

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

“ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA  
EN EL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO”

**TESIS**

QUE PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

**PRESENTA:**

**FRANCISCO JAVIER REYES BECERRIL**

ASESOR: MTRA. MARÍA DEL CARMEN MONTOYA PÉREZ

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX., MARZO DE 2019



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

OFICIO INTERNO: SEMCIV/20/2019

ASUNTO: Aprobación de Tesis.

**LIC. IVONNE RAMÍREZ WENCE,  
DIRECTORA GENERAL DE LA  
ADMINISTRACIÓN ESCOLAR, U.N.A.M.,  
P R E S E N T E.**

El alumno, **REYES BECERRIL FRANCISCO JAVIER**, quien tiene el número de cuenta **309690294**, elaboró bajo la asesoría y responsabilidad de la suscrita **MTRA. MARÍA DEL CARMEN MONTOYA PÉREZ**, la tesis denominada "**ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**", y que consta de **153** fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 de los lineamientos para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional. Dicha autorización no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen, haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA, HABLARÁ EL ESPIRITU"  
Cd. Universitaria, Cd. de México, a 13 de diciembre de 2018.

Mtra. María del Carmen Montoya Pérez.  
Directora del Seminario, turno vespertino.



FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE  
DERECHO CIVIL

# TEMA: ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

INTRODUCCIÓN..... I

## INDICE

### Capítulo I Contrato de hipoteca

1.1	Antecedentes históricos.....	1
1.2	La hipoteca en el Código Civil para la Ciudad de México.....	13
1.3	Concepto.....	16
1.4	Naturaleza jurídica.....	20
1.5	Características.....	27
1.6	Clasificación.....	28
1.7	Tipos de hipoteca.....	34
1.8	Efectos de la hipoteca.....	36
1.9	Extinción de la hipoteca.....	39
1.10	Contrato de crédito con garantía hipotecaria.....	42

### Capítulo II Hipoteca Inversa

2.1	Concepto.....	52
2.2	Elementos del concepto de la hipoteca inversa.....	57
2.2.1	Adulto mayor.....	59
2.2.2	Beneficiarios.....	65
2.2.3	Crédito de garantía hipotecaria.....	66
2.2.4	Entidad e instituciones financieras.....	70
2.2.5	Fideicomiso.....	71
2.2.6	Pensión.....	73
2.3	Características.....	77

2.4	Naturaleza jurídica.....	78
2.5	Regulación en la Ciudad de México.....	79
2.5.1	Forma de constitución (BANCOS).....	80
2.5.2	Términos de contratación.....	85
2.5.3	Amortización de capital.....	87
2.5.4	Efectos del incumplimiento de la obligación.....	89
2.5.4.1	Adulto mayor.....	89
2.5.4.2	Beneficiarios.....	89
2.5.4.3	Entidad financiera.....	90
2.5.5	Extinción.....	90
2.5.6	Ventajas.....	91
2.5.7	Desventajas.....	93
2.5.8	Supletoriedad.....	95
2.5.9	Semejanzas y diferencias con otras figuras jurídicas.....	96

### **Capitulo III La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado**

3.1	Gran Bretaña.....	103
3.2	España.....	106
3.3	Francia.....	111
3.4	Unión Europea.....	116
3.5	Australia.....	117
3.6	Canadá.....	118
3.7	Estados Unidos de América.....	118
3.8	Argentina.....	121
3.9	Chile.....	121
3.10	Perú.....	124

**Capitulo IV Propuesta de una mejor regulación de la hipoteca  
inversa en Código Civil en la Ciudad de México**

4.1	Propuesta de regulación.....	128
4.2	Contenido de la propuesta.....	138
4.3	Justificación.....	141
	CONCLUSIONES.....	143
	BIBLIOGRAFÍA.....	149

## INTRODUCCIÓN

En los últimos años se ha incrementado la población de adultos mayores en México, y en consecuencia, se debe de buscar la forma de solucionar los problemas a los que se enfrentan no sólo en su atención geriátrica, sino también a los cuidados que, quizá por la disminución de sus facultades sean necesarios; sino también a su situación económica que en muchas ocasiones es precaria, bien porque no tienen una pensión o teniéndola no le es suficiente para subvenir a sus necesidades a pesar de que cuenten con uno o más bienes dentro de su patrimonio.

Ante tal situación, la cual va creciendo cada vez más, es que el 27 de marzo de 2017 se modifica el Código Civil para el Distrito Federal hoy Ciudad de México incluyéndose en dicho cuerpo normativo la hipoteca inversa como una forma de obtener ingresos sin desprenderse de su patrimonio y pueda cubrir los gastos de manutención u otros que le sean necesarios.

Lo anterior, nos motivó para realizar la presente investigación para comprender que es la hipoteca inversa, cómo debe operar en la práctica y cuáles son sus ventajas y, en su caso, sus desventajas.

En ese orden de ideas, en el primer capítulo se estudia el contrato de hipoteca, sus antecedentes históricos, cómo se ha ido regulando históricamente la hipoteca en el derecho romano y en México, se aborda su concepto, su naturaleza jurídica, características, su clasificación, los tipos de hipoteca, sus efectos, las formas de extinción y el contrato de crédito con garantía hipotecaria.

En el segundo capítulo se analiza específicamente el contrato de hipoteca inversa, su concepto, sus elementos, características, naturaleza jurídica, su regulación en el Código Civil para la Ciudad de México, las causas de extinción las ventajas y desventajas que dicho instrumento contractual puede recibir el constituyente de la hipoteca inversa; abordándose además el crédito de garantía hipotecaria, las entidades e instituciones financieras que podrán constituir el contrato, el fideicomiso y sus elementos, su forma de constitución en los bancos, los términos de contratación, la amortización de capital, sus efectos en caso de incumplimiento de la obligación por parte del adulto mayor y en su caso de los

beneficiarios Al final de dicho apartado se precisan las semejanzas y diferencias con otras figuras jurídicas

En el tercer capítulo se reflexionó en cuanto al Derecho comparado su funcionamiento y operatividad; entre los países que se estudiaron fueron; Gran Bretaña, España, Francia, Unión Europea en general, Australia, Canadá, Estados Unidos de América, Argentina, Chile y Perú.

