies.- Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.</p>	<p>ARTICULO 2,939 OCTIES.- La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, así como su cónyuge, concubina o concubinario nombrado como beneficiario, se extinga el capital pactado y los herederos de la persona adulta mayor decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, en este supuesto la entidad financiera podrá obtener el recobro hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Para que se abra paso a la extinción es necesario que se conjuguen tres elementos: que fallezca el pensionista o persona adulta mayor, que se extinga el capital pactado y que los herederos no paguen los adeudos vencidos. En este caso el pensionario o entidad financiera puede optar por cobrarse con el bien hipotecado hasta donde éste alcance, ya sea mediante su adjudicación o venta.

También puede terminarse la hipoteca inversa por medio de la rescisión, que tendrá lugar cuando el pensionario o entidad financiera no cumpla con los suministros pactados, dando el derecho al pensionista o persona adulta mayor de el pago de daños y perjuicios y de la pena pactada en caso de que existiese, en los siguientes términos.

### Cuadro comparativo 10. Rescisión de la hipoteca inversa

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
<p>Artículo 7.1144 Nonies.- En caso de incumplimiento del pensionario en las ministraciones pactadas, el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.</p>	<p>ARTICULO 2,939 NONIES.- En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo la entidad financiera liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

Como se puede notar, sólo se contempla una causa de rescisión y es imputable al pensionario o entidad financiera.

Para concluir, en materia de supletoriedad, se invocarán en lo que sean conducentes, las leyes en cada caso aplicables; así como lo que disponen ambos códigos respecto del mejoramiento del valor de la hipoteca en general.

### Cuadro comparativo 11. Supletoriedad

<b>Código Civil del Estado de México</b>	<b>Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)</b>
<p>Artículo 7.1144 Decies.- En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.</p>	<p>ARTICULO 2,939 DECIES.- En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá supletoriamente por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.</p>
<p>Artículo 7.1144 Undecies.- No serán de aplicación para la hipoteca inversa los artículos 7.1112, 7.1113 y 7.1114 de este Código.</p>	<p>ARTICULO 2,939 UNDECIES.- En materia de hipoteca inversa, no serán aplicables los artículos 2907, 2908 y 2909 de este Código.</p>

*Elaborado por: Karla Stephanie Islas Vera*

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **LA HIPOTECA INVERSA Y LA SUBSISTENCIA ECONÓMICA DE LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS**

En el presente capítulo se abordará la problemática que da origen a esta investigación y que parte de la incapacidad del Estado mexicano de otorgar alternativas reales que permitan a sus adultos mayores percibir un ingreso económico propio que les garantice vivir dignamente la última etapa de su existencia; lo que trae como consecuencia la inobservancia del derecho social de subsistencia de dicho sector y que orilla a éste a buscar otras opciones financieras como la hipoteca inversa.

Para llegar a ese punto, es importante hacer un recorrido por las causas que generan dicho problema, desde el envejecimiento poblacional, la vulnerabilidad de los adultos mayores, la violación a sus derechos sociales, las actitudes del Estado frente a este problema y las alternativas de solución, todo esto en el contexto de la República Mexicana y en específico del área metropolitana.

#### **3.1. EL ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL EN MÉXICO**

Antes de entrar al desarrollo del problema de subsistencia de las personas adultas mayores, es conveniente recordar el contexto social en el que se encuentran dentro de la realidad actual del mundo.

Es un hecho inminente que la población mundial ha ido envejeciendo en las últimas décadas, tal es el caso que, de acuerdo con las proyecciones demográficas mundiales, se espera que para el año 2050 el 25% de la población mundial se encuentre en un rango de edad de 60 años en adelante, esto equivaldría a dos billones de personas de la tercera edad en el planeta.<sup>153</sup>

Este fenómeno se presentará en la mayoría de los países del mundo, ocasionando que la pirámide poblacional se invierta y el porcentaje de personas de 60 años o más

---

<sup>153</sup> ONU, Organización de las Naciones Unidas, *World Population Ageing 2009*, [http://www.un.org/esa/population/publications/WPA2009/WPA2009\\_WorkingPaper.pdf](http://www.un.org/esa/population/publications/WPA2009/WPA2009_WorkingPaper.pdf)

crezca de manera tan acelerada que pronto supere a la población de niños de 0 a 14 años.<sup>154</sup>

Cabe aclarar que, a pesar de las grandes transformaciones que se avecinan, el envejecimiento poblacional no debe poseer una connotación negativa, sino todo lo contrario, ya que es el resultado del esfuerzo conjunto de los Estados y las organizaciones internacionales para extender y mejorar la vida de los seres humanos. Si bien significa grandes cambios, también representa la oportunidad de observar las debilidades existentes en materia económica. De igual forma requerirá dar un nuevo tratamiento de las necesidades específicas de la población adulta mayor, replantear las políticas públicas y la planeación del futuro.<sup>155</sup>

El envejecimiento no es un problema sino un gran logro; probablemente el mayor de la sociedad industrializada y del mundo contemporáneo. Es aquello por lo que los hombres se han esforzado a lo largo de la historia: vivir más y mejor. Sin embargo, se convierte en un problema cuando va acompañado de pobreza, discapacidad, enfermedad y aislamiento social....<sup>156</sup>

Éste fenómeno demográfico se ha extendido a lo largo del mundo; en el caso específico de América Latina las personas adultas mayores representan el 8.2% del total de la población y se espera que crezca a un 24% para el año 2050. Es decir, se pasaría de una población de 43 millones de adultos mayores a 183.7 millones.<sup>157</sup>

---

<sup>154</sup> Wong, Rebeca *et al* "Progression of aging in Mexico: the Mexican Health and Aging Study (MHAS) 2012 ", *Salud pública de México*, México, 2015, volumen 57, número 1, p.80.

<sup>155</sup> Morales Ramírez, María Ascención, "Protección de los derechos humanos de las personas mayores" en Kurczyn Villalobos, Patricia, coord., *Derechos humanos en el trabajo y la seguridad social. Liber Amicorum: en homenaje al doctor Jorge Carpizo*, México, UNAM, p. 97.

<sup>156</sup> Ponce Esteban, María Enriqueta, "Los derechos humanos de las personas adultas mayores, sesenta años de evolución", *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, número 38, 2008, p. 20.

<sup>157</sup> Morales Ramírez, María Ascención, *op. cit.*, p. 97.

El actual ritmo relativamente rápido de envejecimiento en América Latina en comparación con el experimentado por los países desarrollados en el pasado es una consecuencia inevitable del momento y el ritmo de la transición demográfica y el cambio debido a la rápida mortalidad y la disminución de la fecundidad. Además de esta peculiaridad, es importante señalar que la disminución de las tasas de mortalidad infantil y adulta en los países en desarrollo se logró principalmente a través de la adopción exitosa de políticas de salud y tecnología médica. Por el contrario, en los países desarrollados que tenían una edad anterior, la transición se produjo principalmente al mejorar los niveles de vida en poblaciones que ya disfrutaban de altos estándares en el momento en que comenzó su proceso de envejecimiento. (Traducción de la autora)<sup>158159</sup>

México es un claro ejemplo de este proceso de envejecimiento poblacional acelerado, según estimaciones del Consejo Nacional de Población, en el año 2017 habitaban en el país 12 973 411 personas de 60 y más años, de los cuales 53.9% son mujeres y 46.1% son hombres.<sup>160</sup>

Comparando la cifra anterior con el total de habitantes de la República Mexicana, que es de 123 518 270 habitantes, se puede establecer que existe aproximadamente

---

<sup>158</sup> The current relatively fast pace of aging in Latin America compared to that experienced by developed countries in the past is an inevitable consequence of the timing and pace of the demographic transition and the shift due to rapid mortality and fertility declines. In addition to this peculiarity, it is important to note that the decline of child and adult mortality rates in the developing countries was achieved mainly through successful adoption of health policies and medical technology. Conversely, in developed countries that aged before, the transition occurred mainly by improving the standards of living in populations that already enjoyed high standards at the time that their aging process started.

<sup>159</sup> Wong, Rebeca *et al op. cit.*, p. 80.

<sup>160</sup> INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad”, 28 de septiembre de 2017, [http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/aproposito/2017/edad2017\\_Nal.pdf](http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/aproposito/2017/edad2017_Nal.pdf)

una persona mayor por cada 10 habitantes. Esta proporción ha variado considerablemente en las últimas décadas, mientras que para el año 2017 dicho porcentaje es de 10.5%, en las décadas de entre 1970 y 1990 el porcentaje de adultos mayores respecto a la población total era de 5.6 y 6.2%, respectivamente,<sup>161</sup> lo que denota una clara y acelerada tendencia hacia el envejecimiento poblacional.

Sin embargo, el envejecimiento poblacional se encuentra íntimamente relacionado con la variación de determinados indicadores demográficos, por lo que, para poder entenderlo es necesario hacer mención de aquellos. Éstas variaciones son: la disminución de la natalidad, la fecundidad y la mortalidad; y el aumento en la esperanza de vida.

En primer lugar, una de las causas fundamentales de las transformaciones poblacionales que se han podido percibir en generaciones recientes y que ha cambiado el rumbo de la población, es la disminución de la tasa bruta de natalidad y la baja tasa global de fecundidad.

#### TASA BRUTA DE NATALIDAD:

Mide la frecuencia de los nacimientos ocurridos en un período en relación a la población total. Es el cociente entre el número medio anual de nacimientos ocurridos durante un período determinado y la población media del período.<sup>162</sup>

#### TASA GLOBAL DE FECUNDIDAD:

Es el número promedio de hijos que tendría una mujer de una cohorte hipotética de mujeres que durante su vida fértil tuvieran sus hijos de acuerdo con las tasas de fecundidad por edad del período de estudio y no estuvieran sometidas a riesgos de

---

<sup>161</sup> INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Estadísticas a propósito... *cit.*

<sup>162</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, “Definición de algunos indicadores demográficos”, [https://www.cepal.org/sites/default/files/def\\_ind.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/def_ind.pdf)

mortalidad desde el nacimiento hasta la finalización del período fértil.<sup>163</sup>

En el caso de México en 1960 la natalidad se ubicó en 46 nacimientos por cada mil habitantes; mientras que para el año 2000 este indicador descendió a 21 nacimientos. La fecundidad de las mujeres mexicanas disminuyó de 7.0 a 2.4 hijos por mujer en promedio, en el mismo periodo.<sup>164</sup> De continuar con el mismo ritmo se espera que en los próximos treinta años la natalidad siga descendiendo hasta alcanzar los 11 nacimientos por cada mil habitantes en 2050.<sup>165</sup>

En segundo término se encuentra el descenso en la tasa bruta de mortalidad, la cual mide la frecuencia de las defunciones ocurridas en un período en relación a la población total, es decir, es el cociente entre el número medio anual de defunciones ocurridas durante un período determinado y la población media de ese período.<sup>166</sup>

En México hubo una disminución en los índices de mortalidad durante los primeros años del nuevo milenio hasta llegar a 5.0 defunciones por cada mil habitantes en 2006; posteriormente hubo un aumento a partir de 2007 que se produjo por el incremento relativo en la población de adultos mayores. Se estima que esta cifra siga aumentando hasta llegar a 10.4 defunciones por cada mil habitantes en el año 2050.<sup>167</sup>

Por último, en cuanto al aumento en la esperanza de vida al nacer, es importante señalar, que si ha existido este incremento en las últimas décadas es porque los avances médicos y tecnológicos han permitido un mayor control respecto de la salud y las afecciones del cuerpo humano, así como la cura para éstas; además de la generación de políticas públicas en la materia.

#### ESPERANZA DE VIDA AL NACER:

---

<sup>163</sup> *Idem.*

<sup>164</sup> Zúñiga, Elena y Vega, Daniel, *Envejecimiento de la población de México, Reto del Siglo XXI*, México, CONAPO, Consejo Nacional de Población, 2004, p. 19.

<sup>165</sup> *Idem.*

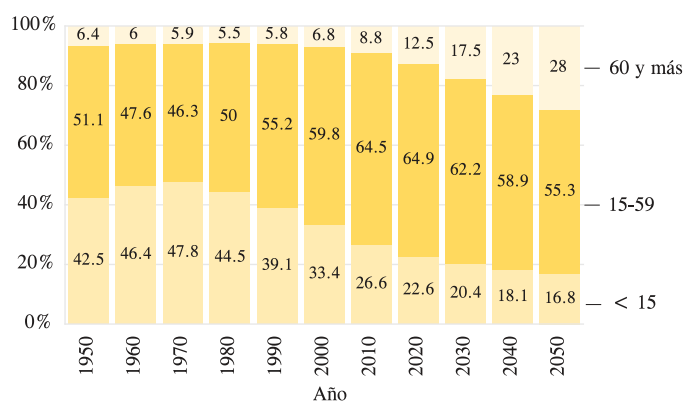
<sup>166</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, "Definición de algunos... *cit.*

<sup>167</sup> Zúñiga, Elena y Vega, Daniel, *op. cit.*, p. 19.

Representa la duración media de la vida de los individuos, que integran una cohorte hipotética de nacimientos, sometidos en todas las edades a los riesgos de mortalidad del período en estudio.<sup>168</sup>

Lo anterior ha traído como consecuencia inmediata que la vida media de los mexicanos se duplicara durante la segunda mitad del siglo XX, al pasar de 36 años en 1950 a 74 años en 2000. Actualmente este indicador se ubica en los 76 años y se espera que en las próximas décadas continúe este incremento hasta alcanzar los 80 años en 2050, lo que se significaría colocarse en un nivel similar al de Japón, el país que actualmente tiene la mayor esperanza de vida en el mundo.<sup>169</sup>

*Distribución de la población de México por grandes grupos de edad, 1950-2050*



Fuente: Estimaciones del CONAPO.

Cabe mencionar que, como ocurre en casi todos los países del mundo, las mujeres mexicanas tienden a vivir más que los hombres, por lo que se estima que la esperanza de vida de aquéllas se incrementará a 83.6 y la de éstos a 79.0 años, en 2050.<sup>170</sup>

<sup>168</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, “Definición de algunos... *cit.*”

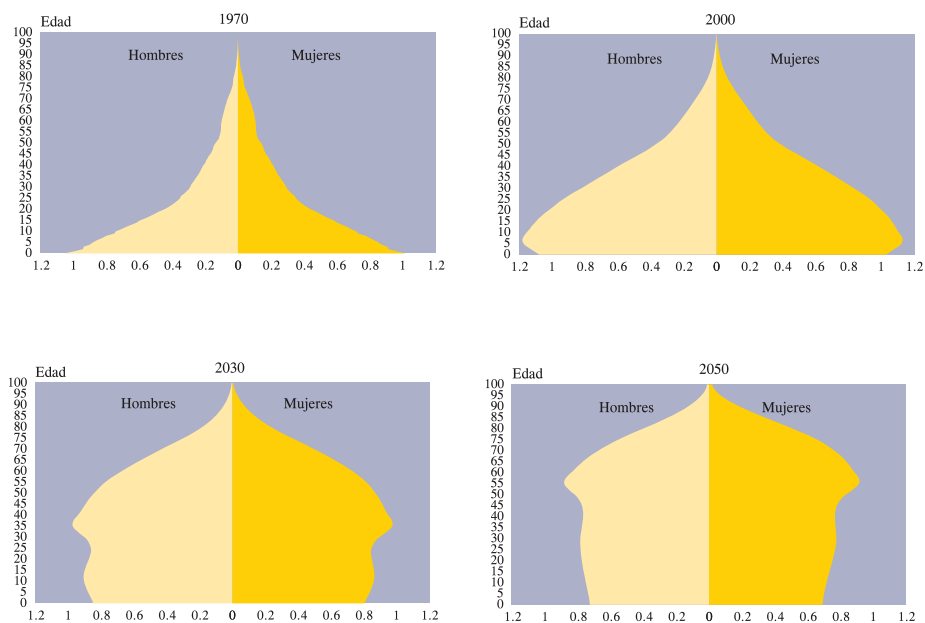
<sup>169</sup> Zúñiga, Elena y Vega, Daniel, *op. cit.* p. 20.

<sup>170</sup> *Idem.*



Todos los elementos anteriores han dado pie para que a partir del año 2000 la pirámide poblacional haya comenzado a invertirse y por tanto exista la posibilidad de llegar a perder su característica forma triangular, extensa en la base y angosta en la cima, para dar paso a una estructura notoriamente más amplia en los rangos de mayores edades.

*Pirámides de población de México, 1970-2050*



Fuente: Estimaciones del CONAPO.

Esto toma sentido si se observa que en la década de los setenta la población infantil (de 0 a 15 años de edad) era considerablemente más grande que el resto de los sectores debido a una alta fecundidad; posteriormente en los primeros 2000 el mayor porcentaje de población se ubicaba en el centro, es decir, la mayor parte de la población eran personas jóvenes o en edades laborables. Se espera que en las siguientes décadas la base de la pirámide siga disminuyendo puesto que la numerosa población que nació entre los años sesenta y ochenta ingresará a la tercera edad, lo que engrosará la cúspide de la pirámide y estrechará su base.<sup>171</sup>

El proceso de envejecimiento demográfico de México no es reversible, pues los adultos mayores de mañana ya nacieron. Las

<sup>171</sup> *Ibidem*, p. 21.

generaciones más numerosas, las nacidas entre 1960 y 1980, ingresarán al grupo de 60 años y más a partir de 2020. Esto se refleja en el aumento de las proporciones de adultos mayores en las próximas décadas. En 2000 la proporción de adultos mayores fue de alrededor de 7.0 por ciento. Se estima que este porcentaje se incremente a 12.5 por ciento en 2020 y a 28.0 por ciento en 2050.<sup>172</sup>

### **3.2. LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS COMO GRUPO VULNERADO**

Una de las características esenciales de este rápido envejecimiento es que se ha producido bajo un desarrollo económico y una infraestructura institucional insuficientes, lo que significa que dicho envejecimiento es prematuro dado el nivel de desarrollo económico del país.<sup>173</sup>

Desafortunadamente la insuficiencia no solo proviene del Estado en el aspecto económico o institucional, sino también de la sociedad y sus constructos culturales. El hecho de que ni ésta ni aquél se encuentren preparados para hacer frente al desafío que implica que un gran porcentaje de la población esté conformado por personas de la tercera edad, hace latente la vulnerabilidad de este sector.