Y en el cuarto capítulo realizamos una propuesta para una mejor regulación de la hipoteca inversa en Código Civil para la Ciudad de México, en donde se integró el contenido de la propuesta y su Justificación que nos sirvieron de fundamentación para emitir las conclusiones de la presente investigación.



## Capítulo I. Contrato de Hipoteca

### 1.1 Antecedentes históricos

Antes de analizar de manera específica la hipoteca en el Código Civil para la Ciudad de México, es necesario referirnos a la evolución que ha tenido esta figura a través de los distintos sistemas jurídicos. Se iniciará dicho estudio desde que se consideraba como una garantía personal; donde se garantizaba con el desmembramiento del esclavo para el cumplimiento del pago, hasta que se convirtió en una garantía real afectando directamente los bienes con carácter pignoraticio. De la misma manera se estudiará el perfeccionamiento que se ha generado a través de los diversos sistemas jurídicos y como cada uno lo ha realizado de manera específica para acoplarlo a sus necesidades.

También se expondrá el tratamiento doctrinal en cuanto a la naturaleza jurídica, en los distintos sistemas jurídicos; es decir nos referiremos al derecho extranjero desde la antigüedad, en las figuras de la fiducia y la prenda, hasta el empeño nuevo y las cédulas hipotecarias. Igualmente se examinarán los diferentes principios que caracterizaron a esas figuras jurídicas.

En ese orden de ideas, iniciaremos el presente estudio analizando los principales antecedentes de la hipoteca que son la fiducia y la prenda romana.

La hipoteca es una garantía real en la cual el deudor entregaba al acreedor una cosa quien la conservaba hasta que se le pagaba la deuda.<sup>1</sup> Los orígenes de la hipoteca deben buscarse en la garantía inmobiliaria de arrendamientos públicos o arrendamiento rústico. Hay que enunciar que el término de hipoteca es de origen griego y no romano.<sup>2</sup>

No obstante, lo anterior, actualmente la mayoría de la doctrina se inclina por un desarrollo interno de la hipoteca romana a partir del *pignus*, dejando de lado el origen griego de la hipoteca.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> González, Ma. Del Refugio, *Génesis y evolución de la prenda y la hipoteca en el Derecho Romano*, <https://drive.google.com/viewerng/viewer?url=https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/download/1569/1827>, p. 147 [22-03-2018]

<sup>2</sup> *Ibidem*, p. 155

<sup>3</sup> Robles Velasco, Luis Mariano, *La segunda hipoteca en el Derecho Romano*, Departamento de Derecho Romano, Facultad de Derecho, Universidad de Granada, España, [http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/24131/HIPOTECA\\_EN\\_DERECHO\\_ROMANO.pdf?sequence=1](http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/24131/HIPOTECA_EN_DERECHO_ROMANO.pdf?sequence=1), p. 3. [22-03-2018]

Así entonces, encontramos que la fiducia era una especie de garantía, porque a través de ella el deudor transmitía al acreedor la propiedad de la cosa que daba en garantía a través de la *macipatio* o *In lute cesio*, obligándose el acreedor a su devolución por medio de la *resmancipatio* en el momento en que el deudor cumpliera con su obligación. De lo anterior se infiere una responsabilidad especial y no general, aunque todavía con falta de perfeccionamiento en su tratamiento por la transferencia del dominio.

Los principales puntos a tratar de la fiducia de acuerdo con Manzano Solano son: que dicha figura es la fase inicial de garantía en Roma; donde la responsabilidad deja de ser general y solidaria, adoptando notas de especialidad; de garantía en la concreción del bien y de determinación en la cuantía de la obligación.

En consecuencia, surgía la *fiducia* cuando el deudor que ofrecía la cosa en garantía tenía que transferirle el dominio, con el pacto (*fiducia*) al acreedor, dicho acuerdo consistía en que una vez pagada la deuda, el acreedor debía devolverle el dominio (*sub fiducia, sub lege remancipationis*).

*En razón de lo expresado con antelación es que se afirma que:*

*“La fiducia y la prenda son antecedentes de la hipoteca. En la fiducia romana aparece ya esa fase inicial de garantía. La responsabilidad deja de ser general y solidaria y encontramos las notas de especialidad (concreción del bien que sirve de garantía) e incluso de determinación (cuantía de la obligación).*

*Pero, se trataba, en cualquier caso, de una garantía desorbitada, ya que el deudor que ofrece la cosa en garantía a su acreedor tenía que transferirle el dominio, con el pacto (fiducia), de que, una vez pagada la deuda, el acreedor debía devolverle el dominio de la misma cosa (sub fiducia, sub lege remancipationis).”<sup>4</sup>*

En cambio, en la prenda (*pignus*), que fue otra forma de garantizar el cumplimiento de una obligación, no se transmitía la propiedad, solo la posesión. Aunque con el perjuicio de no tener una acción reivindicatoria o derechos frente a terceros.

---

<sup>4</sup> Manzano Solano, Antonio, *Estudios sobre la Hipoteca*, Madrid, Fundación registral, 2009, p. 26.

Es preciso mencionar los inconvenientes en la *fiducia* y en la prenda. En ese orden de ideas, en la *fiducia* si el deudor no pagaba perdía la cosa sin poder rescatarla de un tercero y el deudor estaría privado del dominio y posesión, sin poder percibir los frutos de la cosa.

Por su parte en la prenda,

*El pignus, en cambio, no transmitía la propiedad de la cosa dada en garantía, sino solo la posesión.*

*Pero tanto, la fiducia como la prenda tenían graves inconvenientes. En la fiducia, si el deudor no pagaba, perdía la cosa y no podía rescatarla de un tercero a quien el acreedor, como dueño, la hubiera transmitido. Además, el deudor, privado de dominio y posesión, no podía percibir los frutos de la cosa. Y similares eran los perjuicios que la prenda ocasionaba al deudor.*<sup>5</sup>

Con la finalidad de comprender los antecedentes de la hipoteca, se realizará de manera breve un estudio cronológico, comenzando por los griegos. Para entender la transición de la responsabilidad personal a la responsabilidad real.

En Grecia la hipoteca era organizada bajo tres principios que Manzano Solano menciona, los cuales son:

- Especialidad.
- Determinación.
- Publicidad.<sup>6</sup>

En ese sistema se define a la hipoteca como la prenda de un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación la cual tenía por consiguiente la desventaja de que desposeía al deudor de la finca. (Donde los romanos la perfeccionaron con el carácter de derecho real, permitiendo al deudor conservar el bien hipotecado).

De lo anterior se observa que la hipoteca tenía características semejantes a la anticresis. *Que es el contrato en términos del cual el deudor consiente que su*

---

<sup>5</sup> Ídem

<sup>6</sup>Manzano Solano, Antonio, Ob. Cit. P. 27.

acreedor goce de los frutos de la finca que le entrega hasta que sea cancelada la deuda.<sup>7</sup>

En relación a los principios citados se ha expuesto que:

*En los antecedentes griegos encontramos un sistema bastante perfeccionado que es contrario a la afección general y solidaria de todos los bienes, porque, en la época de mayor cultura. La hipoteca aparece organizada bajo tres principios:*

*Principio de especialidad o de necesaria identificación de la finca hipotecada.*

*Principio de determinación o de fijación de la suma asegurada.*

*Principio de publicidad, aunque rudimentaria: una columna situada en la finca atestiguada la existencia del gravamen: son las llamadas piedras hipotecarias, publicidad de carácter local, pues no existía un registro público.<sup>8</sup>*

Dichos principios pueden aplicarse a la hipoteca actualmente. En virtud de que efectivamente se da publicidad de la misma en el momento que se exige que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

Respecto a la hipoteca se ha señalado lo siguiente:

*“Por otra parte, en relación a la hipoteca se ha expuesto que es una institución jurídica que nos viene desde el Derecho Griego en donde toma su nombre, aun cuando algunos autores opinan que es una institución de origen judío.*

*En el Derecho Griego la hipoteca significaba la prenda de un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación y tenía por consiguiente la desventaja de que desposeía al deudor de la finca, motivo por el cual los romanos la perfeccionaron al darle el carácter de un derecho real constituido sobre bienes muebles e inmuebles que no se entregaban al acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Esta evolución que se opera del Derecho Griego, al Romano, para permitir en este último que el deudor conserve el bien hipotecado y no obstante ello constituya una plena garantía real, fue el paso fundamental para permitir que la hipoteca se convirtiera en el medio más eficaz, inteligente y auxiliar del crédito, a la vez que el recurso*

---

<sup>7</sup> Enciclopedia jurídica en línea. <https://mexico.leyderecho.org/anticresis/> [22-06-2018]

<sup>8</sup> Manzano Solano, Antonio, Ob. Cit. P. 24.

*económico más ventajoso para que un deudor pudiese seguir explotando el bien objeto de la garantía.*

*En el Derecho Griego la hipoteca tenía, por consiguiente, características semejantes a la anticresis. En esta, el deudor entrega a su acreedor una finca para la garantía de su deuda, facultando al mismo para disfrutarla por cuenta de los intereses debidos y del capital, o solo del capital, si no se pactan intereses”.<sup>9</sup>*

De lo señalado anteriormente podemos afirmar que lo más relevante en los antecedentes del derecho romano, es el perfeccionamiento de la hipoteca y la transición de la responsabilidad personal a la responsabilidad real, analizando la figura jurídica como garantía real.

Por lo que hace a los antecedentes en Roma el autor Manzano Solano nos dice que se conforma la hipoteca como un sistema de garantía, donde también evoluciona de una responsabilidad personal a una real. Se deja de confundir la prenda con la hipoteca en una primera fase. Se estructura como un sistema de responsabilidad personal.

Es durante la Monarquía y en los primeros años de la República, y en específico en las XII Tablas donde se reguló un procedimiento de ejecución personal contra los deudores insolventes, que la historia ha calificado de feroz, pues implicaba la *manus iniectio* o *aprehension*, es decir, el acreedor podía ver a su deudor e incluso darle muerte y si los acreedores eran varios podían partirlo en pedazos.<sup>10</sup>

Con posterioridad se estableció un sistema de responsabilidad real; es decir, se supera el sistema de responsabilidad personal se sitúa en una simple modificación del *nexum*: en donde el deudor solo podía empeñar *per aes et libram* (por libra de cobre) sus bienes.

Luego entonces, podemos afirmar que encontramos una forma de garantía general y solidaria: o sea, la *misio possessionem* o *pignus praetorium*, pero este procedimiento suponía para el deudor la pérdida de su personalidad jurídica o *existimatio*, que en la Ley Julia pasaría a ser la *bonorum cesio*.

---

<sup>9</sup> Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, t.VI, México, 6ª edición, Porrúa, 2007, p.359*

<sup>10</sup> Ídem.

Con los procedimientos anteriores coexistió el de la prenda judicial (*pignus capio* o *pignus ex iudicata capio*), donde se embargaban los bienes por *viatores*, *appritores* o *executores*, siendo medidas de ejecución en sí mismas.

Se conservó también la anticresis como una institución diversa de la hipoteca. Sin embargo, la hipoteca no se consideró como el medio más adecuado y seguro para garantizar una obligación, pues ese lugar lo ocupó la fianza,

De igual manera, la falta de publicidad o el deficiente sistema que tuvo la hipoteca romana, impidieron su oponibilidad respecto de los terceros

Y se observa la creación de los privilegios hipotecarios que rompen el principio de prioridad.