En este sentido, es oportuno revisar a qué se refiere el término vulnerabilidad hace referencia a la condición de desventaja en que se encuentra un sujeto, comunidad o sistema ante una amenaza y a la falta de recursos necesarios para superar el daño causado por una contingencia. Las personas o grupos son vulnerables al enfrentar experiencias que los colocan en situaciones de riesgo a ser afectados en su bienestar personal, moral, psíquico o material, y

---

<sup>172</sup> *Ibidem*, p. 22.

<sup>173</sup> Wong, Rebeca *et al op. cit.*, p. 80.

donde los recursos para enfrentar la amenaza son limitados, escasos o inexistentes.<sup>174</sup>

Atendiendo a esta definición, todos los seres humanos por el simple hecho de existir en un mundo tan cambiante e incierto, son vulnerables, siempre están expuestos a que determinado riesgo se haga latente y afecte su integridad, pues las contingencias y amenazas, así como los recursos para combatirlas no se encierran en un grupo limitado de opciones, éstas pueden variar tanto como la imaginación lo permita.

Sin embargo, cuando las persona o grupos son efectivamente afectados en cualquiera de sus ámbitos -personal, moral, psíquico o material-, la situación de amenaza o riesgo se prolongan en el tiempo y si éstos no cuentan con los recursos para combatir la amenaza, no se se les considera vulnerables, sino vulnerados,<sup>175</sup> como lo es el caso de la mayoría de los adultos mayores mexicanos, quienes desafortunadamente viven en una situación de precariedad y abandono continua y no poseen los medios idóneos y suficientes para hacerle frente.

En este caso, la vulnerabilidad de los adultos mayores tiene un origen natural e inminente, ya que derivado del transcurso normal del tiempo y de la naturaleza de los seres humanos, el envejecimiento resulta una etapa inevitable de la vida.

Pero no es la vejez el problema en sí, sino las circunstancias en que las personas llegan a ella y las consecuencias que se derivan de la misma. Éstas generan complicaciones no sólo en el aspecto físico y biológico de las personas, sino también en el económico y social, ya que el deterioro de las capacidades tanto motrices como intelectuales comienza a hacer mella en la vida de este sector y la sociedad a la que pertenece comienza a relegarlo por considerarlo inservible o poco productivo.

La respuesta de la sociedad ante el envejecimiento trae aparejadas, entre otras, las siguientes consecuencias:

---

<sup>174</sup> Osorio Pérez, Oscar, "Vulnerabilidad y vejez: implicaciones y orientaciones epistémicas del concepto de vulnerabilidad", *Intersticios sociales*, Jalisco, año 7, número 13, marzo-agosto 2017, p. 3.

<sup>175</sup> *Ibidem*, p. 4.

la exclusión social, el abandono, la baja autoestima y la depresión de los adultos mayores ya que su participación en distintas actividades, así como en la toma de decisiones, se ve disminuida. De igual forma su poca autonomía económica los hace una carga para el hogar, lo que los vuelve totalmente dependientes de terceros, disminuyendo su calidad de vida y acelerando su deterioro.<sup>176</sup>

La causa de todo esto tiene una explicación histórica, ya que los adultos mayores de ahora nacieron entre las décadas de 1950 y 1960, en una época de precariedad patrimonial, alimentaria y de capacidades, asimismo, no tuvieron un acceso efectivo a la educación y vieron permeada su cultura por las creencias de ese periodo, lo que trajo como consecuencia: varias generaciones con un alto grado de analfabetismo y bajos niveles de educación, alta incidencia de desnutrición y recursos insuficientes para fortalecer las redes sociales de protección hacia los adultos mayores.<sup>177</sup>

El hecho de que estas generaciones no contaran con una preparación adecuada los obligaba a que se insertaran en el campo laboral de manera informal o que ingresaran a empleos donde las condiciones eran de marginalidad, tenían salarios bajos e incluso no contaban con acceso a la seguridad social. De igual forma, históricamente las oportunidades reales de trabajo le han sido otorgadas a las personas en edad laborable, o sea de entre los 15 y 59 años de edad lo que provoca una subutilización o desplazamiento de la fuerza de trabajo que representan los adultos mayores.<sup>178</sup>

Por si esto no fuera poco, en México no se cuenta con herramientas reales de ahorro, así como tampoco existe una cultura respecto del mismo, por lo tanto cuanto estas generaciones comienzan a llegar a la tercera edad, no poseen ahorros que les

---

<sup>176</sup> SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Social, “Diagnóstico sobre la situación de vulnerabilidad de la población de 70 años y más”, agosto de 2010, [http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico\\_70%20y%20Mas\\_VERSION\\_FINAL.pdf](http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico_70%20y%20Mas_VERSION_FINAL.pdf), p. 4.

<sup>177</sup> *Ibidem*, p. 3.

<sup>178</sup> *Idem*.

permitieran vivir dignamente la última etapa de sus vidas o combatir las nuevas necesidades de salud que se avecinen.

La situación empeora cuando a esto se le suma que los sistemas de seguridad social y los programas de asistencia social en México no han sido suficientes para proteger a todo el sector

existe solamente un 51.2% de adultos mayores afiliados a la seguridad social, 23.5% que cuentan con algún tipo de asistencia social de gobierno y 25.3% que no cuentan con ninguna de las dos modalidades y por tanto, están fuera del sistema.<sup>179</sup>

Todos éstos factores impiden que un gran porcentaje de los adultos mayores cuente con un ingreso permanente, o bien, que no haya concluido el periodo mínimo necesario para contar con una pensión, lo que acentúa su dependencia funcional de terceros (familiares, amigos, comunidad o instituciones públicas).<sup>180</sup>

Es por eso que la vulnerabilidad no sólo afecta al adulto mayor en sí, sino también a su familia, pues los coloca también en un riesgo, económico principalmente, pero también social, pues el hecho de que

no cuenten con los recursos necesarios para enfrentar gastos en situaciones catastróficas, da lugar a que tengan que deshacerse de sus bienes teniendo una disminución irrecuperable de sus activos ante gastos imprevistos. Por lo que estos hogares aumentan su posibilidad de caer en condiciones de pobreza o de perpetuar la transmisión intergeneracional de la misma, la marginación y el rezago.<sup>181</sup>

Según la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), en un diagnóstico realizado respecto de la situación de vulnerabilidad de los adultos mayores en México,<sup>182</sup>

---

<sup>179</sup> INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2016”, [http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enigh/enigh\\_08.pdf](http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enigh/enigh_08.pdf)

<sup>180</sup> SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Social, “Diagnóstico sobre...*cit*, p. 3.

<sup>181</sup> *Ibidem*, p. 4.

<sup>182</sup> *Ibidem*, p. 2.

señala que las principales causas de la vulnerabilidad de este sector pueden ser resumidas de a siguiente manera:

A. *Ingreso insuficiente*, como consecuencia de:

- Un ahorro insuficiente, derivado del entorno de pobreza permanente en que se encuentran y la falta de herramientas para el ahorro; y,
- Un ingreso laboral insuficiente, producto de una baja oferta de trabajo por la creencia de la falta de capacidades relevantes y menor productividad.

B. *Insuficiente protección social*, resultado de:

- Una red de apoyo social y familiar insuficiente,
- Un sistema de protección social no universal, y
- Una sobredemanda de servicios de salud, provocada por una mayor incidencia de enfermedades en la vejez ocasionadas por el deterioro natural y progresivo (físico y mental).

En tanto que los efectos derivados de esta vulnerabilidad son:

A. Disminución no recuperable de activos ante gastos catastróficos.

B. Aceleramiento del deterioro natural y baja calidad de vida.

C. Exclusión social, que desemboca en el abandono y la disminución de la autoestima, que al mismo tiempo generan mayores presiones sobre los recursos familiares; y,

D. Dependencia funcional de terceros.

En conclusión, el envejecimiento poblacional viene acompañado de diversas consecuencias, entre las que se encuentran:

a) Las necesidades que hasta antes de esta etapa habían sido recurrentes y cotidianas, se transforman no sólo en tipo sino en importancia, pues ahora resulta imperante atenderlas con prontitud, ya que básicamente de ello depende la vida de las personas adultas mayores.

b) Con el surgimiento de éstas necesidades, se encuentran también con un nuevo y desalentador estado de vulnerabilidad, provocado precisamente por esa calidad de requerir determinada ayuda proveniente de terceros.

c) La consecuencia lógica de la vulnerabilidad es que quienes rodean al adulto mayor deben utilizar sus medios y recursos para sacarlo de ese estado,

buscando su bienestar y desarrollo integral, es decir se generan obligaciones para la familia, el Estado y la sociedad en general, de socorrer a las personas adultas mayores.

### **3.3. EL PAPEL DEL ESTADO Y LAS ALTERNATIVAS DE SUBSISTENCIA PARA LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS**

Desafortunadamente, la situación de vulnerabilidad de los adultos mayores se agrava por la predominante y estereotipada visión que se tiene respecto de ellos y que a la larga impide que la familia y la sociedad asuman un papel activo frente a los retos que impone garantizarles una vida digna

en el ideario colectivo prima la idea de la vejez como un evento que ocurre repentinamente, es estático y está asociado con la pérdida, la enfermedad, el decline de los atributos físicos, el deterioro de la agudeza mental y el incremento de la dependencia como producto del retiro del trabajo. En tal contexto es que la vejez se estereotipa. Los estereotipos son supuestos, generalmente negativos, sobre el modo de ser o comportarse que se le atribuyen a las personas o grupos, con independencia de sus características propias. A diferencia de otros colectivos, los prejuicios contra las personas mayores se expresan abiertamente e incluso se asume cierta libertad para manifestar hostilidad<sup>183</sup>

Al estar generalizada esta percepción de descrédito y rechazo, y al ser la familia y la sociedad quienes podrían exigir al Estado el cumplimiento de los derechos de las personas adultas mayores, por no contar éstas con las condiciones para hacerlos valer por sí mismas; se da pie a que el propio Estado haga caso omiso a la problemática y se convierta en un cómplice más en la violación de sus derechos humanos, contribuyendo significativamente en la estereotipación y la discriminación.

---

<sup>183</sup> Castañeda Rivas, Leoba, "Violencia familiar contra las personas mayores. Un problema vigente en nuestra sociedad", *Métodos, Revista Electrónica de Investigación Aplicada en Derechos Humanos de la CDHDF*, México, año 6, número 10, enero-junio 2016, p. 141.

A ésta actitud frente a los adultos mayores se le ha dado el nombre de *edaísmo* puede manifestarse en un amplio rango de fenómenos en las esferas personal e institucional: puede ir del desdén o disgusto hasta evitar el contacto; prácticas discriminatorias en el hogar, el empleo y los servicios; carencia de recursos económicos y comunitarios; y acciones que limitan la integración de las personas mayores, hasta llegar a las conductas violentas. En general se ha planteado que la violencia la ejerce la propia sociedad por que en ella prevalece una imagen negativa y estereotipada de la vejez. Así, el abuso, la negligencia o la violencia, si bien no se deben únicamente a ellos, sí están animados por los estereotipos de que las personas mayores son indefensas, débiles y dependientes.<sup>184</sup>

El Estado ha tratado de combatir, sin mucho éxito la vulnerabilidad de los adultos mayores, adoptando una actitud paternalista, considerando a este sector como objeto de asistencia y no como titulares de derechos humanos.

La asistencia es entendida normalmente como amparo, defensa, favorecimiento, o proteccionismo; e incluso se ha llegado a definir como un favor que un poderoso o influyente dispensa a menesterosos o perseguidos, procurándoles lo que necesitan o librándolos de lo que los amenaza.<sup>185</sup>

En conclusión

El término “asistencia” deriva de la acción de asistir, acudir, concurrir, contribuir con diversos medios a que alguien salga de un apuro o de una mala situación.<sup>186</sup>

En el caso de los adultos mayores, se habla de aquella protección específica que se concede a las personas de la tercera edad cuando se encuentran desamparadas

---

<sup>184</sup> *Ibidem*, p. 142.

<sup>185</sup> Marquet Guerrero, Porfirio, “Protección, previsión y seguridad social en la constitución mexicana”, *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, México, número 3, julio-diciembre de 2006, p. 70.

<sup>186</sup> *Idem*.



total o parcialmente,<sup>187</sup> sin embargo esta protección no es permanente y tampoco ataca al problema de raíz, no mitiga la situación de vulnerabilidad, simplemente centra sus esfuerzos en intentar minimizar los efectos ya generados.<sup>188</sup>

El rol que juega el Estado en materia de adultos mayores es el de proporcionarles los medios idóneos para que pueda acceder a una vida digna, principalmente allegándose de recursos económicos. Para ello, las dos principales posibilidades existentes en México, mediante las cuales los adultos mayores pueden acceder a esos recursos, son la seguridad social y la protección social.

La seguridad social es un derecho social derivado del derecho laboral y se encuentra consagrada en la Constitución Federal mexicana, en el artículo 123.

Derivado del esfuerzo físico que realiza el ser humano al desempeñar diversas actividades, una de las cuales es el trabajo, aunado al transcurso del tiempo el organismo sufre deterioro paulatino, el cual se puede en muchos casos corregir, pero no desaparece. En razón de lo anterior, se ha desarrollado en materia laboral el concepto de compensar mediante prestaciones dicho menoscabo, y así lograr una sobrevivencia decorosa.<sup>189</sup>

Una de las prestaciones a las que tienen acceso es la pensión, es de carácter económico y forma parte de los beneficios a los que tiene derecho un empleado cuando deja de trabajar y obtiene su jubilación siempre y cuando cumplan con los requisitos y las condiciones marcadas por la ley.<sup>190</sup>

En este tenor, el principal problema para los programas de seguridad social es la necesidad de ampliar la cobertura y combatir la exclusión social.<sup>191</sup> Pero han tenido

---

<sup>187</sup> *Ibidem*, p. 71.

<sup>188</sup> *Ibidem*, p. 72.

<sup>189</sup> IJ UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, La seguridad social en México, p. 31, consultado en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2493/4.pdf>

<sup>190</sup> *Ibidem*, p. 29.

<sup>191</sup> Ponce Esteban, María Enriqueta, *op. cit.*, p. 14.

que lidiar con tres grandes dificultades: el problema crónico de financiamiento, la falta de uniformidad de las prestaciones y las limitaciones de los fondos de pensiones.<sup>192</sup>

La seguridad social y el trabajo son derechos humanos reconocidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículos 6 a 8 y 9, respectivamente), de donde se derivan obligaciones para los Estados en los ámbitos de respeto, protección y garantía. En consecuencia, en la mayoría de los países se han incluido ambos derechos como un asunto prioritario en las legislaciones, políticas o planes de acción para la vejez. Sin embargo, y pese a la amplia adhesión que logran estos derechos, en la práctica, las medidas legislativas o de políticas de los países no siempre se traducen directamente en un abanico de prestaciones, activos y beneficios al que todo ciudadano pueda aspirar en su condición de tal. Incluso, en algunos casos, hay un quiebre entre las medidas legislativas y las medidas reglamentarias, administrativas y de decisiones políticas, económicas y sociales que aseguren el pleno goce de los mismos.<sup>193</sup>

Por su parte, la protección social no está claramente incluida a nivel constitucional, sin embargo sí se encuentra implícitamente en diversas normas, que contemplan el tema del proteccionismo hacia las personas o los sectores de la población que se encuentran en condiciones más vulnerables<sup>194</sup>

Es importante señalar que en el caso de México, la protección social se ha desarrollado de una manera particular, ya que esta primero apareció “dentro de la seguridad social”, siendo que

---

<sup>192</sup> Sánchez-Castañeda, Alfredo, “La reformulación de los paradigmas: la reforma a la seguridad social y la creación del Instituto Mexicano de Protección Social”, en Mendizábal Bermúdez, Gabriela *et al* (coords.) *Condiciones de trabajo y seguridad social*, México, UNAM, UAEM, 2012, p. 14.

<sup>193</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, *Envejecimiento, derechos humanos y políticas públicas*, Santiago de Chile, 2009, p. 112.

<sup>194</sup> Marquet Guerrero, Porfirio, *op. cit.*, p. 69.

normalmente la protección social es la que contempla a la seguridad social. Dicha evolución ha desembocado en una protección social manifestada en tres etapas: la protección social “dentro” de la seguridad social (1), la protección social a través del sistema nacional y los sistemas estatales de salud (2), y a través de la emergencia de una pluralidad de mecanismos de protección social (3).<sup>195</sup>

En cuanto a la protección social dentro de la seguridad social, la justificación aparece en el artículo 123, fracción XXIX, el cual señala que

“...La ley debe contemplar seguros encaminados a la protección y bienestar de los trabajadores, campesinos, no asalariados y otros sectores sociales y familiares”.<sup>196</sup>

La protección social a través de los sistemas nacionales y los sistemas estatales de atención social se ha llevado a cabo mediante diversos mecanismos como lo son: el Sistema Nacional de Salud, el Sistema Nacional de Asistencia Social, el Sistema Nacional de Desarrollo Social, y los sistemas estatales de atención social.<sup>197</sup>

Por último, se han creado mecanismos de protección social alternativos o complementarios a los sistemas nacionales y estatales ya existentes

podemos encontrar el programa IMSS-Oportunidades (a), el seguro de salud para la familia, el sistema de protección social en salud —seguro popular— (c), el seguro médico para una nueva generación (d), el programa de desarrollo humano Oportunidades y el programa de apoyo alimentario (e) y, el programa 70 y Más (f).<sup>198</sup>

---

<sup>195</sup> Sánchez-Castañeda, Alfredo, *op. cit.*, p. 6.

<sup>196</sup> *Ibidem*, p. 7.

<sup>197</sup> *Idem*.

<sup>198</sup> *Ibidem*, p. 9.