*“En la evolución del Derecho Romano, encontramos el paso de una primera fase de garantía personal, a otra de garantía real, con figuras intermedias como la fiducia y especialmente, la prenda, origen de la hipoteca, con la que aparece confundida durante un largo periodo histórico que, en nuestro derecho, llega hasta las Leyes de partidas.”<sup>11</sup>*

Además de lo expuesto, es de indicar que existió en Roma un sistema de responsabilidad personal mediante el cual se obligan junto al deudor otras personas con el carácter de deudores solidarios o fiadores. De ese sistema se pasó al de responsabilidad real el cual se funda en la idea de que son los bienes y no las personas las que deben responder del cumplimiento de las obligaciones. Otro sistema que se conoció también fue el de ejecución forzada mediante la cual el acreedor hacía la transferencia de la posesión de los bienes al acreedor quien podía venderlos en caso de incumplimiento para cobrarse así su crédito.

*Además de los procedimientos antes citados coexistió la prenda judicial (*pignus capio* o *pignus ex iudicata capio*). En donde el magistrado, por medio de sus *viatores*, *appritores* o *executores*, embargaba los bienes necesarios para el pago de las deudas. Ese embargo se realizaba siguiendo un orden: muebles, inmuebles y créditos.”<sup>12</sup>*

En el derecho romano coexistió además de la hipoteca la anticresis, que como se indicó surgía cuando el acreedor recibía en garantía del cumplimiento de la

---

<sup>11</sup> Ídem.

<sup>12</sup> Ídem.

obligación un bien, pero con el beneficio de recibir los frutos los cuales se aplicaban al pago de los intereses y para amortizar el capital.

Para comprender adecuadamente el derecho romano es importante tomar en consideración determinadas etapas: la primera que se refiere al derecho primitivo en donde el contrato de hipoteca, que es el tema que nos ocupa, los únicos derechos que se conocieron fueron la propiedad y la servidumbre; y la forma de garantizar el crédito al acreedor fue transmitir la propiedad de la cosa gravada al acreedor, propiedad que se devolvía al deudor al momento del cumplimiento; la segunda etapa que se entiende como el periodo intermedio, vemos que el deudor no transmite la propiedad del bien con el que garantiza su cumplimiento sino sólo la posesión; en el periodo final, subsisten los dos sistemas, pero surge y se desarrolla enormemente un tercero que tienen casi todas las características de la hipoteca como la conocemos actualmente.<sup>13</sup>

En consecuencia, podemos concluir que en el derecho romano la hipoteca se caracterizó por:

- Ser un derecho real constituido sobre bienes muebles e inmuebles.
- Su finalidad era garantizar una obligación principal.
- No se desposeía al deudor de la cosa dada en garantía.
- Se otorgaba al acreedor un derecho de persecución.
- Se daba al acreedor un derecho de venta privado y preferencia en el pago.
- Su naturaleza es accesoria, es decir, está siempre subordinada a la existencia y validez de la obligación principal.
- Se reconocieron como especies de hipoteca las siguientes:
  - Hipoteca general, que incluía el patrimonio del deudor; ejemplo de ellos es una de las otorgadas a favor del fisco o en garantía de los créditos de tributación.

---

<sup>13</sup> López del Carril, Nelson Julio. *Naturaleza Jurídica de la hipoteca*. <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/15/naturaleza-juridica-de-la-hipoteca.pdf> pág. 110. [22-08-2018]

- Hipoteca legal, que surgían por disposición de la ley; como ejemplo se encontraba el derecho del arrendador sobre los objetos introducidos por el inquilino al bien arrendado.
- Hipoteca tácita, la hipoteca legal tácita es aquella que no precisa de inscripción en el Registro para existir. Se constituye por mandato legal. No tenía sistema de publicidad, lo que originó su inoponibilidad respecto del tercero adquirente de buena fe. Existían privilegios hipotecarios.

Se permitió también en el derecho romano la pluralidad de acreedores hipotecarios, pero desde entonces se aplicaba el principio de primero en tiempo, primero en derecho, pero existieron hipotecas que por decisión imperial eran preferentes sobre las hipotecas convencionales, entre esas preferentes encontramos las del fisco, de pupilos sobre los bienes de sus tutores, de esposas sobre los bienes de su marido, para garantizar la devolución de la dote, entre otras.<sup>14</sup>

En ese orden de ideas, podemos afirmar que:

*Las características fundamentales del derecho real de garantía consistentes en la acción de venta y de preferencia en el pago, y en su caso la acción persecutoria, si fueron reconocidas por el Derecho Romano. El acreedor tenía el derecho de venta privado tanto en la hipoteca como en la prenda, realizando directamente la enajenación. Sin embargo, cuando el bien hipotecado pasaba a un tercero, la falta de publicidad o el deficiente sistema que tuvo la hipoteca romana, impidieron su oponibilidad respecto de los terceros adquirentes de buena fe, haciendo ineficaces las acciones persecutorias y de preferencia en el pago”.*<sup>15</sup>

Por lo que se refiere a los antecedentes en la edad media, consideramos importante referirnos al derecho germánico medioeval, en donde la figura de la

---

<sup>14</sup> Margadant, S., Guillermo, *El derecho privado romano*, México, 26ª edición, Editorial Porrúa,, 2001, p. 297.

<sup>15</sup> Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit. P. 361.



hipoteca se presenta de dos formas que son el empeño viejo y el empeño nuevo. El antiguo se caracterizaba por la entrega que hacía el deudor al acreedor de la finca para que la disfrutara hasta que se pagara la deuda. En cambio el empeño nuevo consistía en rentar al deudor la posesión del inmueble al deudor, pero el acreedor tenía la facultad de cobrarse con el fundo mediante la intervención de los tribunales; esa forma de garantía se realizaba ante juez o consejo.<sup>16</sup>

Refiriéndonos a los antecedentes en Italia hemos de indicar nos menciona que el sistema italiano es un sistema de transcripción en el que rige el consentimiento su principal especialidad es el folio personal, de acuerdo a su prioridad no hay una norma concreta que claramente establezca que todos los efectos que deriven del registro se cuentan desde la toma de razón en el libro-registro, conforme a su legalidad son títulos inscribibles las sentencias, actos públicos y documentos privados con firma autenticada y comprobados judicialmente y las sentencias y actas procedentes del extranjero debidamente legalizadas.