En específico este último programa está destinado únicamente a adultos mayores, pero desafortunadamente no contempla a los que se encuentran en edades de entre 60 y 69 años, ni de todas las regiones del país

busca abatir el rezago social que enfrentan los adultos mayores de más de setenta años mediante la entrega de apoyos económicos; acciones, servicios, participación social y apoyos. Para tener acceso al Programa se requiere tener setenta años de edad o más; habitar en localidades de hasta 30 mil habitantes, y no ser beneficiario del componente adulto mayor del Programa de Desarrollo Humano Oportunidades.<sup>199</sup>

Sin embargo, a pesar de representar una excelente opción para aquellos adultos mayores que no cuentan con seguridad social, tampoco resuelven el problema de su subsistencia pues éstos mecanismos regularmente se ven involucrados en problemas de deficiente cobertura, manejos estatales irregulares, fideicomisos de administración deficientes en cuanto a temas de transparencia y rendición de cuentas e insuficiente infraestructura.<sup>200</sup>

Por si fuera poco, en México no existe una cultura del ahorro ni las instituciones idóneas para llevarlo a cabo, por supuesto esto se complica porque un gran porcentaje de la población en edad laborable trabaja de manera informal y por tanto no tiene acceso a la seguridad social obligatoria ni tiene interés en participar de la voluntaria.

Muestra de lo anterior son los resultados arrojados por las encuestas realizadas en materia de hábitos financieros, en las que se puede observar que sólo 23% ha hecho planes para el momento del retiro laboral, durante alguna etapa de su vida y de éstos el 37% realizó algún tipo de ahorro o inversión por iniciativa propia para cuando ya no pudiera trabajar.<sup>201</sup>

---

<sup>199</sup> *Ibidem*, p. 13.

<sup>200</sup> *Ibidem*, p. 17.

<sup>201</sup> CONDUSEF, Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, "Hábitos que no fomentan el ahorro para el retiro", *Proteja su dinero*, México, año 14, número 167, febrero 2014, pp. 32-34.

Las principales causas de la falta de ahorro entre los mexicanos están basadas en ciertas creencias erróneas que se han aceptado a lo largo de las últimas décadas como verdaderas directrices de comportamiento, por ejemplo se considera, aún en la etapa adulta, que el momento del retiro se encuentra aún muy lejano y que no es tiempo de preocuparse; asimismo, que, en caso de requerirlo, los hijos u otros descendientes se harán cargo de ellos; también se cree que cuando se llegue la vejez se seguirá teniendo la misma calidad de vida; y por supuesto, que no es necesario prestar atención a lo que sucede con las afores.<sup>202</sup>

Como resultado de todos los factores antes descritos, al presentarse los problemas derivados del envejecimiento poblacional, la insuficiencia de los sistemas de seguridad y protección social, se hace patente la incapacidad del Estado para garantizar una vida digna a los adultos mayores mexicanos y surgen las exigencias por parte de la población.

Es aquí donde el Estado echa mano de otro par de alternativas para intentar dar solución a los retos planteados: la creación de legislación en la materia y la implementación de políticas públicas.

Teniendo en cuenta que la titularidad de derechos debe guiar las políticas públicas, es fundamental que, además de las leyes, existan organismos de Estado que garanticen la vigencia y aplicación de los mecanismos jurídicos y de política pública para que todos los integrantes de la sociedad puedan ejercerla. De este modo, el Estado actúa como una institución que produce y redistribuye el bienestar, es el garante de los derechos humanos y es quien debe tutelarlos, protegerlos y desarrollarlos.<sup>203</sup>

Normalmente se entiende que estas alternativas son excluyentes la una de la otra, sin embargo, no debe concebirse la una sin la otra, pues de nada sirve modificar los ordenamientos legales y ajustarlos a los cánones internacionales en la materia, si no se crean las políticas públicas adecuadas que permitan su materialización en la

---

<sup>202</sup> *Idem.*

<sup>203</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, *Los derechos de las personas mayores*, Santiago de Chile, 2011, p. 1.

realidad. Del mismo modo, una política pública sin un sustento legal tampoco es aceptable puesto que se corre el riesgo de la inestabilidad y la incertidumbre respecto de la misma.

En un contexto de envejecimiento de la población, esta articulación de capacidades técnicas y económicas del Estado y sus instrumentos jurídicos y de política se transforma en un elemento esencial para garantizar una vejez digna y segura, puesto que amplía y fortalece la capacidad de las personas mayores para superar la indefensión y las inseguridades que las afectan.<sup>204</sup>

Pero sin duda este es el gran problema de México, que se ha convertido en un país donde la reforma así como generación de ordenamientos legales son el común denominador de las legislaturas, dejando de lado la realización de acciones concretas, de fondo y permanentes para buscar el mejoramiento de la población.

México cuenta con un régimen jurídico relativamente completo para la atención de los ancianos, pero utópico, porque no existen las políticas ni las acciones para generar programas específicos de atención a la salud, la educación y la participación política de ese sector.<sup>205</sup>

Es decir, mientras las disposiciones jurídicas continúen siendo más bien un puñado de buenas intenciones, sin el acompañamiento de las políticas públicas adecuadas para alcanzar su implementación y una incidencia real en la población, es poco probable que se visualice un cambio positivo.

Tenemos un buen orden jurídico: la Constitución y la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, incluso un Instituto de Protección a los Adultos Mayores en prácticamente todos los estados, entre otros. “El problema es cómo traducirlo a la realidad,

---

<sup>204</sup> *Ibidem*, p. 2.

<sup>205</sup> Lara Sáenz, Leoncio, “El régimen jurídico mexicano, utópico para la atención de ancianos”, Boletín UNAM-DGCS-412, UNAM, 2 de julio de 2012, [http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2012\\_412.htm](http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2012_412.htm)

cómo proporcionar empleo a una persona de 72 u 80 años, pues debe ser acorde a sus conocimientos y experiencia, pero también a su edad y capacidades”.<sup>206</sup>

En conclusión, el Estado debe tomar cartas en el asunto respecto de los problemas que enfrenta la vejez mexicana y que como se ha podido observar no le son ajenos al resto de la población, generando las políticas públicas necesarias y no asistencialistas, que actúen como alternativas a los sistemas de seguridad social y protección social ya existentes y que permitan cristalizar el considerable avance en materia de derechos de las personas adultas mayores que ya se encuentra contenido en la normatividad mexicana.

Una visión moderna de la vejez comporta no sólo entender que las personas mayores son algo más que un colectivo numeroso que se ha de proteger y cuidar; sino adecuar los medios precisos para facilitarles la vida, permitiéndoles participar y disfrutar de la sociedad en la que viven. Esto se ha de llevar a cabo sin actitudes paternalistas, ya que las personas mayores pertenecen a un sector de la población tan importante como cualquier otro, considerando que el número de personas ancianas va en aumento...<sup>207</sup>

### **3.4. LA PERCEPCIÓN DE INGRESOS COMO DERECHO SOCIAL DE LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS**

Como se abordó oportunamente en el capítulo segundo de esta investigación, existe una amplia gama de instrumentos tanto nacionales como internacionales en materia de derechos humanos, y de manera progresiva ha sido utilizado su alcance para dar protección a los adultos mayores.

Sin embargo, en esta evolución de los derechos humanos, generalmente se ha asociado la protección al sector en estudio con los derechos económicos, sociales y culturales, y en alguna medida con los civiles y políticos.

---

<sup>206</sup> *Idem.*

<sup>207</sup> Ponce Esteban, María Enriqueta, *op. cit.*, p. 15.

Este conjunto de derechos, se encuentra comprendido dentro de lo que se conoce como derechos sociales, a los cuales también se ha hecho referencia previamente en el capítulo primero y que como se explicó en su momento, requieren para su observancia del papel activo del Estado, pues este se convierte en el principal obligado en otorgar la garantía de su cumplimiento mediante la provisión de servicios públicos, la generación de políticas públicas y la creación de ordenamientos legales que den soporte a las primeras dos.

los derechos sociales, económicos y culturales, que fueron reivindicados en las luchas sociales del siglo pasado, y que se plasmaron en las declaraciones de derechos del presente siglo. Exigen políticas públicas que garanticen sus ejercicios mediante las prestaciones positivas y los servicios públicos. Necesitan un Estado social, activo y comprometido en la lucha contra las desigualdades sociales que controle el orden político, económico y social.<sup>208</sup>

Éstos derechos sociales deben regirse por la reciprocidad y suelen tener un carácter asistencial, paternalista y pasivo, como se apuntó anteriormente.<sup>209</sup>

Siguiendo con la línea específica de los derechos humanos de las personas de la tercera edad, el Estado tiene obligaciones muy puntuales, que reúnen tanto el trabajo legislativo, como el ejecutivo y el judicial, pues deben crearse las condiciones legales idóneas para otorgar la protección, pero al mismo tiempo las herramientas necesarias para su concreción, así como organismos facultados para la observancia, supervisión y sanción de todo este aparato de derechos humanos de los adultos mayores.

crear marcos legales y mecanismos de supervisión para proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de las personas de edad, [...] y facilitar la formulación y el cumplimiento de leyes y programas de prevención del abuso, el abandono, la

---

<sup>208</sup> *Ibidem*, p.17.

<sup>209</sup> *Ibidem*, p.18.



negligencia, el maltrato y la violencia contra las personas de edad.<sup>210</sup>

Si bien en México se ha trabajado arduamente en la generación de leyes, políticas públicas, programas asistenciales y creación de organismos en materia de derechos humanos de los adultos mayores, la realidad es que para que éstos puedan hacer valer sus derechos necesitan de autonomía, la cual se puede definir de la siguiente manera:

es la condición por la cual el sujeto goza de autosuficiencia, no solamente en el gobierno del propio cuerpo, sino también de la libertad en el ámbito del pensamiento, deseo, palabra y acción. La posibilidad de valerse por sí mismo, expresarse y actuar en función de los propios pensamientos y deseos es una facultad inherente al ser humano. Y su realización implica la efectivización de los derechos humanos fundamentales.<sup>211</sup>

Por lo tanto, cuando existe algún obstáculo independiente del adulto mayor y de su voluntad, para gozar de dicha autonomía y el Estado se vuelve omiso o no proporciona las oportunidades reales y los mecanismos idóneos para garantizar el ejercicio de esos derechos, se está en presencia de una violación a los derechos humanos.<sup>212</sup>

Para evitar estas circunstancias es importante que el Estado y la sociedad se preparen para el reto que esto representa, pues primero que nada se debe entender que los adultos mayores no deben ser considerados como objeto de asistencia, sino como titulares de derechos humanos y que en atención a la vulnerabilidad en que se sitúan y las violaciones de las que comúnmente son blanco, es importante tomar medidas necesarias para lograr que el nivel de vida que poseen sea digno

las personas mayores, son titulares de derechos individuales – derechos de primera generación–, a la vez que son titulares de

---

<sup>210</sup> *Ibidem*, p. 19.

<sup>211</sup> *Ibidem*, p. 20.

<sup>212</sup> *Idem*.

derechos de grupo –derechos de segunda y tercera generación–, por lo tanto se requiere que junto con el reconocimiento de sus libertades esenciales, puedan disfrutar también del ejercicio de derechos sociales de manera que logren envejecer con seguridad y dignidad, lo que exige un papel activo del Estado, la sociedad y de sí mismos.<sup>213</sup>

Uno de los elementos clave en la consecución de una vida digna y autónoma, es garantizar al sector la oportunidad de subsistir la mayor cantidad de años posibles por sus propios medios, es decir, otorgarles la posibilidad de sentirse útiles y prósperos sin depender de su familia o ser una carga para la misma que desemboque en el abandono, mediante la percepción y utilización de recursos propios, a esto se le llama seguridad económica.

De acuerdo con el diagnóstico del Celade, la seguridad económica de las personas adultas mayores se define “como la capacidad de disponer y usar de forma independiente una cierta cantidad de recursos económicos regulares y en montos suficientes para asegurar una buena calidad de vida en la vejez”.<sup>214</sup>

Sin embargo, este es uno de los tópicos en los que no se ha avanzado significativamente, sigue permaneciendo la idea de que la seguridad social es la panacea, lo que, como se ha demostrado no es del todo cierto pues el porcentaje de adultos mayores que se encuentran asegurados es notablemente menor que el de los que no lo están.

Asimismo, quienes reciben ayuda económica por parte de un programa social viven en la incertidumbre respecto de la continuidad de este o de su

---

<sup>213</sup> Martínez Ques, Ángel Alfredo, “La protección jurídica de las personas mayores desde la perspectiva de los derechos humanos”, *Revista de Derecho UNED*, número 17, 2015, p. 1083.

<sup>214</sup> CDHDF, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *Informe especial sobre la situación de los derechos humanos de las personas adultas mayores institucionalizadas en el Distrito Federal*, México, 2008, p.34.

condicionamiento a los cambios políticos o estructurales de quienes los otorgan. Además estas ayudas suelen no ser suficientes para satisfacer todas las necesidades del adulto mayor que lo recibe, ni cubrir a toda la población que lo requiere.

La titularidad y garantía de derechos respecto de la seguridad de ingresos durante toda la vida sigue siendo un asunto pendiente en la agenda social de la mayoría de los países de América Latina y el Caribe, donde gran parte de la población continúa viviendo la incertidumbre económica como uno de los aspectos más preocupantes de su vida diaria.<sup>215</sup>

El obtener ingresos económicos que les permitan subsistir se ha convertido en un grave problema que desencadena un círculo vicioso que refleja claramente toda la serie de circunstancias negativas relativas a la vejez que previamente se han comentado.

Por ejemplo, al llegar a la vejez las necesidades físicas y biológicas aumentan y se hace prioritario atenderlas, si el adulto mayor cuenta con empleo, con una pensión, es parte de un programa asistencial o su familia responde por él, la situación se puede considerar como favorable y se hace frente a ella sin mayor inconveniente.

Sin embargo, la realidad de la mayoría de los adultos mayores mexicanos es otra, los porcentajes arrojados por censos y encuestas realizadas en la materia indican que del total de adultos mayores en México el porcentaje de personas de edad que trabajan es de 39%, de éstos: 49% labora por cuenta propia, y de ellos 4.4% no percibe remuneración por su trabajo. Asimismo 37.8% trabaja de manera subordinada y remunerada, de este porcentaje 60.8% no tiene acceso a instituciones de salud por su trabajo, 61.8% labora sin tener un contrato escrito, 47.7% no cuenta con prestaciones y 73.2% trabaja de manera informal.<sup>216</sup>

---

<sup>215</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, *Envejecimiento, derechos humanos...cit*, p. 81.

<sup>216</sup> INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, "Estadísticas a propósito...*cit*."

Por otro lado, los adultos mayores que reciben una pensión representan solo el 26.1%; de estos. 40.9% son por jubilación, 33.9% por retiro o vejez, 17.5% por viudez y 3.6% por accidente o enfermedad de trabajo.<sup>217</sup>

En cuanto a las personas de edad que reciben algún tipo de apoyo de familiares que viven fuera del hogar o por parte del gobierno: 6.7% recibe remesas, 28.8% recibe donativos de otros hogares e instituciones públicas, mientras que 49.2% recibe apoyos por programas gubernamentales.<sup>218</sup>

Pero lo más alarmante de todo es que el contexto en que se ubican los adultos mayores no es nada alentador, por ejemplo los que viven en abandono alcanzan el 20%,<sup>219</sup> los que viven en pobreza representan el 34.6%, y los que viven en pobreza extrema el 6.6%.<sup>220</sup>

Se puede percibir, en primer lugar, que cuando se adolece de cualquiera de esos apoyos, la situación del adulto mayor puede verse de tal modo afectada que fácilmente puede llegar al grado de colocarse en una situación de extrema necesidad, poniendo en riesgo incluso su vida.

En segundo lugar, que la discriminación laboral, el fracaso de los sistemas de seguridad social, la actitud paternalista y paliativa del Estado, la falta de una cultura del ahorro para el retiro, el abandono y rechazo de las familias y la sociedad; y la pobreza generalizada, entre muchos otros factores, son las principales causas del aumento en la vulnerabilidad y vulneración de los adultos mayores y de la urgente necesidad de tomar cartas en el asunto.

---

<sup>217</sup> *Idem.*

<sup>218</sup> *Idem.*

<sup>219</sup> Romero, Laura, "Congreso Internacional sobre vejez, abandono y maltrato de adultos mayores", *Gaceta UNAM*, México, número 4,888, p.6.

<sup>220</sup> CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, "CONEVAL informa la evolución de la pobreza 2010-2016", 30 de agosto de 2017, <https://www.coneval.org.mx/SalaPrensa/Comunicadosprensa/Documents/Comunicado-09-Medicion-pobreza-2016.pdf>

Por lo tanto trabajar en ese sentido resulta de carácter prioritario, si se considera que es un grupo que crecerá exponencialmente en las siguientes décadas y que es inminente esta transformación.

La disponibilidad de recursos posibilita que las personas adultas mayores dispongan de independencia en la toma de decisiones, por un lado y, por el otro, que mejoren su autoestima al desempeñar roles significativos y tener una participación plena como ciudadanos(as).<sup>221</sup>

Como es de suponerse la urgencia de atender las necesidades económicas de los adultos mayores varía de país a país, siendo aquellos países en desarrollo quienes no sólo tienen un panorama más adverso sino además tienen la responsabilidad de implementar la estrategia idónea echando mano de los recursos con los que ya cuenta y de precisión casi perfecta.

una mirada a los países con débiles sistemas de seguridad social revela que el porcentaje de personas mayores sin ingresos fluctuaba entre el 40% y el 66% en 2005. Se trata de un segmento de la población de alta vulnerabilidad económica, que además está desprotegido frente a riesgos relacionados con la salud, la discapacidad y la reducción de sus redes de apoyo social.<sup>222</sup>

De igual forma, dentro de esos países, incluyendo México, las medidas a adoptar deben ser acordes a las necesidades específicas de las personas a las que están dirigidas, pues aún siendo un sector perfectamente determinable dentro de la población por el rango de edad al que pertenecen, lo cierto es que no puede estandarizarse una medida o monto concreto para todos los adultos mayores, pues deben tenerse en consideración ciertas variables de trascendencia como la edad, el sexo, el estado de salud, la zona y tipo de residencia, y las políticas adoptadas por el Estado en apoyo a ellos. <sup>223</sup>

---

<sup>221</sup> CDHDF, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *op. cit.*, p.34.

<sup>222</sup> CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, *Envejecimiento, derechos humanos... cit.*, p. 85.

<sup>223</sup> CDHDF, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *op. cit.*, p. 34.

Se puede concluir, que a pesar de toda la información con la que se cuenta y de los grandes avances, principalmente legislativos, en la materia; las medidas adoptadas en el país no han sido suficientes para garantizar a las personas de la tercera edad la seguridad económica necesaria para poder disfrutar de la última etapa de sus vidas de manera digna, o ya en el último de los casos, para no pertenecer además al grupo vulnerado de la población en pobreza o pobreza extrema.<sup>224</sup>

### **3.5. LA IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN MÉXICO**

Ya en este punto, es fácil percibir que el envejecimiento poblacional a pesar de ser estudiado y de llevar años en la agenda internacional, continental y nacional, ha tomado por sorpresa al Estado mexicano, pues los esfuerzos realizados para garantizar cuando menos un nivel de vida adecuado a los casi 13 millones de adultos mayores que habitan el país, se han quedado cortos.

Aún cuando existen ciertos mecanismos, no del todo exitosos, como la seguridad social y la protección social a través de programas e instituciones asistenciales, la realidad es que hay necesidades que subsisten en la vida cotidiana de las personas de edad, entre ellas y con gran importancia, la seguridad económica, que se traduce en la percepción de un ingreso económico autónomo y suficiente.

Es por eso que este grupo etario se ha visto en la imperiosa situación de emprender la búsqueda hacia nuevas alternativas.

En este sentido, y atendiendo al tema central de esta investigación, en el campo del Derecho Mexicano existen diversas figuras jurídicas principalmente de corte privado, provenientes del derecho civil, cuyo principal objetivo es ayudar a solventar las posibles eventualidades que pudieren surgir con la llegada de la vejez, como son: la tutela preventiva, el mandato interdicto, la voluntad anticipada, la renta vitalicia y la pensión alimenticia.

Sin afán de hacer un estudio detallado respecto de dichas figuras, brevemente se pueden definir de la siguiente manera:

---

<sup>224</sup> *Ibidem*, p. 37.

- A. Tutela preventiva: Una persona con elementos cognitivos suficientes para hacer previsiones razonables sobre su propia incapacidad, puede designar al tutor que de mejor manera pueda responder a sus intereses.<sup>225</sup>
- B. Mandato interdicto: Es una excepción a la terminación del mandato por la interdicción del poderdante; dispone que el mandatario podrá tomar decisiones sobre el tratamiento médico y el cuidado y la salud del mandante aún cuando este hubiera devenido incapaz.<sup>226</sup>
- C. Voluntad anticipada: Es la manifestación de la voluntad de cualquier persona con capacidad de ejercicio, respecto a la negativa a someterse a medios, tratamientos y/o procedimientos médicos que pretendan prolongar de manera innecesaria su vida, protegiendo en todo momento la dignidad de la persona, cuando por razones médicas, fortuitas y de fuerza mayor, sea imposible mantener su vida de manera natural.<sup>227</sup>
- D. Renta vitalicia: Es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble a raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.<sup>228</sup>
- E. Pensión alimenticia: Los hijos están obligados a dar alimentos a los padres. A falta o por imposibilidad de los hijos, lo están los descendientes más próximos en grado. Los alimentos comprenden la comida, el vestido, la habitación y la asistencia en casos de enfermedad.<sup>229</sup>

Sin embargo, la figura más novedosa en este tenor y que plantea el mayor número de beneficios para el sector en estudio, por estar enteramente pensada en él, es la hipoteca inversa.

---

<sup>225</sup> García Villegas, Eduardo, *op. cit.*, p. 11.

<sup>226</sup> *Ibidem*, p. 12.

<sup>227</sup> *Idem*.

<sup>228</sup> Código Civil Federal, artículo 2774.

<sup>229</sup> *Ibidem*, artículos 304 y 308.

Ya se habló en los capítulos precedentes acerca de la conceptualización y regulación de esta figura, ahora toca el turno de abordar lo concerniente al impacto de ésta en la realidad actual de las personas de edad en México, específicamente de la zona metropolitana.

Su inclusión en el catálogo legislativo mexicano se efectuó en 2013 con la incorporación de la figura al Código Civil del Estado de México, posteriormente en 2017 se hizo lo propio en el correlativo de la Ciudad de México.

Sin embargo, a pesar de los beneficios que puede llegar a representar incluso para el Estado, la realidad es que no ha tenido el efecto planeado.

Uno de los beneficios de las hipotecas inversas consiste en contribuir al ahorro anual en el rubro de gasto social, en virtud de que el convenio celebrado entre un adulto mayor y una entidad financiera no implica que el Estado tenga que subvencionar a este sector de la población, dado que la iniciativa se dirige a apoyar la conversión de una parte del patrimonio inmobiliario del adulto mayor en ingresos para su subsistencia, que puedan equipararse a la pensión por jubilación.<sup>230</sup>

Como se puntualizó en el capítulo segundo de este trabajo, se encuentran facultados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, en el caso del Estado de México; y las instituciones privadas del sistema bancario mexicano y las demás entidades financieras, instituciones sociales e instituciones públicas, para el caso de la Ciudad de México.

No obstante la amplia gama de posibilidades de sujetos otorgantes, eran los bancos, quienes por su estructura y regulación, así como por lo observado en otras

---

<sup>230</sup> ALDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, “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”, *Gaceta Parlamentaria*, VII Legislatura, año 2, primer ordinario, número 85, 28 de septiembre de 2016, p.8.



latitudes del plano internacional, se esperaba fueran los principales prestadores de este servicio financiero, sin embargo no ha habido una respuesta positiva por parte de ellos.

Pero se puede afirmar que si no se ha generado el impacto esperado, no es únicamente por los sujetos otorgantes, sino también por la población objetivo, es decir, por motivos inherentes a los adultos mayores.

En este sentido, existe la posibilidad de clasificar las razones de la inobservancia en la celebración de contratos de hipoteca inversa en dos grupos: las que corresponden a las entidades otorgantes y las que provienen de los sujetos contratantes (adultos mayores).

En cuanto a las entidades otorgantes, los motivos que se han manifestado a través de los medios de comunicación, por los cuales no les parece atractiva la figura de la hipoteca inversa, son por un lado concernientes a la regulación de la figura, y por el otro, relativos a la estructura misma de la entidad.

Los defectos que se han observado en la regulación actual de la figura son:

1. La regulación de la hipoteca inversa es local -Estado de México y Ciudad de México-, mientras que el campo de acción de los bancos y las principales entidades financieras mexicanas, es federal. Por lo tanto existe una incompatibilidad que limita el actuar de las entidades financieras, y que las obligaría a generar productos focalizados por áreas.<sup>231</sup>

2. La incorporación de la hipoteca inversa sólo se llevó a cabo en materia civil -Códigos Civiles del Estado de México y de la Ciudad de México-, sin considerar que debe existir una transversalidad en la normatividad relativa a la figura, pues el impacto y naturaleza de esta no es únicamente de carácter civil, y no se agotó su regulación con la simple incorporación en los Códigos ya mencionados. A continuación se enuncian algunas de las omisiones en este sentido.

---

<sup>231</sup> Zaragoza Moreno, Yasmín, “La ausencia de regulación federal frena hipoteca inversa”, *Capital México*, mayo 2017, <http://www.capitalmexico.com.mx/economia/ausencia-regulacion-federal-frena-hipoteca-inversa-vejez-jubilacion-producto-financiero/>

Por ejemplo, al ser un contrato accesorio, requiere de un contrato principal, el cual generalmente corresponde al Contrato de Apertura de Crédito, que si bien puede ser de carácter civil, es preponderantemente mercantil, por lo tanto debieron haberse hecho ajustes en el Código de Comercio.

Asimismo, al ser los bancos las principales entidades que podrían otorgar el contrato, debieron existir modificaciones a las legislaciones bancarias, tanto las relativas a la banca de desarrollo, como a la banca múltiple; y las correspondientes a las instituciones de crédito e instituciones de seguros.<sup>232</sup>

De igual forma, al ser una operación que recae sobre bienes inmuebles y que genera una contraprestación de carácter económico equiparable a una renta, y por ser bienes gravables, resulta conveniente hacer adecuaciones a la legislación relativa a impuestos, tanto del Impuesto Sobre la Renta, como del Impuesto al Valor Agregado, ya sea por que se causen o no se causen los mismos, o en todo caso se exenten.

Un último ejemplo de estas omisiones legislativas, es que tampoco se adecuó lo referente los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, en ninguna de las dos entidades donde la figura ya existe, respecto del tratamiento que tendrán los instrumentos que contengan operaciones de este tipo, el pago de los derechos que se generen, etc.

3. La regulación de la figura establece limitaciones a las tasas de interés que se produzcan por la celebración del contrato, en el caso del Estado de México sólo se hace alusión a que los intereses se generarán únicamente sobre las cantidades que disponga el adulto mayor; en tanto que en la Ciudad de México se puntualiza además que 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.

De principio el hecho de que exista ya una limitación desde el nacimiento de la figura y que no se permitan ajustes acordes a las fluctuaciones económicas, hace poco atractiva la figura para las entidades financieras, especialmente para los bancos, pues es una figura que requiere de tasas bajas para poder otorgar un

---

<sup>232</sup> *Idem.*

producto adecuado al adulto mayor, dado que éstos no hacen ninguna amortización durante la vida del contrato.<sup>233</sup>

4. Por último, la regulación de la figura no contempla la contratación de un seguro para el inmueble en caso de desastres o acontecimientos que pudieran ponerlo en riesgo, lo que genera incertidumbre para la entidad otorgante, quien sería afectada tanto o más que el mismo propietario por la pérdida del inmueble.

Cabe mencionar que en las legislaciones de otros países, como el Reino Unido y Estados Unidos, si se establece la obligatoriedad de contratar el seguro, lo que en cierta medida se traduce en el interés de las entidades financieras por otorgar la figura.

Ahora, los principales motivos que se pueden adjudicar a la entidad otorgante, por estar relacionado con su estructura, son dos:

1. La recuperación del crédito más los intereses por parte de la entidad financiera normalmente se producen cuando fallece la persona, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad del crédito.<sup>234</sup>

Cabe mencionar que el tiempo para amortizar el crédito por parte de los herederos es de 6 meses en el caso del Estado de México y de sólo 30 días en la Ciudad de México, lo que generalmente traería como consecuencia que éstos no amorticen el crédito y la entidad financiera se vea en la necesidad de ejecutar la garantía, disponiendo del inmueble.

2. El segundo motivo, es que lo anterior genera un trabajo adicional para la institución, quien además debe desempeñar tareas de administradora de inmuebles, asumiendo los esfuerzos y costos que representa el procedimiento de remate y adjudicación.

En este sentido, la mayoría de los bancos o las instituciones de crédito, por ejemplo, no cuentan con áreas especializadas en administración de inmuebles o en

---

<sup>233</sup> Valle, Ana, “La hipoteca inversa no es atractiva para los bancos”, *Expansión*, México, 7 de febrero de 2017, <https://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion>

<sup>234</sup> ALDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, *op. cit.*, p.8.

hipotecas inversas, por lo que crearlas significa destinar montos considerables de inversión.<sup>235</sup>

Por otro lado, hay razones que frenan el éxito de las hipotecas inversas y que se pueden imputar a los adultos mayores, y que derivan de la publicidad negativa, la falta de difusión de los beneficios de la figura y la malentendida lealtad a la familia.

1. La publicidad negativa tiene su base en la errónea creencia de que las instituciones financieras, específicamente los bancos, despojarán a los adultos de sus viviendas o que éstos las perderán al morir, lo que no es totalmente cierto, pues si bien las entidades financieras tienen la posibilidad de disponer del inmueble una vez que el adulto fallece, sólo se hará una vez que los herederos declaren no querer o no poder hacer frente a la deuda.

Además de que durante todo el tiempo que dure el contrato, es decir, hasta que se cumpla la fecha señalada en el mismo o en su caso hasta que el adulto mayor fallezca, éste tiene todo el derecho de seguir habitando en el inmueble.

2. Como consecuencia de lo anterior, los medios de comunicación no transmiten adecuadamente los beneficios de la figura y la justificación que existe detrás de ella (envejecimiento poblacional o fracaso de la seguridad social, por ejemplo). O bien atraen las miradas con títulos amarillistas o exageran las ventajas de la figura creyendo que es el curallotodo, sin proporcionar todo el panorama.

3. Por último, en México existe la arraigada creencia de que los bienes se deben transmitir de padres a hijos, de generación en generación hasta el final de los tiempos, por lo tanto plantear la opción de que los adultos mayores dispongan y disfruten de la liquidez de un bien de su propiedad, por el cual ya se esforzaron y trabajaron durante su vida, y que sus herederos hagan lo propio, aún resulta un tema escabroso para la sociedad. Sin embargo, como lo demuestran los porcentajes de personas de edad que viven en el abandono, la realidad es que este sector es blanco fácil del oportunismo y la violencia patrimonial por parte de sus familiares.

En conclusión, existen múltiples factores por los cuales la hipoteca inversa no ha tenido la prosperidad que se estimaba en el país, al grado de que hasta el mes de abril de 2018 ningún banco la incluye en su catálogo de productos financieros.

---

<sup>235</sup> Valle, Ana, *op. cit.*

No obstante el repudio de las instituciones financieras, ya surgió en el mercado mexicano, la primera empresa que ofrece la hipoteca inversa como alternativa de calidad económica para los senectos, o cuando menos un producto muy similar, como se estudiará más adelante.

Se denominan Grupo Empresarial Olivo, y se definen así mismos como:

una institución que permite capitalizar tu esfuerzo que realizaste en tener un bien inmueble, apoyándote a mantener un estilo de vida. Ofrecemos un servicio de pensión hipotecaria para que disfrutes de un ingreso mensual sin perder el uso de tu propiedad.<sup>236</sup>

Asimismo, en la página web de la institución señalan a grandes rasgos el funcionamiento, de lo que han bautizado como pensión hipotecaria:

¿CÓMO FUNCIONA? Es muy sencillo: te ofrcemos (sic) por tu vivienda, una serie de pagos mensuales sin que pierdas el derecho vitalicio de habitarla. Recibirás una pensión mensual sobre tu vivienda durante los próximos 15 años que te darán una libertad financiera sin dejar de habitar la propiedad . Después de los 15 años recibirás una cantidad significativa y podrás seguir viviendo en la casa por el resto de tu vida.<sup>237</sup>

Establecen como únicos requisitos ser propietario de un inmueble, tener una edad mínima de 65 años y que el inmueble se encuentre libre de gravámenes.<sup>238</sup>

En cuanto a los beneficios, indican que se recibe una mensualidad fija durante 15 años, se conserva el usufructo a perpetuidad del inmueble y se tiene la posibilidad de vivir en el inmueble o rentarlo bajo supervisión del mismo grupo empresarial.<sup>239</sup>

A continuación se hará un breve análisis de las ventajas y desventajas del producto que ofrece Grupo Empresarial Olivo:

---

<sup>236</sup> Grupo Empresarial Olivo, <http://olivo.mx>

<sup>237</sup> *Idem.*

<sup>238</sup> *Idem.*

<sup>239</sup> *Idem.*

#### A. Ventajas.

1. Son pioneros en ofrecer este tipo de productos en México, un país con casi 13 millones de adultos mayores, de los cuales, como se ha puntualizado, un gran porcentaje vive en condiciones de vulnerabilidad permanente.
2. La población objetivo es considerablemente más amplia de lo que se pudiera imaginar, pues del total de adultos mayores mexicanos, de 60 años en adelante, 82.4% son propietarios de su vivienda.
3. En aproximadamente seis meses, de junio a diciembre de 2017, ya llevaban celebrados 12 contratos de este tipo en la Ciudad de México.<sup>240</sup>
4. Son preponderantemente una empresa inmobiliaria, lo que facilita la administración de los inmuebles objeto del contrato.

#### B. Desventajas.

1. Al ser los únicos que ofrecen el producto, no hay competencia, por lo que los adultos mayores no tienen la posibilidad de elegir la institución que mejores condiciones de contratación les ofrezca.
2. Tienen un principal interés en viviendas de interés medio hacia arriba, aunque no están cerrados a la posibilidad de contemplar otro tipo.<sup>241</sup>
3. Como se puede deducir de la información que proporcionan a través de su página web, así como del material impreso que ellos mismos facilitan, el producto que ofrecen y que denominaron pensión hipotecaria, no corresponde exactamente a la regulación de la hipoteca inversa pues en la forma de terminación del contrato no dan la posibilidad a los herederos de pagar el monto del crédito y recuperar la casa.

Más bien se parece a una compraventa en abonos, aunque tampoco encaja en concepto legal de ésta, pues sólo está destinado a personas de 65 años en adelante. De igual forma podría confundirse con el contrato de renta vitalicia, sin embargo en éste no existe la condición de hipotecar un inmueble en favor de quien otorga la

---

<sup>240</sup> Cantera, Sara, “Lanzan la pensión hipotecaria para adultos mayores”, *El Universal*, México, 11 de diciembre de 2017, <http://www.eluniversal.com.mx/cartera/economia/lanzan-la-pension-hipotecaria-para-adultos-mayores>

<sup>241</sup> *Idem*.

pensión, ni mucho menos de que éste se cobre en algún momento por las rentas aportadas.

Por lo tanto, surge la interrogante de si ¿se está en presencia de una modalidad de la hipoteca inversa o es un nuevo producto financiero en favor de los adultos mayores mexicanos?