El principio de tracto sucesivo no se da en el sistema italiano. La propia legislación considera la posibilidad de acceso de títulos posteriores. Respecto de los efectos de inscripción el acto inscribible no inscrito no tiene efectos respecto de terceros y la transcripción no surte efectos contra su causante y favorece a todos los que tengan interés en la misma con independencia de la persona que la haga. Y se hace público a través de certificaciones, manifestaciones o copias de los documentos archivados y en el registro se practican asientos de inscripción, transcripción, anotación y cancelación.

*“El sistema italiano se rige fundamentalmente por el Código Civil de 1942, la ley del impuesto hipotecario de 1943, el decreto de 14-XII-1933 sobre derecho cambiario y la ley de 1942 sobre quiebra, junto con otras disposiciones (código de procedimientos civiles)”.*<sup>17</sup>

En los antecedentes franceses, se observa el carácter accesorio, inmobiliario e indivisible de la hipoteca, encontrando la acción persecutoria y el desmembramiento de la propiedad.

---

<sup>16</sup>Ibíd. Pp. 343-344.

<sup>17</sup> Ibíd. p. 344.

En el sistema francés se admitió la obligación *bonorum*. En donde el deudor declaraba que garantizaba la deuda con todos sus bienes y otorgaba al acreedor el derecho de venderlos si no cumplía y se estructuraba en documento privado o público.

Esta forma de garantía se le llamaba también *obligación de los bienes* y tomó el nombre del derecho romano de hipoteca en el S. XVI a partir del cual también se estableció que solo se podía constituir en instrumento público. Además de conservar el carácter estrictamente romano.

Durante la revolución francesa se emitió un Código Hipotecario y la Ley de Declaraciones Inmobiliarias; finalmente, el Código Napoleónico reguló a la hipoteca. Estableciéndose que la hipoteca convencional para su validez debía de ser pública y especial y las hipotecas generales surtían sus efectos sin necesidad de inscribirlas tal era el caso de las hipotecas judiciales y legales.<sup>18</sup>

En mayo de 2006, se emitió en Francia una ordenanza que modificó de manera substancial las garantías reales cuya normatividad no se había cambiado desde la emisión del Código Napoleón

Dentro de las características en el derecho francés moderno en relación a la hipoteca podemos afirmar que se constituye sobre inmuebles, no recae sobre muebles y es una garantía que asegura al acreedor el pago de una deuda y le otorga el derecho de perseguir la cosa que le es hipotecada.<sup>19</sup>

Otros rasgos esenciales de la hipoteca son el de ser un derecho real, accesorio, inmobiliario, indivisible además de constituir un desmembramiento de la propiedad.<sup>20</sup>

En consecuencia, en ese sistema jurídico la hipoteca es un derecho real mediante el cual se garantiza, el cumplimiento de la obligación al acreedor con

---

<sup>18</sup> Palacios Castillo, Emma. *La hipoteca*. file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/10422-38173-1-PB%20(1).pdf p.55[26-08-2018]

<sup>19</sup> Guzmán Brito, Alejandro, *La pérdida del concepto romano de hipoteca mobiliaria en los derechos moderno y codificado y su recuperación a lo largo de los siglos XIX y XX con especial referencia al caso de Francia*, Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Número XXXIII, Valparaíso, Chile, 2º, Diciembre de 2009. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512009000200002](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512009000200002), pp.76 y 77. [26-08-2018]

<sup>20</sup> Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., p., 345

la constitución de ese gravamen que recae normalmente sobre bienes inmuebles y excepcionalmente sobre bienes muebles.

Dentro de las características de la hipoteca, como se indicó con anterioridad, otorga una acción persecutoria en caso de incumplimiento del deudor, por lo tanto, el acreedor tiene derecho de vender el bien hipotecado y a ser preferido en el pago. Y como ya se precisó, tiene el carácter de accesorio porque sigue la suerte de la obligación principal. Otro rasgo distintivo de la hipoteca lo encontramos en la indivisibilidad de la misma, que significa que la garantía subsiste aun y cuando el crédito disminuya, porque no se permite la reducción de la hipoteca.

Se le ha considerado también como un desmembramiento de la propiedad porque el constituyente de la hipoteca conserva el uso, goce y disfrute e incluso disposición; este último derecho está limitado porque puede originar un daño al bien hipotecado que genere una disminución en su valor y si desea transmitir el bien hipotecado lo hará con ese gravamen.

Nos referiremos ahora al derecho alemán, al referirnos a los antecedentes alemanes, encontramos como principales puntos de análisis, el perfeccionamiento del empeño nuevo y la transmisión por medio del negocio jurídico.

En el derecho alemán se reguló como hipoteca, a toda garantía que no fuese acompañada de la entrega o posesión de la cosa pignorada. Es decir, se realizó bajo la estructura del derecho romano. *“En la edad media encontramos que se establece la formalidad pública indispensable para su constitución, así como su inscripción en asientos públicos y el derecho de conservar la posesión del bien sobre el cual se constituyó la hipoteca por parte del propietario”*.<sup>21</sup>

En opinión de Nussbaum<sup>22</sup> los acontecimientos jurídicos que prepararon la regulación de la hipoteca capitalista, como dicho autor la denominó, fueron entre otros: la prohibición por parte del derecho canónico de cobrar intereses, la creación de un procedimiento judicial de concurso.

---

<sup>21</sup> Ídem.

<sup>22</sup> Citado por Rojina Villegas, Rafael, Op. Cit. P. 346.