## CAPÍTULO CUARTO

### LA HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA EN LA GARANTÍA DEL DERECHO SOCIAL DE SUBSISTENCIA DE LOS ADULTOS MAYORES MEXICANOS

Una vez hecho el recorrido pertinente por cada uno de los capítulos que preceden, a través de la consolidación teórico-conceptual, legal y fáctica relativa a la problemática que concierne a la presente investigación y que ha quedado señalada previamente como: *la incapacidad del Estado mexicano de otorgar alternativas reales que permitan a sus adultos mayores percibir un ingreso económico propio que les garantice vivir dignamente la última etapa de su existencia; lo que trae como consecuencia la inobservancia del derecho social de subsistencia de dicho sector y que orilla a éste a buscar otras opciones financieras como la hipoteca inversa;* llega el consecuente momento lógico de esbozar en las siguientes páginas una alternativa de solución a dicho problema.

Antes de entrar de lleno en la exposición de la propuesta final, se hará una breve síntesis de los elementos fundamentales de la problemática estudiada que permita recordar y dar respuesta a preguntas como ¿qué es lo que actualmente sucede?, ¿por qué sucede? y ¿para qué cambiar dicha situación?. Para llegar finalmente a la interrogante de ¿cómo cambiar la situación?, ocasión en la cual se describirá la propuesta correspondiente.

En este sentido, la forma en que se planteará la propuesta tiene su fundamentación en la Teoría de los Tres Círculos del Derecho de Eduardo García Maynez, que contempla a las normas, hechos y valores como parte de un caso ideal: el de un derecho dotado de vigencia, intrínsecamente justo y, además, positivo,<sup>242</sup> por lo tanto, la estructura de la propuesta en general estará conformada por tres apartados específicos: 1. propuesta jurídica, 2. propuesta fáctica y 3. propuesta axiológica. En cada uno de dichos apartados se enlistarán las principales consideraciones a realizar y la explicación de cómo habrían de llevarse a cabo.

---

<sup>242</sup> García Maynez, Eduardo, *Introducción al Estudio del Derecho*, Porrúa, México, 2002, 53a. Ed., pp.44-47.



#### **4.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA**

La problemática principal puede definirse de la siguiente manera: a raíz de una deficiente incorporación de la hipoteca inversa al catálogo jurídico mexicano, esta figura no ha cobrado la relevancia que se pronosticaba ocasionando que hasta el mes de agosto del año 2018, no se haya celebrado ningún contrato de este tipo bajo la modalidad señalada en la ley, lo que desde luego no contribuye en ninguna medida con la observancia del derecho de seguridad económica y subsistencia de las PAM, como se esperaba en un principio.

Cabe mencionar que se han celebrado contratos denominados pensión hipotecaria, que ofrecen un producto similar al de la hipoteca inversa, sin embargo no poseen las características esenciales de la figura.

Lo anterior tiene tres causas primordiales: en primer lugar, el Derecho mexicano, específicamente en lo relativo a la legislación en materia de hipoteca inversa, se encuentra a destiempo con la realidad social, es decir, a pesar de lo novedoso de la incorporación de la figura y de los beneficios prometidos, la sociedad no está preparada para enfrentar retos de este tipo, lo que se relaciona directamente con la segunda causa.

En segundo lugar, este tipo de innovaciones jurídicas sin fundamento fáctico, dejan de manifiesto que la sociedad vive en una época arcaica en cuanto a valores y tradiciones relativas a inmuebles, las personas generalmente no están preparadas para desprenderse de un inmueble resultado de años de esfuerzo y trabajo, hogar de sus seres queridos y, sobre todo, herencia de sus descendientes, que, con un poco de suerte se irá transmitiendo de generación en generación, por décadas.

A lo anterior se suma el desinterés político del Estado, que se contenta con crear remedios paliativos carentes de sustento para invisibilizar una transgresión histórica a los derechos humanos de sus ciudadanos, que abarcan un amplísimo espectro de falta de oportunidades y accesos: a la educación; a un trabajo formal, de calidad y bien remunerado; a herramientas eficaces de ahorro; a la seguridad social; a la adquisición de vivienda digna; a un competente sistema de pensiones; y, desde luego, a vivir una vejez en plenitud sin preocuparse por su subsistencia.

Por último, a diferencia de otros países, en México no existe una cultura de respeto y garantía a los derechos humanos de las PAM, por el contrario, frecuentemente son víctimas de abusos, y en los más de los casos viven en situaciones de riesgo, incapacidad, dependencia o abandono.

No obstante la sociedad los repudia, los minimiza y, por si eso no fuera poco, los utiliza como botín político y de beneficios para las esferas del poder, quienes se aprovechan de su desgracia para acumular adeptos y votos en épocas electorales.

Es por todo este panorama tan adverso al que se enfrentan las PAM, que deben buscarse soluciones, que deben efectuarse los cambios necesarios, en este caso, respecto de su subsistencia y seguridad económica de las PAM por medio de la figura de la hipoteca inversa, para que dicha figura se adapte a las necesidades jurídicas y sociales de México, se materialicen sus beneficios y se constituya en una alternativa de subsistencia real, que se manifieste en una vida digna para las PAM.

## 4.2. PROPUESTA JURÍDICA

Para poder comenzar a hablar de una posible solución en el ámbito jurídico es importante primero puntualizar todas las deficiencias encontradas en torno a la figura de la hipoteca inversa, específicamente a las concernientes a su naturaleza jurídica. A continuación se enderezarán algunas críticas a la figura.

**PRIMERA:** En primer lugar, se debe partir del supuesto de que el contrato del que hablamos es un contrato accesorio como su nombre lo indica, en este caso una hipoteca, con ciertas particularidades de las cuales se hablará más adelante.

Ahora bien, para refrescar la memoria, hay que recordar qué es un contrato accesorio y qué es una hipoteca. Ya en el capítulo primero de este trabajo se señalaba que un contrato accesorio es aquél cuya validez y existencia depende de la de otro contrato.<sup>243</sup>

Artículo 2893. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de **incumplimiento de la obligación garantizada**, a ser

---

<sup>243</sup> Pérez Fernández del Castillo, *op. cit.*, p.51.

pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.<sup>244</sup>

Derivado de lo anterior y a *contrario sensu*, se puede establecer entonces que la hipoteca supone la existencia de una obligación principal, pero ¿cuál es esa obligación garantizada?

Atendiendo a la forma en que se reguló la hipoteca inversa en los códigos civiles tanto de la Ciudad de México como en el Estado de México, no es fácil comprender cuál es el contrato principal que se pretende garantizar con la hipoteca “inversa”, únicamente señalan como Contrato de Hipoteca Inversa, lo siguiente:

Artículo 7.1144 Ter.- Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.<sup>245</sup>

ARTICULO 2,939 TER.- Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo.<sup>246</sup>

Como se puede observar, hay una primera incompatibilidad, pues llaman “Contrato de hipoteca inversa” (en lo subsecuente CHI) a la obligación principal que se

---

<sup>244</sup> Código Civil Federal.

<sup>245</sup> Código Civil del Estado de México.

<sup>246</sup> Código Civil para el Distrito Federal.

garantizará con una “hipoteca inversa” (en lo subsecuente, simplemente HI), es decir, el contrato principal parece estar innominado, a pesar de tener un nombre en la ley.

Sin embargo, basta con analizar los elementos personales, reales y formales del CHI, para darse cuenta de que quizás en la legislación mexicana ya existan uno o más contratos similares que ofrezcan las mismas prestaciones. Las características de dicho contrato son:

1. Hay un pensionario o entidad financiera
2. Este se obliga al pago de una cantidad predeterminada
3. Lo hace en favor de la PAM, y
4. Este último se obligará a garantizar dicha cantidad con la hipoteca de un bien inmueble de su propiedad.

Entonces, a resumidas cuentas la obligación garantizada es: el pago de dinero que se hace en favor de la PAM. De acuerdo, queda clara la obligación principal del pensionario o entidad financiera, no obstante ¿cuál es la contraprestación? ¿a qué se obliga la PAM?

Si bien es cierto que ambas legislaciones señalan que la obligación de éste es garantizar la cantidad recibida con la hipoteca de un bien inmueble de su propiedad, en concordancia con lo que ya ha quedado señalado, se puede intuir que ésta termina por ser una obligación accesoria, ya que la contraprestación lógica por la percepción de una cantidad de dinero, sería la devolución del mismo.

Por lo tanto se estaría en presencia de un contrato aleatorio, puesto que la obligación principal no está determinada.

Artículo 1838. El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. **Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.**<sup>247</sup> (resaltado del autor)

---

<sup>247</sup> Código Civil Federal.

El acontecimiento incierto del que habla el artículo anterior se encuentra regulado en la legislación civil como obligación condicional suspensiva.

Artículo 1938. La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un **acontecimiento futuro e incierto**.

Artículo 1939. La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación.

Esta condición de la que se habla está señalada en los artículos de cada legislación concernientes a la amortización del capital:

Cuadro comparativo 7. Lineamientos de las amortizaciones-1

Código Civil del Estado de México	Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México)
<p>Artículo 7.1144 Sexies.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;</p> <p>II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.</p>	<p>ARTICULO 2,939 SEXIES.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>I. Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus 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;</p> <p>II. Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;</p> <p>III. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera;</p> <p>IV. Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.</p>

Del estudio de estos artículos, se derivan como condiciones principales para que surja la obligación, las siguientes:

1. Que fallezca el adulto mayor
2. Que existan herederos

Si éstos existieren se actualizaría la obligación de abonar el adeudo existente y vencido. Aunque en realidad la ley no lo señala como obligación, mas bien les da la posibilidad de pagar o no el adeudo. En caso de que decidan pagarlo se libera el inmueble y se cancela la hipoteca.

El código del Distrito Federal contempla la posibilidad de que los herederos reestructuren el crédito ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera.

Sin embargo, atendiendo a la naturaleza de la hipoteca, ésta sólo cumpliría su cometido en el caso de que no existieran herederos o existiendo éstos, optaran por no cubrir el adeudo, por lo que el pensionario o entidad financiera estaría en posición de adjudicar o vender el inmueble hipotecado y cobrarse el monto del adeudo.

Ahora, por lo que hace a la HI como tal, se puede aseverar que el adjetivo de “inversa” sale sobrando, pues en este caso la hipoteca cumple exactamente el mismo propósito que cualquier otra hipoteca: garantizar una obligación principal.

**CONCLUSIÓN:** Es un contrato aleatorio sujeto a condición suspensiva, con garantía hipotecaria.

**SEGUNDA.** Una vez iniciado el tema atinente a la obligación principal, y aún cuando ha quedado establecido que la contraprestación a cargo de la PAM no se encuentra clara, es prudente continuar con el análisis de la naturaleza jurídica del famoso CHI.

Si se toma en consideración que la obligación del pensionario o entidad financiera es la de entregar una cantidad de dinero a favor de la PAM, se podría hablar entonces de que le está otorgando un préstamo.

En este sentido, en materia civil los existen dos contratos que se asemejan al aquí estudiado: el mutuo y la renta vitalicia. A continuación se analizará primeramente al mutuo.

Artículo 2384. El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a **transferir la propiedad de una suma de dinero** o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.<sup>248</sup>

Atendiendo a los elementos que conforman el contrato de mutuo, bien podría equipararse el CHI, a éste, donde el pensionario o entidad financiera fungiría como mutuante, y la PAM como mutuatario. No obstante se trataría de un tipo especial de mutuo destinado a que el mutuatario fuera siempre una PAM de 60 años o más.

En cuanto a la renta vitalicia

Artículo 2774. La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble a raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.<sup>249</sup>

Como se puede notar, éste es el contrato que más se acerca a la definición que se ha dado del CHI, en la cual el deudor sería el pensionario o entidad financiera, y el que recibe el pago periódico es la PAM.

La única diferencia es que en este caso el deudor adquiere el inmueble una vez que fallece la persona determinada y en el CHI el pensionario o entidad financiera da la posibilidad a los herederos de pagar el adeudo y liberar el inmueble.

En el área del derecho mercantil también se encuentra una figura apropiada para explicar la naturaleza jurídica del CHI: el préstamo mercantil. Si bien tiene la misma naturaleza que el contrato de mutuo, el Código de Comercio establece que éste se configura cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio y no para necesidades ajenas de éste; asimismo se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes.

---

<sup>248</sup> *Idem.*

<sup>249</sup> *Idem.*

Artículo 359.- Consistiendo el préstamo en dinero, pagará el deudor devolviendo una cantidad igual a la recibida conforme a la ley monetaria vigente en la República al tiempo de hacerse el pago, sin que esta prescripción sea renunciable...

En este caso, como en el del mutuo, el prestamista sería el pensionario o entidad financiera, y el que recibe el préstamo la PAM. La diferencia con el contrato de mutuo es que el préstamo estaría referido a quienes ejercen el comercio como su actividad principal, como lo serían las entidades financieras.

**CONCLUSIÓN:** El contrato principal garantizado con la HI podría ser un mutuo o préstamo (en el caso de que se celebre con una entidad financiera o algún otro comerciante); o una renta vitalicia.

**TERCERA.** Suponiendo que hubiere quedado establecida la naturaleza jurídica del CHI y que éste sea un préstamo, ya civil, ya mercantil, la obligación que como contraprestación tiene la PAM, en conclusión es: de devolver el dinero. Sin embargo, en el CHI no se contempla esa posibilidad, o sea la PAM recibe el dinero pero nunca lo devuelve.

**CONCLUSIÓN:** Se puede hablar, no de una hipoteca en sentido inverso (ya que la hipoteca de la que aquí se habla es una hipoteca común y corriente), sino de un contrato de mutuo o préstamo inversos, ya que el crédito recibido en lugar de pagarse sólo se cobra.

**CUARTA.** Si bien el CHI no contempla nunca la devolución del dinero del préstamo por parte de la PAM, sí la contempla a través de los herederos, quienes, como se vio más arriba, pueden optar por cubrir el adeudo hasta por el monto entregado a la PAM, o no pagar y que el pensionario o entidad financiera ejecute la garantía y si hay un remanente, recibirlo.

Lo interesante aquí es que ninguno de los códigos referidos hace alusión al proceso de sucesión, es decir, no se señala si, para poder cubrir el adeudo los "herederos", basta con que se acrediten como hijos o cónyuge de la PAM, o si ya debieron haber sido declarados como tales en un procedimiento sucesorio (judicial o



notarial), o si pueden acudir quienes consideren tener un interés legítimo, o simplemente alguna persona con solvencia económica como para hacer frente a la deuda.

**CONCLUSIÓN:** No hay claridad respecto de la personalidad que deban investir quienes se encuentren en posibilidad de efectuar el pago del adeudo.

**QUINTA.** Siguiendo en el mismo sentido que la crítica anterior, la persona que pague el adeudo (heredero, hijo, cónyuge o desconocido), ¿en qué momento se obligo? ¿cómo fue que se le transmitió la obligación de pagar? ¿cuál es la naturaleza jurídica de esa obligación?

En ese tenor, existen dos principales respuestas: mediante una cesión de deuda o mediante una subrogación. En la primera, como su nombre lo indica, se sustituye al deudor, siempre y cuando haya consentimiento del acreedor.<sup>250</sup> En el caso de la segunda, la legislación civil señala:

Artículo 2058. La subrogación se verifica por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:...

...II. Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación;

III. Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia;

IV. Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición.

Si bien éstas figuras sirven para explicar el modo en que el heredero, hijo, cónyuge o desconocido se obliga a pagara la deuda, no queda claro cómo es que se enteran y por qué no tienen injerencia en la firma del contrato principal.

**CONCLUSIÓN:** El heredero, hijo, cónyuge o desconocido que pague la deuda en nombre de la PAM al pensionario o entidad financiera, lo hace en virtud de una transmisión de obligación por medio de cesión de deuda o subrogación.

---

<sup>250</sup> *Idem.*

**SEXTA DEFICIENCIA.** Ya que quedó claro el modo en que el heredero, hijo, cónyuge o desconocido se obliga a pagar el adeudo, ahora la siguiente cuestión es, una vez que pagan ¿a qué título lo hacen? ¿es una compraventa? ¿es parte de la herencia? o ¿solamente se elimina el gravamen?.

Si es un posible heredero, pero aún no se abre la sucesión, lo que pasaría al pagar el adeudo es que solamente liberan el inmueble del gravamen, este regresaría, como consecuencia lógica, a formar parte de la masa hereditaria y todos los demás herederos, si existieran y si fuere el caso, tendrían el mismo derecho a heredar una parte del inmueble, sin importar que uno sólo de ellos lo hubiera liberado.

Ahora, otra posibilidad es que el inmueble no forme parte de la masa hereditaria y que quien pague el adeudo, lo adquiera a título de compraventa. Sin embargo, la opción más razonable es que el inmueble no formara parte de la masa hereditaria y una vez que se abriera la sucesión, se nombraran herederos y que éstos lo único que heredaran fuera un derecho de preferencia sobre el inmueble, es decir, que pudieran cubrir el adeudo y adquirir el inmueble para sí a título de compraventa.

También podría existir la opción de que el inmueble saliera del inmueble de la PAM desde que celebró el contrato y que no pasa a ser propiedad de nadie más, simplemente se desafecta ese bien, como en el caso de un fideicomiso.

**CONCLUSIÓN:** No está perfectamente establecido qué sucedería con el inmueble una vez que algún heredero, hijo, cónyuge o desconocido, pagara el adeudo.

Como se puede percibir, las deficiencias que presente la figura no son pocas y si se conjuntan con las ya señaladas en el capítulo precedente, el resultado es preocupante, pues deja de manifiesto, como se ha sostenido a lo largo de esta investigación, el desinterés político del Estado mexicano por otorgar alternativas reales de subsistencias a las personas adultas mayores.

Aunado a lo anterior, también se puede intuir con facilidad la falta de pericia, conciencia y tacto de los legisladores mexicanos en la creación de esta figura, ya que, en primer lugar (como se comentó en el segundo capítulo), ni siquiera se tomaron la delicadeza de crear una figura concordante con las necesidades jurídicas,

económicas, sociales y culturales de México, por el contrario se conformaron con mediocrementemente adaptar legislaciones extranjeras.

Y, en segundo lugar, y quizás sea el aspecto más delicado, aparentan tener un desconocimiento del catálogo tan amplio y bastante de figuras jurídicas que posee el país y que, sin voltear a otras latitudes, pudieron haber dado solución al problema de la subsistencia económica de los adultos mayores mexicanos desde varios años atrás, si en lugar de robarse figuras inaplicables, se hubieran dedicado a fortalecer políticas públicas bien encauzadas.

Es por todo esto, que en el presente trabajo, se vislumbran las siguientes posibles soluciones: A) replantear el contrato de hipoteca inversa en las legislaciones locales y tratarlo como un contrato de mutuo con garantía hipotecaria; B) eliminar el contrato de hipoteca inversa en los códigos civiles locales y regularlo a nivel federal en el Código de Comercio como préstamo mercantil; c) eliminar el contrato de hipoteca inversa y en su caso adecuar el contrato de fideicomiso; D) eliminar la figura de la hipoteca inversa y en su caso replantear el contrato de renta vitalicia; o E) eliminar la figura de la hipoteca inversa, crear un contrato que incluya una renta vitalicia y un fideicomiso en garantía.

A continuación se darán las razones de por qué han sido consideradas estas soluciones y con posterioridad se hará una propuesta concreta de la opción considerada com más viable.

**A) Replantear el contrato de hipoteca inversa en las legislaciones locales y tratarlo como un contrato de mutuo con garantía hipotecaria.**

Las consecuencias que traería consigo optar por este replanteamiento no irían más allá de una modificación nominal, en la cual dejaría de tratarse al Contrato de Hipoteca Inversa como tal, y pasaría a denominarse Contrato de Mutuo, pero conservaría el adjetivo de “inverso”. Asimismo la Hipoteca Inversa dejaría de ser “inversa”, para referirse a ella como una hipoteca simple.

Por lo tanto el contrato que posee esas características sería un “Contrato de Mutuo Inverso con Garantía Hipotecaria”, que consideraría entre sus particularidades: estar destinado a personas adultas mayores de 60 años o más; lo otorgaría una institución social o pública (como el INFONAVIT) o persona

física, es decir, no comerciantes; y, existiría la posibilidad de sustitución de deudor por medio de cesión de deuda o subrogación, la cual podría quedar asentada desde la celebración del contrato.

Tabla 1.

**Propuesta de creación del Contrato de Mutuo Inverso con Garantía Hipotecaria en el Código Civil para el Distrito Federal y en el del Estado de México**

**CAPITULO III**

**DEL MUTUO INVERSO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

**ARTICULO 2,397 BIS.-** El mutuo inverso es un contrato aleatorio por virtud del cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero para cubrir las necesidades económicas de vida del mutuario, sin que este se encuentre obligado a devolverlo. La entrega del dinero podrá ser en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto pactado.

**ARTICULO 2,397 TER.-** El mutuante podrá ser una institución social o pública; mientras que el mutuario siempre será una persona adulta mayor de 65 años o más.

**ARTICULO 2,397 QUATER.-** Desde la celebración del contrato se podrá establecer, a voluntad de las partes y en concordancia con lo dispuesto por éste Código, la posibilidad de sustitución de deudor, quien en su caso se encontrará obligado a devolver la cantidad de dinero recibida por el mutuario una vez que éste fallezca.

**ARTICULO 2,397 QUINQUIES.-** Se otorgará hipoteca para garantizar el adeudo, la cual será cancelada en caso de que se hubiere pactado la sustitución del deudor y éste pagare. En caso de que no se hubiere pactado la sustitución de deudor o habiéndose pactado, éste no pagare, la garantía será ejecutable. El mutuante sólo podrá exigir la deuda y la garantía será ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor.

**ARTICULO 2,397 SEXIES.-** La hipoteca a que hace alusión el artículo anterior se constituirá sobre un inmueble, vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede el mutuante. También se podrá constituir sobre diverso inmueble, con la condición de que también sea propiedad del mutuario.

**ARTICULO 2,397 SEPTIES.-** El pago del adeudo se sujetará a las siguientes normas:

I. Cuando fallezca la persona adulta mayor, en caso de que así se hubiere pactado en la celebración del contrato, se actualizará la obligación del deudor sustituto de devolver la cantidad de dinero objeto del contrato, quien podrá abonar al mutuante la totalidad del adeudo existente y vencido, y en consecuencia liberar el inmueble de gravamen.

II. Transcurridos 3 meses después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que el deudor sustituto haya efectuado el pago, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que el mutuante estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado. Si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos, si existiesen y estuvieren legalmente declarados; en caso contrario se entregará a una institución de beneficencia pública.

**ARTICULO 2,397 OCTIES.-** En caso de incumplimiento del mutuante en la o las ministraciones pactadas, el mutuario estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada, debiendo el mutuante liberar a su costa el gravamen correspondiente.

*Fuente: Elaboración propia.*

**B) Eliminar el contrato de hipoteca inversa en los códigos civiles locales y regularlo a nivel federal en el Código de Comercio como préstamo mercantil.**

Al decantarse por esta opción se mantendrían algunas de las especificaciones del inciso anterior como: estar destinado a personas adultas mayores de 60 años o más; y la posibilidad de sustitución de deudor por medio de cesión de deuda o subrogación; no obstante quien otorgara el contrato sí sería comerciante, por ejemplo una institución financiera. De igual forma, el contrato sufriría modificaciones tanto en la materia a la que pertenece (pues pasaría de ser civil a mercantil), como en su denominación, la cual podría quedar como “Préstamo Mercantil Inverso”. Cabe mencionar que la hipoteca que garantizaría dicho contrato seguiría siendo civil y de modalidad simple, por lo que resultaría innecesario hacer mención de ella en la denominación.

Tabla 2.

**Propuesta de creación del Contrato de Préstamo Mercantil Inverso en el Código Mercantil**

**CAPITULO III**

**DEL PRÉSTAMO MERCANTIL INVERSO**

**Artículo 370 BIS.-** El préstamo mercantil inverso es un contrato aleatorio por virtud del cual el acreedor se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero para cubrir las necesidades económicas de vida del deudor, sin que este se encuentre obligado a devolverlo. La entrega del dinero podrá ser en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto pactado.

**Artículo 370 TER.-** El acreedor podrá ser una institución financiera; mientras que el deudor siempre será una persona adulta mayor de 65 años o más.

**Artículo 370 QUATER.-** Desde la celebración del contrato se podrá establecer, a voluntad de las partes y en concordancia con lo dispuesto por las leyes supletorias, la posibilidad de sustitución de deudor, quien en su caso se encontrará obligado a devolver la cantidad de dinero recibida por el deudor una vez que éste fallezca.

**Artículo 370 QUINQUIES.-** Se otorgará hipoteca para garantizar el adeudo, la cual será cancelada en caso de que se hubiere pactado la sustitución del deudor y éste pagare. En caso de que no se hubiere pactado la sustitución de deudor o habiéndose pactado, éste no pagare, la garantía será ejecutable. El acreedor sólo podrá exigir la deuda y la garantía será ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor.

**Artículo 370 SEXIES.-** La hipoteca a que hace alusión el artículo anterior se constituirá sobre un inmueble, vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede el acreedor. También se podrá constituir sobre diverso inmueble, con la condición de que también sea propiedad del deudor. Se estará a lo dispuesto por las leyes civiles correspondientes.

**Artículo 370 SEPTIES.-** El pago del adeudo se sujetará a las siguientes normas:

I. Cuando fallezca la persona adulta mayor, en caso de que así se hubiere pactado en la celebración del contrato, se actualizará la obligación del deudor sustituto de devolver la cantidad de dinero objeto del contrato, quien podrá abonar al acreedor la totalidad del adeudo existente y vencido, y en consecuencia liberar el inmueble de gravamen.

II. Transcurridos 3 meses después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que el deudor sustituto haya efectuado el pago, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que el acreedor estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado. Si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos, si existiesen y estuvieren legalmente declarados; en caso contrario se entregará a una institución de beneficencia pública.

**Artículo 370 OCTIES.-** En caso de incumplimiento del acreedor en la o las ministraciones pactadas, el deudor estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada, debiendo el acreedor liberar a su costa el gravamen correspondiente.

*Fuente: Elaboración propia.*

**C) Eliminar el contrato de hipoteca inversa y en su caso adecuar el contrato de fideicomiso.**

Otra de las opciones viables es la de explotar las ventajas del contrato de fideicomiso, puesto que ya el Código Civil para el Distrito Federal señala la posibilidad de constituirlo en virtud de la HI. Sin embargo, la propuesta que se plantea en esta ocasión, es que desapareciera dicho contrato y únicamente se adecuara el de fideicomiso. Primeramente conviene analizar la definición que al respecto establece el Código de Comercio:

Artículo 381.- 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.

Atendiendo a esta figura el fideicomitente sería el pensionario o PAM, la institución fiduciaria sería una entidad financiera, y el fin lícito se encontraría en el otorgamiento de rentas periódicas a favor del mismo fideicomitente (PAM). Para ello el primer paso a realizar por parte de la institución fiduciaria sería la venta del inmueble, posteriormente el monto obtenido por esa venta quedaría afecto al fideicomiso y se llevaría a cabo el pago de las rentas periódicas.

Es decir, el inmueble saldría del patrimonio de la PAM sin entrar en el patrimonio de otra persona o entidad, ni estar sujeto a una hipoteca; y su valor en dinero líquido quedaría sujeto al fideicomiso, es decir, pasaría a formar parte del patrimonio fideicomitado.

Una vez que falleciere el fideicomitente-PAM, la institución fiduciaria entregaría, en su caso, a quienes así se hubiere estipulado en el fideicomiso, el remanente del dinero sujeto al contrato.

Tabla 3.

<b>Propuesta de creación del Contrato de Fideicomiso Vitalicio en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito</b>
<p><b>Sección tercera</b></p> <p><b>Del fideicomiso vitalicio</b></p> <p><b>Artículo 407 BIS.-</b> El fideicomiso podrá ser vitalicio cuando el fideicomitente sea una persona adulta mayor de 65 años o más, que transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de un bien inmueble, para ser destinado a cubrir las necesidades económicas de vida del mismo fideicomitente o un fideicomisario beneficiario, de igual o mayor edad, hasta que fallezca aquél o su beneficiario si le subsistiere, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.</p> <p><b>Artículo 407 TER.-</b> El fideicomisario beneficiario deberá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso.</p> <p><b>Artículo 407 QUATER.-</b> Las necesidades económicas de vida del fideicomitente y su fideicomisario beneficiario, si existiere, serán satisfechas por la institución fiduciaria mediante la entrega de montos de dinero específicos y periódicos durante la vida de aquellos.</p> <p><b>Artículo 407 QUINQUES.-</b> A efecto de llevar a cabo la realización de los fines del fideicomiso de los que habla el artículo precedente, en la celebración del contrato se establecerá la forma en que la institución fiduciaria administrará el inmueble afecto al fideicomiso, bien mediante la simple administración del inmueble, bien mediante la venta del mismo.</p> <p>En cualquier caso, ya sea el inmueble como tal, o el monto obtenido de la venta de éste, pasarán a formar parte del patrimonio fideicomitado.</p> <p><b>Artículo 407 SEXIES.-</b> En la celebración del contrato se pactará también, el monto que por razón de contraprestación deberá recibir la institución fiduciaria y que se cobrará de la administración o venta del inmueble objeto del fideicomiso.</p> <p><b>Artículo 407 SEPTIES.-</b> El fideicomiso se extingue:</p> <p>I.- Por el fallecimiento del fideicomitente si no hubiese designado fideicomisario beneficiario; o</p> <p>II.- Por el fallecimiento del fideicomisario beneficiario, si hubiere subsistido a la muerte del fideicomitente.</p> <p><b>Artículo 407 OCTIES.-</b> Una vez extinto el fideicomiso, si de la administración del patrimonio fideicomitado resultare un remanente, será devuelto a quienes acrediten legalmente ser herederos del fideicomitente.</p> <p><b>Artículo 407 NONIES.-</b> El fideicomiso vitalicio se regirá por lo dispuesto en esta sección y, sólo en lo que no se oponga a ésta, en la sección primera de éste capítulo.</p>

*Fuente: Elaboración propia*



**D) Eliminar la figura de la hipoteca inversa y en su caso replantear el contrato de renta vitalicia.**

También se considera viable la posibilidad de eliminar la figura de la HI y en su caso, ajustar el también existente contrato de renta vitalicia, mismo que el Código Civil para el Distrito Federal define como:

ARTICULO 2,774.- La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.

Es fácil comprender la analogía que guarda esta figura con el CHI, el deudor equivaldría al pensionista o institución financiera, la persona determinada sería el pensionista o PAM, y la pensión tendría su símil en las rentas que se establecen en la HI.

No obstante, la adecuación de dicho contrato se haría en función de cuál sería el capital con el que contaría el pensionista para otorgar la pensión, es decir, de dónde saldría esa suma de dinero.

En este caso, el pensionario, al igual que en el CHI, y como se planteó previamente en la propuesta respecto del contrato de fideicomiso, otorgaría al pensionista la posibilidad de convertir en dinero líquido un inmueble y una vez hecho lo anterior, administrar dicha cantidad para poder otorgar los pagos periódicos por toda la vida de la PAM.

La diferencia primordial con el CHI, es que el inmueble no estaría sujeto a ningún gravamen, en particular no se hipotecaría; por el contrario, como se señaló en la propuesta precedente, existiría la posibilidad de devolver el remanente a quienes se hubiere señalado como beneficiarios en el contrato.

Cuadro comparativo 12.

<p><b>Texto actual del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal</b></p>	<p><b>Propuesta de replanteamiento del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal y en el del Estado de México</b></p>
<p><b>CAPITULO II</b>  <b>De la renta vitalicia</b>  <b>ARTICULO 2,774.-</b> La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.</p> <p><b>ARTICULO 2,775.-</b> La renta vitalicia puede también constituirse a título puramente gratuito, sea por donación o por testamento.</p> <p><b>ARTICULO 2,776.-</b> El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito, y en escritura pública, cuando los bienes cuya propiedad se transfiere deban enajenarse con esa solemnidad.</p> <p><b>ARTICULO 2,777.-</b> El contrato de renta vitalicia puede constituirse sobre la vida del que da el capital, sobre la del deudor o sobre la de un tercero. También puede constituirse a favor de aquella o de aquellas personas sobre cuya vida se otorga o a favor de otra u otras personas distintas.</p> <p><b>ARTICULO 2,778.-</b> Aunque cuando la renta se constituya a favor de una persona que no ha puesto el capital, debe considerarse como una donación, no se sujeta a los preceptos que arreglan ese contrato, salvo los casos en que deba ser reducida por inoficiosa o anulada por incapacidad del que</p>	<p><b>CAPITULO II</b>  <b>De la renta vitalicia</b>  <b>ARTICULO 2,774.-</b> La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el pensionista se obliga a administrar un inmueble propiedad del pensionario y pagarle periódicamente una pensión durante el resto de la vida de éste y en su caso, de su beneficiario. Tanto el pensionario como su beneficiario deberán tener 65 años o más de edad.</p> <p>La pensión consistirá en una cantidad de dinero. La pensión otorgada deberá servir para cubrir las necesidades económicas de vida del pensionario y su beneficiario, si existiere.</p> <p><b>ARTICULO 2,774 BIS.-</b> El capital sobre el que se constituirá la pensión será resultado de la administración o venta que el pensionista realice, respecto del inmueble que le fue puesto a disposición por el pensionario.</p> <p><b>ARTICULO 2,775.-</b> En la celebración del contrato se puede establecer que el pensionista recibirá una contraprestación, aunque puede también constituirse a título puramente gratuito.</p> <p><b>ARTICULO 2,776.-</b> El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito y en escritura pública.</p> <p><b>ARTICULO 2,777.-</b> El contrato de renta vitalicia se constituirá sobre la vida del pensionario y de su beneficiario, si existiere.</p> <p><b>ARTICULO 2,778.- (derogado)</b></p>

<p align="center"><b>Texto actual del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal</b></p>	<p align="center"><b>Propuesta de replanteamiento del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal y en el del Estado de México</b></p>
<p><b>ARTICULO 2,779.-</b> El contrato de renta vitalicia es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento.</p> <p><b>ARTICULO 2,780.-</b> También es nulo el contrato si la persona a cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señale y que no podrá bajar de treinta días, contados desde el del otorgamiento.</p> <p><b>ARTICULO 2,781.-</b> Aquél a cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o conserva las seguridades estipuladas para su ejecución.</p> <p><b>ARTICULO 2,782.-</b> La sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta.</p> <p><b>ARTICULO 2,783.-</b> El pensionista, en el caso del artículo anterior, sólo tiene derecho de ejecutar judicialmente al deudor, por el pago de las rentas vencidas, y para pedir el aseguramiento de las futuras.</p> <p><b>ARTICULO 2,784.-</b> La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción a los días que éste vivió; pero si debía pagarse por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo que durante la vida del rentista se hubiere comenzado a cumplir.</p> <p><b>ARTICULO 2,785.-</b> Solamente el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no estará sujeta a embargo por derecho de un tercero.</p>	<p><b>ARTICULO 2,779.-</b> El contrato de renta vitalicia es nulo si el pensionario ha muerto antes de su otorgamiento.</p> <p><b>ARTICULO 2,780.-</b> También es nulo el contrato si el pensionario muere dentro del plazo que en él se señale y que no podrá bajar de treinta días, contados desde el del otorgamiento.</p> <p><b>ARTICULO 2,781.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,782.-</b> La sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionario para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta.</p> <p><b>ARTICULO 2,783.-</b> El pensionario, en el caso del artículo anterior, sólo tiene derecho de ejecutar judicialmente al pensionista, por el pago de las rentas vencidas, y para pedir el aseguramiento de las futuras.</p> <p><b>ARTICULO 2,784.- (derogado)</b></p>