En el sistema alemán la hipoteca debe inscribirse en el registro de la propiedad esa inscripción tiene un carácter constitutivo. La hipoteca genera un derecho inscribible, en ese sistema jurídico se aplicó el principio *numerus clausus*, es decir, que solo se podían inscribir los derechos reconocidos como tales en el ordenamiento jurídico, es decir, en el Código Civil de 1900 y la ordenanza inmobiliaria de 1936.<sup>23</sup>

El registro se lleva por fincas. La prioridad se admite a través de un riguroso turno de despacho de los títulos por orden de presentación. Su legalidad la tiene el encargado del registro que tiene amplias facultades calificadoras, pudiendo recabar datos de oficio. El folio registral comprende el historial completo de cada finca. Sus efectos de la inscripción se presumen a través de los principios de legitimación y de fe pública, Se admite la usucapión y prescripción. El contenido del registro puede ser conocido a través de certificación, copia y manifestación y el registro funciona por circunscripciones y está a cargo de los jueces de municipio, que tienen facultades autenticadoras.

Consideramos importante referirnos en este apartado a la hipoteca en Suiza, en ese sistema encontramos gran similitud con el derecho alemán llamando nuestra atención la figura de la cédula de deuda y la *gült* que es una hipoteca de tráfico, pero es el que mayor variedad de formas de crédito inmobiliario presenta; la hipoteca tiene un carácter accesorio, una vez constituida se extienden títulos documentales íparecidos a la cédula hipotecaria:

*la gült, corresponde a la deuda territorial alemana, y la (cedula de deuda) viene a representar una especie de hipoteca de tráfico documentada mediante un título. El derecho suizo va aún más allá que el alemán en la movilización de las dos últimas formas de crédito las cuales pueden crearse, por ejemplo, al portador, y dotando al título hipotecario de cupones para el cobro de los intereses.* <sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Cano Tello, Celestino A., *Manual de Derecho Hipotecario* Madrid, S.L. Civitas Ediciones, 2ª. Edición, 1999. P.p. 67-69.

<sup>24</sup> Rojina Villegas, Rafael, Op. Cit., pp. 345-348.

Finalmente, haremos mención del sistema hipotecario en España, el cual cuenta con un sistema de registro cuyas características son:

- La configuración del sistema como un sistema de inscripción.
- Se establece la función calificadora.
- El sistema de registro mediante inscripción se articula completado con dos asientos de carácter secundario.

En todos los sistemas jurídicos que se han analizado encontramos la preocupación de los acreedores de lograr una garantía segura de su derecho de crédito, es decir, tener la mayor certeza posible de que cobrarán su crédito y es así como se desarrollan las garantías reales.

Las garantías reales en el sistema español, como lo es la hipoteca, gozan de un derecho de preferencia para el pago de la obligación principal además de constituir un derecho real. Esto traía como consecuencia más garantía en el pago.

Una vez constituida la hipoteca el hipotecante conservaba la posesión del bien hipotecado, pudiendo disponer libremente de ella; el adquirente de una finca hipotecada asume la responsabilidad de pagar el crédito con el bien hipotecado, pero no tiene el deber personal de pagar la deuda salvo que así se haya pactado.

## **1.2 La Hipoteca en el Derecho mexicano.**

Para abordar el tema de este apartado vamos a partir de la regulación de la hipoteca en los Códigos Civiles de 1870, 1884 y de 1928 como antecedentes de la regulación actual de la hipoteca en el Código Civil vigente en la Ciudad de México.

En el Código Civil de 1870 se reguló la hipoteca en el art. 2016 en la que se estableció que la hipoteca no produciría ningún efecto sino desde la fecha en que hubiese quedado debidamente registrada. Dicho registro se hacía en los libros de los oficios de hipotecas; debiendo constar en dicha inscripción los nombres, domicilios y profesiones del acreedor y deudor la fecha y naturaleza del crédito, la autoridad o notario que lo solicita y la hora en que se presentó al registro; monto del crédito, si el mismo genera o no réditos; la época desde la cual podía hacerse efectivo el pago y, finalmente, el pago de las contribuciones

a que estuviese sujeta la finca. Se indicó además que los registros hipotecarios solo podían ser cancelados por consentimiento del acreedor o por orden judicial.

Las causas que originaban la extinción de la hipoteca eran:

- Nulidad o rescisión de la obligación principal.
- Destrucción del predio hipotecado.
- Perdón de la deuda de parte del acreedor.
- Prescripción del registro.
- Expropiación del predio hipotecado.

El Código Civil de 1870 se refirió a la hipoteca como un derecho real que se constituía sobre bienes inmuebles o derechos reales con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Dicho ordenamiento la regulo del artículo 1940 al 2058 inclusive estableciéndose como características las siguientes:

- La hipoteca continua, aunque la propiedad del bien se transmitiese a un tercero.
- La hipoteca podía constituirse sobre inmuebles ciertos y determinados y respecto de derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles.
- La hipoteca legalmente constituida abarcaba el terreno y las construcciones realizadas sobre el área respectiva; además de extenderse a las mejoras realizadas a la cosa, a los accesorios naturales y respecto de los bienes muebles que el propietario agregue al bien hipotecado.
- Podía hipotecarse la nuda propiedad.
- La hipoteca sobre derechos reales solo duraba mientras subsistían estos.

Por otra parte, se estableció que no podían ser objeto de la hipoteca.

- Los frutos y rentas pendientes del predio hipotecado.
- Los bienes muebles colocados en el inmueble hipotecado que son de adorno o comodidad.

- Las servidumbres a no ser que se hayan hipotecado junto con el predio dominante.
- El derecho del usufructuario a percibir los frutos.
- El derecho real de uso y habitación.
- Los bienes litigiosos.

Los bienes vendidos con pacto de retroventa.

- Las minas, mientras no se tenga el título de la concesión definitiva.

Se estableció de manera clara que la hipoteca nunca sería tácita; por lo tanto, se reguló la hipoteca voluntaria cuando surge del acuerdo de las partes que intervenían en su constitución y la necesaria que era cuando la ley imponía la obligación de otorgar esa garantía hipotecaria sobre bienes determinados.

Importante dato en materia de hipoteca es que el Código Civil de 1870 estableció por primera vez el principio de especialidad, ya que antes de dicha codificación la hipoteca podía recaer sobre todo el patrimonio del deudor, en cambio dicho ordenamiento estableció que la hipoteca recae sobre bienes especialmente determinados.<sup>25</sup>

El Código Civil de 1884 definió la hipoteca en su art. 1823 en los mismos términos que el Código Civil de 1870.