<p align="center"><b>Texto actual del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal</b></p>	<p align="center"><b>Propuesta de replanteamiento del Contrato de Renta vitalicia en el Código Civil para el Distrito Federal y en el del Estado de México</b></p>
<p><b>ARTICULO 2,786.-</b> Lo dispuesto en el artículo anterior no comprende las contribuciones.</p> <p><b>ARTICULO 2,787.-</b> Si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que a juicio del juez exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir aquéllos, según las circunstancias de la persona.</p> <p><b>ARTICULO 2,788.-</b> La renta vitalicia constituida sobre la vida del mismo pensionista, no se extingue sino con la muerte de éste.</p> <p><b>ARTICULO 2,789.-</b> Si la renta se constituye sobre la vida de un tercero, no cesará con la muerte del pensionista, sino que se transmitirá a sus herederos, y sólo cesará con la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó.</p> <p><b>ARTICULO 2,790.-</b> El pensionista sólo puede demandar las pensiones, justificando su supervivencia o la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta.</p> <p><b>ARTICULO 2,791.-</b> Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del acreedor o la de aquel sobre cuya vida había sido constituida, debe devolver el capital al que la constituyó o a sus herederos.</p>	<p><b>ARTICULO 2,785.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,786.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,787.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,788.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,789.-</b> La renta sólo cesará con la muerte del pensionario, o su beneficiario si le subsistiere.</p> <p><b>ARTICULO 2,790.- (derogado)</b></p> <p><b>ARTICULO 2,791.-</b> Si el que paga la renta vitalicia ha causado la muerte del pensionista, o de su beneficiario si le subsistiere, debe devolver el capital a sus herederos.</p>

*Fuente: Elaboración propia*

### 4.3. PROPUESTA FÁCTICA

Una vez que ha quedado debidamente desarrollado lo concerniente a la propuesta jurídica a la que se arribó una vez concluida esta investigación, es momento de aterrizar otra posible solución al problema abordado, que está más bien encaminada hacia el mundo de lo fáctico y que se abordará desde el punto de vista de las políticas públicas. Por lo que resulta importante acudir a una definición de las mismas:

podemos referirnos a las políticas públicas como aquellas decisiones y acciones legítimas de gobierno que se generan a través de un proceso abierto y sistemático de deliberación entre grupos, ciudadanos y autoridades con el fin de resolver, mediante instrumentos específicos, las situaciones definidas y construidas como problemas públicos.<sup>251</sup>

De esta definición, es importante rescatar como principales características, las siguientes:

1. Son llevadas a cabo por autoridades públicas legítimamente constituidas. 2. Surgen como respuesta a una situación entendida como un problema que afecta el interés público, por lo que debe resolverse empleando recursos gubernamentales, en mayor o menor medida. 3. Se materializan mediante mecanismos concretos, privilegiando el interés de la comunidad por encima de los intereses particulares. 4. Todo lo anterior, además, tiene como supuesto fundamental la discusión y acuerdo entre el gobierno y la ciudadanía, respecto de qué debe resolverse, mediante qué mecanismos concretos y con qué efectos esperados. Así, al escoger una alternativa se están abandonando otras, al escoger un método de solución se están dejando de lado otros, por lo que estos procesos de “no-decisión” son también muy importantes.<sup>252</sup>

Antes se expresó que el estado mexicano, al igual que la gran mayoría de los estados que no pertenecen al primer mundo, muestra un desinterés ineludible respecto del presente y el futuro de las personas adultas mayores, en particular respecto de lo que concierne a su subsistencia económica.

Es decir, atendiendo a las características que deben observar las políticas públicas, el estado mexicano no ha privilegiado los intereses de la población, ni se

---

<sup>251</sup> Arellano Gault, David y Blanco, Felipe, *Políticas públicas y democracia*, México, Instituto Federal Electoral, 2013, p. 27.

<sup>252</sup> *Ibidem*, p.28.

han sometido a consulta de la misma las soluciones que aquél considera como viables.

De tal suerte que a lo largo de las décadas, desde la implantación del Estado benefactor o de beneficios, su decadencia y hasta la actualidad, no se ha hecho más que proponer políticas públicas temporales, que han variado de sexenio en sexenio y que no han repercutido en el problema de fondo.

Dichas políticas han consistido principalmente, y se pueden resumir en, la generación de programas de otorgamiento de ayuda económica periódica, es decir, la persona adulta mayor se suscribe a dicho programa y recibe mes con mes, o incluso bimestralmente determinado monto, que le permite “subsistir”.

Sin embargo, existen diversas desventajas a dichos programas sociales, las cuales se abordarán a continuación:

1. La primera de ellas es que no son universales, o sea, no todas las personas adultas mayores tienen acceso a dicho programa aún cuando se encuentren en un estado de necesidad y encajen en los supuestos que las reglas operativas del programa señalan.
2. Otra de las más grandes desventajas radica en que éste tipo de ayudas suelen ser incompatibles con la percepción de otros ingresos, por ejemplo con las pensiones por jubilación, es decir, si se cuenta con una pensión, sin importar que el monto de ésta sea mínimo, no se puede acceder al programa social.
3. Un inconveniente más se encuentra en los límites inferiores de edad para entrar a los programas, pues la edad con la que se debe contar para inscribirse ha ido en ascenso, actualmente existen programas para personas adultas mayores de 65 años en adelante, pero se espera que para el sexenio próximo de 2019-2024, la edad mínima se fije en los 68 años, lo que desde luego dejaría fuera a un gran porcentaje de PAM.
4. Por último, y relacionado con el punto anterior, un grave obstáculo para el desarrollo y éxito de las políticas públicas en general, no sólo las relativas a las PAM, se halla en que varían de administración en administración, es decir, lo que el ejecutivo en turno manifiesta como prioridad y para cuyos fines relativos otorga

recursos, el ejecutivo siguiente lo descarta por no considerarlo de vital importancia.

Es por todo lo anterior, que la política pública en materia de subsistencia y seguridad económica de las personas adultas mayores que aquí se planteará, deberá tener como propósito primordial trascender a todas las dificultades antes mencionadas.

No obstante, antes de abordar la propuesta específica, y una vez que se ha establecido la esencia de las políticas públicas, es menester hablar de cómo es que se crean y para ello se puede hablar de cinco fases: entrada en la agenda gubernamental, definición del problema, diseño de la política propiamente dicha, implementación y evaluación;<sup>253</sup> las cuales serán brevemente definidas a continuación:

Tabla 4.

Fase	Definición
<b>Entrada en la agenda gubernamental</b>	<p>Se debe posicionar un problema en la agenda pública y posteriormente en la gubernamental, para que sea reconocido como un problema que amerita la atención del gobierno. Es la manera de construirlos discursivamente, es decir, requieren de la formulación, consciente o no, de una argumentación que los presente exitosamente ante la opinión pública como cuestiones con implicaciones negativas que deben ser resueltas por o con ayuda del gobierno.</p> <p>Se debe comenzar por hacer una distinción entre problema y condición. Para que una situación sea definida como problema o condición hay que decidir si se le puede o debe mejorar. Las situaciones insatisfactorias se perciben como condiciones cuando se acepta que los esfuerzos por resolverlas son inútiles o incluso contraproducentes.</p> <p>El estatus de “problema” no garantiza la atención por parte del gobierno mediante políticas públicas concretas. Para que ello ocurra e ingresen en la agenda gubernamental, tiene que generarse cierto consenso respecto de que dicho problema afecta negativamente a la sociedad en su conjunto directa o indirectamente, es decir, que se trata de un problema público y por ello merece la atención inmediata del gobierno.</p>

<sup>253</sup> *Ibidem*, p. 39.

Fase	Definición
<b>Definición del problema</b>	<p>Por definición del problema se entienden los procesos mediante los cuales un problema, ya aceptado como público y colocado en la agenda, es estudiado en términos de sus probables causas, componentes y consecuencias. En otras palabras, se trata de comprender la naturaleza del problema con el fin de proponer soluciones acordes, bien informadas y con la mayor probabilidad de impactar positivamente sobre la situación considerada como negativa, cuando ello es factible.</p>
<b>Diseño de la política pública</b>	<p>Es la formulación de la estrategia que se seguirá para intentar resolver el problema en su contexto particular, entendiendo por estrategia el conjunto de instrumentos coherentemente integrados, así como las restricciones que éstos enfrentarían. En suma, se trata de establecer una relación entre los medios manipulables y los objetivos alcanzables dadas las condiciones del entorno.</p> <p>Ésta se puede diseñar siguiendo un modelo general de dos pasos: 1) encontrar los factores que pueden ser efectivamente manipulados, esto es, las “variables de la política”, y 2) formular un conjunto de estrategias alternativas de entre las cuales surgirá finalmente una política pública concreta.</p>
<b>Implementación</b>	<p>Finalmente, una vez que se ha elegido una estrategia debe llevarse al campo de batalla, esto es, al ámbito de las organizaciones públicas que implementarán el o los instrumentos determinados.</p> <p>La definición de los mecanismos de acción, del diseño de las alternativas y su selección es un paso tan crítico como la definición del problema: aquí se establecen las cargas y la distribución de los beneficios; cuando se selecciona una alternativa de acción se están desechando otras.</p>
<b>Evaluación</b>	<p>El proceso de evaluación es el momento último al que debería llegar toda política pública: la determinación de las fortalezas y debilidades de los programas y proyectos públicos una vez que éstos se llevaron a cabo. Se trata de un acto inherentemente normativo, esto es, una cuestión de apreciación o juicio político.</p> <p>Las evaluaciones tienen el objetivo primario de ofrecer una retroalimentación útil respecto de lo que se hizo o se está haciendo correcta o incorrectamente, en función del o los criterios usados para evaluar, con el fin último de mejorar la eficiencia de la gestión pública.</p>

*Fuente: Elaboración propia*

Hecho lo anterior, es conveniente enfocar cada uno de los conceptos planteados desde el punto de vista del problema que ha dado sustento a ésta investigación, con el objetivo de plantear una política pública apropiada.



Tabla 5.

Fase	Definición
<p><b>Entrada en la agenda gubernamental</b></p>	<p>En primer lugar, el tema de la seguridad económica en la vejez es ampliamente reconocido al rededor del mundo y en específico en América Latina como un problema al cuál es necesario dar solución.</p> <p>El Estado mexicano incluyó en la agenda de gobierno la vulnerabilidad de las PAM, tal como se desprende del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de mayo del año 2013, en la sección correspondiente al diagnóstico de la meta denominada “México en Paz”, y que a la letra señala: “Otro grupo que requiere atención especial son las personas adultas mayores de 65 años, que representan el 6.2% de la población y casi la mitad está en situación de pobreza. Existe una enorme brecha entre lo que establece la letra de nuestro marco jurídico, como la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, y la situación de vulnerabilidad y exclusión que enfrentan estos mexicanos.”</p>
<p><b>Definición del problema</b></p>	<p>Si bien es cierto que el problema de las PAM como un grupo vulnerable sí se ha contemplado en la agenda de gobierno, en particular la del Presidente Enrique Peña Nieto, la realidad es que no se ha hecho por los motivos que aquí se han vertido, es decir, no se ha señalado con precisión la necesidad de combatir el problema de la falta de seguridad económica en que se encuentran las PAM.</p> <p>Por lo anterior, es prudente recordar a qué se refiere el término de seguridad económica: “la seguridad económica de las personas mayores se define como la capacidad de disponer y usar de forma independiente una cierta cantidad de recursos económicos regulares y en montos suficientes para asegurar una buena calidad de vida.”</p> <p>Como quedó señalado en el capítulo tercero de esta investigación, donde se expuso ampliamente la problemática de estudio, un gran porcentaje de las PAM mexicanas, están lejos de gozar de seguridad económica y peor aún, se encuentran al borde de la pobreza, por lo que trabajar en este sentido resulta primordial.</p> <p>No obstante, a pesar de los desafíos económicos que representan los cambios demográficos de las últimas décadas, los mecanismos con los que cuenta el Estado mexicano y en particular las PAM mexicanas (seguridad social, sistema de pensiones, salario post jubilación, transferencias, etc.) no han sido suficientes, y lo que es aún más preocupante, es que no se ha trabajado en la generación de las políticas públicas idóneas.</p>

Fase	Definición
<b>Diseño de la política pública</b>	<p>Según estudios de la CEPAL, los Estados que presentan una problemática similar a la de México ha optado por la creación de políticas públicas tendientes a: fortalecer la seguridad social, mejorar la empleabilidad de las personas mayores y la prestación de servicios sociales.</p> <p>Sin embargo, dadas las condiciones del Estado mexicano, y con todos lo fundamentos proporcionados a lo largo de este trabajo, se puede aseverar que trabajar en estos tópicos sería una pérdida de recursos y esfuerzos, ya que, o bien se han implementado en otros momentos sin éxito, o no se cuenta con las condiciones jurídicas, sociales y axiológicas para hacerlo.</p> <p>Es por ello que la propuesta de solución que aquí se pretende plantear, va encaminada a la estimulación de la intervención del Derecho privado como medio para subsanar lo que el Derecho público, es decir, del Estado, no ha podido.</p>

Fase	Definición
	<p style="text-align: center;"><b>PROPUESTA DE POLÍTICA PÚBLICA</b></p> <p>Siguiendo con la línea de trabajo trazada desde el principio y una vez que fueron planteadas diversas propuestas en el campo de lo exclusivamente jurídico-normativo, se propone que la solución parta de la incentivación del uso de figuras jurídicas del Derecho Civil o Mercantil, existentes o de viable creación, que permitan a las PAM disponer en dinero líquido del valor de un bien inmueble de su propiedad y utilizarlo para satisfacer sus necesidades de subsistencia, que les permita una vida de calidad.</p> <p>En ese tenor, las dos figuras jurídicas idóneas por las que una PAM puede disponer de un bien inmueble de su propiedad y generar ingresos económicos independientes son: la renta vitalicia del Derecho Civil y el Fideicomiso del Derecho Mercantil.</p> <p>Por lo tanto la propuesta concreta se centra en cuatro puntos principales:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>El replanteamiento del Contrato de Renta Vitalicia, y la incorporación de la figura de Fideicomiso Vitalicio</i>, esta proposición ya fue abordada en la sección dedicada a la propuesta jurídica.</li> <li>2. <i>El otorgamiento de incentivos para la celebración de dichos contratos.</i></li> <li>3. <i>Campaña de concienciación de la importancia de la cultura de la previsión y el ahorro para la vejez, así como de la utilización de servicios financieros, y los beneficios de celebrar los contratos antes señalados.</i></li> <li>4. <i>Campaña de concienciación respecto de los derechos de las PAM, su situación de vulnerabilidad y la necesidad de contar con seguridad económica autónoma</i>, este planteamiento se expondrá en la sección dedicada a la propuesta axiológica.</li> </ol> <p>En virtud de lo anterior, en la presente sección se planteará lo concerniente a los puntos 2 y 3, previamente señalados.</p> <p><b>2. El otorgamiento de incentivos para la celebración de dichos contratos</b>, éstos incentivos se otorgarán en dos etapas distintas:</p> <p><b>ETAPA I: Regularización de inmuebles propiedad de las PAM</b>, este es el primer paso para que una PAM pueda disponer de su patrimonio, ya que es requisito fundamental que sea propietaria del inmueble que pretende disponer para la celebración del contrato. En este sentido, se requerirá de la coadyuvancia de los tres niveles de gobierno, así como del Notariado de cada entidad para poder llevar a cabo esta campaña, ya que uno de los motivos principales por los cuales existe un gran porcentaje de viviendas en la irregularidad territorial, son los altos costos de escrituración. Por lo tanto la ayuda vendría en los términos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>A.</b> El gobierno federal otorgará un descuento en el pago del Impuesto Sobre la Renta por la Adquisición de Bienes Inmuebles.</li> <li><b>B.</b> Los gobiernos municipales y en su caso el de la Ciudad de México otorgarán un descuento en el pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.</li> <li><b>C.</b> Los gobiernos locales en colaboración con los Colegios de Notarios de su demarcación, otorgarán un descuento en el pago de honorarios por escrituración.</li> </ol>

Fase	Definición
	<p><b>ETAPA II: Celebración de contratos de renta vitalicia y fideicomiso vitalicio</b>, una vez superada la primera etapa y que el inmueble sea legalmente propiedad de la PAM, ésta podrá optar por la celebración de un contrato de renta vitalicia o un contrato de fideicomiso vitalicio, según convenga a sus intereses. Hay que recordar que ambos contratos se encuentran regulados en legislaciones de materias y ámbitos distintos (civil-local y mercantil-federal, respectivamente) y por lo tanto algunos aspectos de su tratamiento serán distintos. Para ambos contratos se otorgarán las mismas facilidades planteadas respecto de la regularización previa:</p> <p><b>A.</b> El gobierno federal otorgará un descuento en el pago del Impuesto Sobre la Renta por la Adquisición de Bienes Inmuebles.</p> <p><b>B.</b> Los gobiernos municipales y en su caso el de la Ciudad de México otorgarán un descuento en el pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.</p> <p><b>C.</b> Los gobiernos locales en colaboración con los Colegios de Notarios de su demarcación, otorgarán un descuento en el pago de honorarios por escrituración.</p> <p><b>3. Campaña de concienciación de la importancia de la cultura de la previsión y el ahorro para la vejez, así como de la utilización de servicios financieros y los beneficios de celebrar los contratos antes señalados.</b> Además de los estímulos concedidos, es importante que la población en general y las PAM en particular, se encuentren informados de las necesidades que pueden sobrevenir a la vejez, de lo indispensable que es contar con recursos económicos que le permitan acceder a una vida de calidad una vez llegada la última etapa de su existencia.</p> <p>Esta campaña se llevaría a cabo por medio de revistas electrónicas, y principalmente con anuncios de radio y televisión.</p>
<p><b>Implementación</b></p>	<p>Las organizaciones públicas encargadas de materializar la política pública planteadas son:</p> <p><i>Para el otorgamiento de incentivos:</i> El gobierno federal a través del Servicio de Administración Tributaria (SAT), de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). Los gobiernos locales a través de sus Tesorerías Municipales y de la Tesorería del Distrito Federal, en su caso. Los Colegios de Notarios de cada entidad federativa.</p> <p><i>Para la campaña de concienciación financiera:</i> La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), a través de la revista “Proteja su dinero”, la cual está destinada a informar y orientar sobre temas de educación financiera.</p>
<p><b>Evaluación</b></p>	<p>Por último, la evaluación se llevaría a cabo mediante encuestas e informes emitidos por la Secretaría de Desarrollo Social, respecto de las condiciones en que se encuentren las PAM, al cabo de 3 años de implementar la política pública.</p>

Fuente: Elaboración propia

#### 4.4. PROPUESTA AXIOLÓGICA

Por último, pero no por eso menos importante, se hablará de un aspecto de suma importancia como lo es la reconstrucción de valores de la sociedad mexicana en torno a las PAM. Para ello se retomará el punto derivado de la sección anterior, denominado campaña de concienciación respecto de los derechos de las PAM, su situación de vulnerabilidad y la necesidad de contar con seguridad económica autónoma.

Ya suficiente se ha hablado respecto de las condiciones en que viven las PAM mexicanas, derivado no sólo de la falta de ingresos económicos y del desinterés del Estado, sino también del rechazo de sus familias y de la sociedad en general.

Desafortunadamente, antes de poder hacer un cambio significativo en el aspecto económico de las PAM, se requiere inminentemente de un cambio en el pensamiento y la escala de valores de la población mexicana, la cual posee ciertas particularidades: por un lado denigra y discrimina a las personas de edad, no reacciona cuando se encuentran en el abandono, ni otorga su ayuda por considerarlas inservibles; pero por el otro, tratándose de la obtención de un beneficio personal, principalmente de carácter económico, tienden al apego y la falsa lealtad.

En conclusión, se propone la realización de una campaña, con las siguientes características:

Tabla 6.

<b>Campaña de concienciación respecto de los derechos de las PAM, su situación de vulnerabilidad y la necesidad de contar con seguridad económica autónoma</b>
<p><b>Propuesta:</b> A través del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM) y de sus diversos módulos a lo largo de toda la República, realizar actividades como:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Organizar pláticas informativas con el tema “Personas Adultas Mayores y el Reto de la Seguridad Económica como Derecho Humano”</li><li>• Crear material impreso respecto de los derechos de las PAM, su situación de vulnerabilidad y la necesidad de contar con seguridad económica autónoma</li><li>• Creación de cápsulas informativas que puedan ser difundidas en radio, televisión y redes sociales.</li></ul>

*Fuente: Elaboración propia.*

## **CONCLUSIONES GENERALES**

PRIMERA. La garantía a los derechos sociales de subsistencia como derechos fundamentales de los adultos mayores, en la actualidad no encuentra sustento en el mundo fáctico, por lo que la obligación del Estado de otorgar dicha protección ha quedado rebasada. Los derechos sociales de los adultos mayores no han recibido la atención que requieren, lo que ocasiona que sigan siendo condenados al abandono y la discriminación. Los derechos sociales como son el derecho a un nivel de vida adecuado, a la percepción de ingresos que permitan hacer frente a las necesidades básicas, a la propiedad o a la seguridad social, deben ser reconocidos por la comunidad nacional e internacional, a efecto de garantizar su observancia.

SEGUNDA. Es obligación de la familia, la sociedad y el Estado, la protección y observancia de los derechos de los adultos mayores, que les permitan afrontar con dignidad la última etapa de sus vidas, teniendo en consideración el principio de igualdad, evitando sean discriminados por cualquier condición en la que pudieran encontrarse, y priorizando en todo momento su integración y participación en la sociedad.

TERCERA. En los casos de abandono o incapacidad de adultos mayores, el Estado deberá implementar o en su caso crear los mecanismos adecuados para proteger a dicho sector, combatir la situación que dio origen a esa condición de abandono o incapacidad, y proporcionarle los medios idóneos para que satisfaga sus necesidades y en la medida de lo posible mantenga o recupere su autonomía.

CUARTA. En virtud de que el problema del envejecimiento poblacional y sus consecuencias han sido concebidas como un problema social que requiere la intervención del Estado, han pasado a considerarse un asunto de Derecho Público. No obstante lo anterior, el Estado y sus mecanismos han sido incapaces e insuficientes para hacer frente a las necesidades de la nueva vejez mexicana, por lo que ha sido totalmente oportuno buscar otras alternativas que permitan garantizar al sector un nivel de vida adecuado mediante la seguridad económica. Entre los mecanismos que tienen como finalidad la mejora en la calidad de vida de los adultos mayores, se encuentran la creación de figuras jurídicas mediante la reforma, adición o creación de ordenamientos legales.

QUINTA. Es aquí donde el Derecho Privado, específicamente el Derecho Civil cobra relevancia como alternativa para dar solución el problema de la seguridad económica del adulto mayor, mediante la disposición de su patrimonio. La figura indicada para hacer esa disposición patrimonial, por permitir de manera sencilla convertir en dinero líquido el valor de un inmueble propiedad del adulto mayor, es sin duda, la hipoteca inversa.

QUINTA. La razón primordial de la hipoteca inversa, es constituirse en una fuente de ingresos alterna que sirva de complemento a las pensiones percibidas por personas de la tercera edad o, en su caso, ser la fuente de ingresos principal, para aquellos senectos que no tuvieron acceso a la seguridad social, por medio de la disposición de un bien inmueble de su propiedad, que es generalmente su vivienda habitual.

SEXTA. La hipoteca inversa posee una motivación bondadosa que contribuye de manera directa en el aumento de la calidad vida de los adultos mayores, ya que permite la satisfacción de necesidades básicas como el alimento, el vestido, el acceso a servicios de salud e incluso a actividades recreativas. Países como Inglaterra, Estados Unidos y España, entre muchos más, han conseguido implementar de manera efectiva dicha figura, obteniendo beneficios reales para sus senectos, lo que permite tener una primera idea de eficacia de sus leyes en la materia, pues si bien tienen sistemas jurídicos, sociales y económicos distintos, han sabido adaptar la figura a sus necesidades.

SÉPTIMA. Es de reconocer el trabajo de los legisladores mexicanos, específicamente del Estado de México y del Distrito Federal, por aventurarse a incluir en los Códigos Civiles respectivos, esta figura tan novedosa. También hay que mencionar que a primera vista la manera en que fue regulada la hipoteca inversa en México, parece una copia deficiente de la legislación española, ya que no se tomaron en consideración las condiciones sociales y financieras del país. Lo ideal sería que la regulación que existe actualmente de dicha figura sufriera determinadas transformaciones como su ampliación al marco jurídico legal, así como la transversalidad de las leyes que tienen correlación con la misma.

OCTAVA. No obstante lo anterior, y tras un análisis minucioso de la figura y su regulación en el caso mexicano, se llega a la conclusión de que su incorporación en los Códigos Civiles del Estado de México y del Distrito Federal, resultó infructuosa. Desafortunadamente la novedad de la figura se esfumó a penas se dio a conocer en qué consistía y quiénes eran los partícipes; por lo que ha quedado como una experiencia más en la historia legislativa mexicana.

NOVENA. Sin embargo, no todo está perdido, ya que en el vasto catálogo jurídico del país existen figuras adaptables a las necesidades económicas de las PAM, como el mutuo, el préstamo mercantil, el fideicomiso y la renta vitalicia; siendo éstos últimos los más indicados para los fines aquí expuestos. Además de éstas figuras, resalta la posibilidad de trabajar en la generación de políticas públicas y campañas de concienciación respecto de los derechos de las PAM y la importancia de garantizar su seguridad económica.

DÉCIMA. En conclusión, el camino sigue siendo largo para obtener verdaderos beneficios en favor de las PAM, mas existen las herramientas para hacer de la vejez una etapa digna de la vida.



## BIBLIOGRAFÍA

### Fuentes bibliográficas.

- ARANGO RIVADENEIRA, Rodolfo, “*Derechos sociales*”, *Enciclopedia de filosofía y teoría del derecho*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2015, t. II.
- ARELLANO GAULT, David y Blanco, Felipe, *Políticas públicas y democracia*, México, Instituto Federal Electoral, 2013.
- CARBONELL, Miguel, *Los derechos sociales: elementos para una lectura en clave normativa*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2015.
- CÁRDENAS GRACIA, Jaime F., “*El estado de bienestar: reflexiones para un estado postsocial*”, *Memoria de la XXVIII Reunión del Comité Permanente Interamericano de Seguridad Social*, México, Centro Interdisciplinario de Estudios de Seguridad Social, 1995.
- CARPIZO, Jorge, *Los derechos de la justicia social: su protección social en México*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 2012.
- CDHDF, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *Informe especial sobre la situación de los derechos humanos de las personas adultas mayores institucionalizadas en el Distrito Federal*, México, 2008.
- CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, *Envejecimiento, derechos humanos y políticas públicas*, Santiago de Chile, 2009.
- *Los derechos de las personas mayores*, Santiago de Chile, 2011
- COMISIÓN NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS, *Los derechos humanos en la tercera edad*, México, CNDH, 1999.
- FERRAJOLI, Luigi, *Democracia y garantismo*, 2a ed., Madrid, Trotta, 2010.
- *Derechos y garantías. La ley del más débil*, 7a. ed., Madrid, Trotta, 2010.
- *Derecho y razón*, 10a. ed., Madrid, Trotta, 2011.
- *Los fundamentos de los derechos fundamentales*, 4a. ed., Madrid, Trotta, 2009.
- FIGUEROA, Luis Mauricio, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 2007.
- GARCÍA MAYNEZ, Eduardo, “*Introducción al Estudio del Derecho*”, Porrúa, México, 2002, 53a. Ed.

- GARCÍA ROSAS, Elias y González Chávez, María de Lourdes, *Grupos vulnerables y adultos mayores: análisis tridimensional*, México, PACJ, 2009.
- GARCÍA VILLEGAS, Eduardo, Colección de temas jurídicos en breviaros, No. 61, *Hipoteca inversa, Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*, México, Porrúa, 2011.
- ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO, *Introducción a la seguridad social*, México, Alfaomega, 1992.
- MEJÁN CARRER, Luis Manuel, *Contratos civiles, Ayuda de memoria*, México, Oxford, 2013.
- MORALES RAMÍREZ, María Ascención, “Protección de los derechos humanos de las personas mayores” en Kurczyn Villalobos, Patricia, coord., *Derechos humanos en el trabajo y la seguridad social. Liber Amicorum: en homenaje al doctor Jorge Carpizo*, México, UNAM.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos civiles*, 14a. ed., México, Porrúa, 2012.
- PINA VARA, Rafael de, *Elementos de derecho civil mexicano, “Obligaciones civiles-Contratos en general”*, 6a. ed., México, Porrúa, 1983.
- SALAS ALFARO, Ángel, *Derecho de la senectud*, México, Porrúa, 1999.
- SÁNCHEZ-CASTAÑEDA, Alfredo, “La reformulación de los paradigmas: la reforma a la seguridad social y la creación del Instituto Mexicano de Protección Social”, en Mendizábal Bermúdez, Gabriela *et al* (coords.) *Condiciones de trabajo y seguridad social*, México, UNAM, UAEM, 2012.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los contratos civiles*, 24a. ed., México, Porrúa, 2010.
- STUART-HAMILTON, Ian, *Psicología del envejecimiento*, 4a. ed., Madrid, Morata, 2002.
- ZÚÑIGA, Elena y VEGA, Daniel, *Envejecimiento de la población de México, Reto del Siglo XXI*, México, CONAPO, Consejo Nacional de Población, 2004.

### **Fuentes hemerográficas.**

- ALDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal, “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”, *Gaceta Parlamentaria*, VII Legislatura, año 2, primer ordinario, número 85, 28 de septiembre de 2016
- CASTAÑEDA RIVAS, Leoba, “Violencia familiar contra las personas mayores. Un problema vigente en nuestra sociedad”, *Métodos, Revista Electrónica de Investigación Aplicada en Derechos Humanos de la CDHDF*, México, año 6, número 10, enero-junio 2016.
- CONDUSEF, Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, “Hábitos que no fomentan el ahorro para el retiro”, *Proteja su dinero*, México, año 14, número 167, febrero 2014.
- MARQUET GUERRERO, Porfirio, “Protección, previsión y seguridad social en la constitución mexicana”, *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, México, número 3, julio-diciembre de 2006.
- MARTÍNEZ QUES, Ángel Alfredo, “La protección jurídica de las personas mayores desde la perspectiva de los derechos humanos”, *Revista de Derecho UNED*, número 17, 2015.
- OSORIO PÉREZ, Oscar, “Vulnerabilidad y vejez: implicaciones y orientaciones epistémicas del concepto de vulnerabilidad”, *Intersticios sociales*, Jalisco, año 7, número 13, marzo-agosto 2017.
- PONCE ESTEBAN, María Enriqueta, “Los derechos humanos de las personas adultas mayores, sesenta años de evolución”, *Jurídica. Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana*, México, número 38, 2008.
- ROMERO, Laura, “Congreso Internacional sobre vejez, abandono y maltrato de adultos mayores”, *Gaceta UNAM*, México, número 4,888.
- WONG, Rebeca *et al* “Progression of aging in Mexico: the Mexican Health and Aging Study (MHAS) 2012 ”, *Salud pública de México*, México, 2015, volumen 57, número 1.

## **Fuentes legales.**

Código Civil del Estado de México, Secretaría de Gobernación, Unidad General de Asuntos Jurídicos, Orden Jurídico Nacional, <http://201.159.134.38/fichaOrdenamiento2.php?idArchivo=35129&ambito=>, consultado el día 10 de octubre de 2017.

Código Civil para el Distrito Federal, Secretaría de Gobernación, Unidad General de Asuntos Jurídicos, Orden Jurídico Nacional, <http://www.ordenjuridico.gob.mx/fichaOrdenamiento.php?idArchivo=29081&ambito=estatal>, consultado el día 11 de octubre de 2017.

Código Civil Federal.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>, consultado el día 10 de octubre de 2017.

Convención Americana sobre Derechos Humanos, Organización de los Estados Americanos, Departamento de Derecho Internacional, [https://www.oas.org/dil/esp/tratados\\_b-32\\_convencion\\_americana\\_sobre\\_derechos\\_humanos.htm](https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm), consultado el día 6 de octubre de 2017.

Declaración de la Federación Internacional de la Vejez sobre los Derechos y Responsabilidades de las Personas de Edad, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/8/pr/pr23.pdf>, consultado el día 8 de octubre de 2017.

Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, Naciones Unidas, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derechos-humanos-emx/article/view/5120/4492>, consultado el día 2 de octubre de 2017.

Declaración Universal de los Derechos Humanos, Naciones Unidas, <http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>, consultado el día 2 de octubre de 2017.

Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de

- dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Ministerio de la Presidencia y para las Administraciones Territoriales, Gobierno de España, [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086) consultado el día 16 de octubre de 2017.
- Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/245\\_271216.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/245_271216.pdf), consultado el día 10 de octubre de 2017.
- Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación, Cámara de Diputados, [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/262\\_011216.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/262_011216.pdf), consultado el día 10 de octubre de 2017.
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CCPR.aspx>, consultado el día 5 de octubre de 2017.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>, consultado el día 5 de octubre de 2017.
- Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad, Naciones Unidas, División de Políticas Sociales y Desarrollo para el Envejecimiento, <https://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html>, consultado el día 8 de octubre de 2017.
- Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Protocolo de San Salvador), Organización de los Estados Americanos, Departamento de Derecho Internacional, <https://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-52.html>, consultado el día 8 de octubre de 2017.

## **Cibergrafía.**

Aviva Equity Release Calculator, <https://www.aviva.co.uk/retirement/equity-release/#calculator> consultado el 16 de octubre de 2017.

CANTERA, Sara, “Lanzan la pensión hipotecaria para adultos mayores”, *El Universal*, México, 11 de diciembre de 2017, <http://www.eluniversal.com.mx/cartera/economia/lanzan-la-pension-hipotecaria-para-adultos-mayores>

CASADEMUNT CÁRDENAS, M. Carmen, La hipoteca inversa: instrumento de previsión social, Universidad de Barcelona, p.32, <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/101405/1/TFG-ADE-Casademunt-MariCarmen-julio16.pdf> consultado el 16 de octubre de 2017.

CEPAL, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, “Definición de algunos indicadores demográficos”, [https://www.cepal.org/sites/default/files/def\\_ind.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/def_ind.pdf)

CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, “CONEVAL informa la evolución de la pobreza 2010-2016”, 30 de agosto de 2017, <https://www.coneval.org.mx/SalaPrensa/Comunicadosprensa/Documents/Comunicado-09-Medicion-pobreza-2016.pdf>

GRUPO EMPRESARIAL OLIVO, <http://olivo.mx>

IJ UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, *La seguridad social en México*, consultado en <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2493/4.pdf>

INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, “Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2016”, [http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enigh/enigh\\_08.pdf](http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2017/enigh/enigh_08.pdf)

——— “Estadísticas a propósito del Día Internacional de las Personas de Edad”, 28 de septiembre de 2017, [http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/aproposito/2017/edad2017\\_Nal.pdf](http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/aproposito/2017/edad2017_Nal.pdf)

LARA SÁENZ, Leoncio, “El régimen jurídico mexicano, utópico para la atención de ancianos”, Boletín UNAM-DGCS-412, UNAM, 2 de julio de 2012, [http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2012\\_412.html](http://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2012_412.html)

ONU, Organización de las Naciones Unidas, *World Population Ageing 2009*, [http://www.un.org/esa/population/publications/WPA2009/WPA2009\\_WorkingPaper.pdf](http://www.un.org/esa/population/publications/WPA2009/WPA2009_WorkingPaper.pdf)

Pacheco Jiménez, Ma. Nieves, La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores, Universidad de Castilla-La Mancha, CESCO, p.2. <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf> consultado el 16 de octubre de 2017.

SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Social, “Diagnóstico sobre la situación de vulnerabilidad de la población de 70 años y más”, agosto de 2010, [http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico\\_70%20y%20Mas\\_VERSION\\_FINAL.pdf](http://www.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Sedesol/sppe/dgap/diagnostico/Diagnostico_70%20y%20Mas_VERSION_FINAL.pdf)

VALLE, Ana, “La hipoteca inversa no es atractiva para los bancos”, *Expansión*, México, 7 de febrero de 2017, <https://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion>

ZARAGOZA MORENO, Yasmín, “La ausencia de regulación federal frena hipoteca inversa”, *Capital México*, mayo 2017, <http://www.capitalmexico.com.mx/economia/ausencia-regulacion-federal-frena-hipoteca-inversa-vejez-jubilacion-producto-financiero/>