En el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal de 1928 se realizaron modificaciones al contrato de hipoteca según se afirma en la exposición de motivos de dicho ordenamiento, y es ahí en donde se precisa que se reguló la divisibilidad de la hipoteca cuando se graven varios inmuebles en garantía de un crédito; en ese supuesto es necesario indicar en qué porcentaje queda gravada cada finca. De la misma manera se reguló que en el caso de que se constituyera la hipoteca sobre un bien susceptible de dividirse y se fracciona cada una de éstas estará gravada proporcionalmente.<sup>26</sup>

En ese ordenamiento se reguló a la hipoteca del artículo 2893 al 2943 y se le definió como la garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al

---

<sup>25</sup> Hipoteca en México, <https://mexico.leyderecho.org/hipoteca/>[26-08-2018]

<sup>26</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Contratos Civiles*, México, Edit. Porrúa, 2018, p. 362

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.

Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto aunque pasen a poder de un tercero y esta especie de garantía sólo se puede constituir sobre bienes determinados; permitiéndose incluir la hipoteca sobre la nuda propiedad. Es decir, el propietario que ha constituido usufructo en favor de una persona, y por tanto, no tiene el uso disfrute del bien, pero al conservar la propiedad del mismo puede hipotecarlo.

Cuando se celebra la hipoteca esta se extenderá necesariamente a:

- Las accesiones naturales del bien hipotecado.
- Las mejoras realizadas al inmueble.
- Los bienes muebles incorporados al bien hipotecado y que no puedan separarse sin menoscabo de la finca o deterioros de los bienes.
- Las nuevas edificaciones que se realicen en el predio hipotecado.
- Las construcciones que impliquen nuevos pisos del bien hipotecado.

En cambio no comprenderá la hipoteca los frutos industriales, siempre que éstos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago del crédito; de la misma manera no comprenderá las rentas vencidas y no cubiertas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada con la hipoteca. En los subsecuentes apartados se desarrollara más ampliamente la regulación de la hipoteca.

### **1.3 Concepto.**

Referirnos al concepto de hipoteca es un poco problemático en virtud de que hay una gran cantidad de opiniones al respecto, por existir diversas formas de concebirla; es por ello que se iniciará el presente apartado, partiendo de su estructura general, lo cual nos dará las bases para entender el concepto de hipoteca en los diferentes sistemas jurídicos, tanto el nacional como el extranjero. La hipoteca tiene una gran importancia en la actividad jurídica, sobre todo en el sector inmobiliario, ya que en la actualidad es de suma importancia en



el sector inmobiliario, porque las personas adquieren bienes inmuebles con la utilización de un crédito bancario y constituyendo la hipoteca sobre el bien adquirido para garantizar el cumplimiento de la obligación.

A continuación se analizarán los conceptos de la hipoteca, comenzando por el etimológico, el de diferentes doctrinarios, del Código Civil para la Ciudad de México y, finalmente, a la forma como la regulan diferentes códigos extranjeros.

En ese orden de ideas, etimológicamente la palabra hipoteca proviene: del latín *hypotheca*, y del griego *hypotéke*, que significa prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener, asegurar una obligación.<sup>27</sup> En cambio, desde el punto de vista gramatical de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española se precisa que hipoteca es;

1. *f. Derecho real que grava bienes materiales sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación dineraria...*<sup>28</sup>

Desde el punto de vista doctrinal encontramos diferentes opiniones de juristas, así se ha afirmado que:

*“La hipoteca es un contrato por virtud del cual una persona, llamada deudor hipotecario, constituye un derecho real del mismo nombre sobre un bien generalmente inmueble, determinado y enajenable, en favor de la otra parte llamada acreedor hipotecario, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al deudor del bien gravado y que le da derecho al acreedor, de persecución y en caso de incumplimiento de la obligación, de enajenación y de preferencia para ser pagado con el producto de la enajenación, en el grado de prelación que señala la ley”.*<sup>29</sup>

En este concepto el autor parte de la idea de que la hipoteca es un contrato de garantía que se constituye a favor del acreedor, el cual se convierte en

---

<sup>27</sup> García Villegas, Eduardo, *Hipoteca Inversa - necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano* México, Porrúa, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, número 61, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2011, p.15.

<sup>28</sup> Diccionario de la Lengua Española. <http://dle.rae.es/?id=KUT70MJ> [26-08-2018]

<sup>29</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles, México*, 4ª edición, México, Porrúa, 2014, p. 431.

privilegiado porque en caso de incumplimiento del deudor el acreedor tiene derecho a ser pagado con el valor de ese bien gravado con la hipoteca.

También se le ha definido como el contrato *por virtud del cual se constituye un derecho real sobre bienes enajenables que no se entregan al acreedor, para garantizar con su valor el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.*<sup>30</sup>

En esta definición el autor expone que la hipoteca es un contrato porque surge del acuerdo entre el acreedor y el deudor en dónde éste garantiza el cumplimiento de una obligación con un bien de donde surge el derecho real del acreedor sobre el bien gravado.

En ese orden de ideas, podemos afirmar que a través del contrato de hipoteca se constituye un derecho real accesorio sobre bienes determinados que quedan en poder del deudor para que en caso de incumplimiento de éste se pague al acreedor de manera preferente con el producto de la venta de esos bienes; otorgándose al acreedor el derecho de persecución del bien en manos de quien se halle.

Importante es referirnos a la definición que el Código Civil para la Ciudad de México contiene en el artículo 2893, el cual establece lo siguiente:

*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.*

Del contenido de dicha hipótesis normativa se desprende que el legislador, no lo definió como contrato, tampoco precisó que es un derecho real, como si lo reguló el Código Civil de 1884 en su artículo 1823 que establecía que la hipoteca es: *“Un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.”*

Entonces, el artículo 2893 del ordenamiento citado, establece que la hipoteca es una garantía, es decir, puso énfasis en el hecho de que es una seguridad

---

<sup>30</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Ob. Cit., p. 361.

que tiene el acreedor, en caso de incumplimiento del deudor, que obtendrá el pago de su crédito con el bien que quedó gravado con la hipoteca.

Pero también es cierto, que el acreedor hipotecario tiene un derecho real mediante el cual tiene un poder jurídico sobre el bien gravado que le otorga el derecho de perseguirlo con independencia de quien sea el propietario y ese derecho es oponible a terceros porque se encuentra debidamente inscrito el gravamen en el Registro Público de la Propiedad.<sup>31</sup>

Por otra parte, es de precisar que la hipoteca se encuentra regulada en el Código Civil para la Ciudad de México dentro de los contratos de garantía, junto con la fianza y la prenda.

Por lo que hace a la regulación de la hipoteca en otros sistemas jurídicos encontramos que en el derecho español en el artículo 104 de su Ley hipotecaria y regula a éste contrato en los siguientes términos:

En el sistema jurídico español encontramos que su Ley Hipotecaria se emitió desde el año de 1946, la cual ha sufrido diversas modificaciones, y en su artículo 104 regula que:

*La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.*<sup>32</sup>

Esta definición del derecho español pone mayor cuidado en el gravamen de los bienes y por ello determina que estos están sujetos de manera directa e inmediata al cumplimiento de la obligación principal.

Siguiendo con el concepto de hipoteca es importante referirnos a la que se contiene en el artículo 2114 del Código Civil Francés el cual establece que:

*Artículo 2114. La hipoteca es un derecho real sobre inmuebles afectados al cumplimiento de una obligación. Es por naturaleza indivisible, y subsiste íntegramente sobre todos los inmuebles*

---

<sup>31</sup> Barroso Figueroa, José y Saldaña Pérez Jesús. *Contratos Civiles*. Enciclopedia Jurídica de la Facultad de Derecho-UNAM. Edit. Facultad de Derecho-Porrúa, México, 2017, p. 458

<sup>32</sup>Ley hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y Ley orgánica 15/2003. [http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_3947\\_1.pdf](http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_3947_1.pdf) [26-08-2018]

*afectados, sobre cada uno y sobre cada parte de los mismos. Persigue a dichos inmuebles aun cuando pasen a manos de cualquiera persona.*

Como puede observarse ésta hipótesis normativa determina que la hipoteca es un derecho real que recae sobre bienes inmuebles, propiedad del deudor o de un tercero en garantía del cumplimiento de la obligación; pero después dicho precepto nos proporciona las características de la hipoteca al señalar que ésta es indivisible, subsiste íntegramente sobre todos los inmuebles afectados y el titular de ese derecho real tiene un derecho de persecución sobre el bien gravado independientemente de la persona que lo posea.

En cambio el artículo 1113 del Código Civil Alemán la define en los siguientes términos: *Es el gravamen impuesto sobre una finca, por virtud del cual aquel en cuyo beneficio se establece puede obtener de ella determinada suma de dinero para cobrarse de un crédito reconocido a su favor*<sup>33</sup>

En éste precepto legal se da mayor importancia al hecho de que el inmueble hipotecado reporta un gravamen, por virtud del cual el acreedor hipotecario puede obtener determinada suma de dinero, al venderse para cobrar su crédito que se garantizó por la hipoteca.

De lo expuesto con antelación, vemos que las diferentes normatividades, tienen puntos coincidentes, pues concuerdan en el hecho de que a través de la hipoteca se garantiza el cumplimiento de la obligación al acreedor y éste tiene un derecho real sobre los bienes gravados para, en su caso, y previo el procedimiento respectivo, se vendan los mismos y con su producto se le pague su crédito

#### **1.4 Naturaleza jurídica.**

Conforme a la opinión doctrinal se ha afirmado que es un derecho real o bien que es un contrato.

Desde el primer punto de vista se afirma que:

---

<sup>33</sup> Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., pp. 370-380.

*“Es un derecho real ¿Por qué? Porque es un derecho que va directamente sobre la cosa; permite al titular de ese derecho obrar sobre la cosa sin intervención de otra persona.*

*Hay una relación de tal naturaleza entre el titular del derecho y la cosa misma, que impide a cualquiera otra persona, que no sea titular del derecho real, cualquier intromisión; el aspecto pasivo de esta relación jurídica es simplemente una obligación general de no hacer de los terceros, abstenerse de todo acto que impida al titular de ese derecho real realizarlo.*

*Bajo esa situación, el titular del derecho real puede recuperar la cosa con el derecho de preferencia por el que debe ser pagado preferentemente a otros acreedores con el valor de la cosa.*

*Ese derecho real es accesorio, supone la existencia de una obligación cuyo pago garantiza. El contrato se liga de manera permanente a la obligación principal; extinguida esta, también se la extingue la hipoteca por vía de consecuencia.*

*Sin embargo, es posible señalar la separación que puede haber entre el crédito (obligación principal) y la hipoteca (garantía, seguridad accesoria).*

*Esta separación podemos suponerla antes de que la obligación principal nazca; estando vigente, existiendo la obligación principal, y aun podemos concebir la supervivencia de la hipoteca cuando la obligación principal se ha extinguido.”<sup>34</sup>*

Efectivamente, se le considera como un derecho real porque el acreedor hipotecario tiene un poder jurídico sobre los bienes que han quedado en garantía del cumplimiento de la obligación; esos bienes gravados los conserva en posesión su propietario; y es por ese derecho real del acreedor que tiene la facultad de persecución del bien independientemente de quien lo tenga para ser

---

<sup>34</sup> Lozano Noriega, Francisco, “*Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*”, 6a edición, México, Colegio Nacional del Notariado Mexicano, 2001, p. 411.

pagado con el valor del mismo en caso de incumplimiento del deudor a su obligación.

Pero también se le considera como un contrato *... en virtud de que es un acuerdo de voluntades que tiene por objeto producir consecuencias de derecho sancionadas por el legislador, es uno de los llamados contratos de garantía, en virtud de que tiene por objeto garantizar el cumplimiento de una obligación...*<sup>35</sup>

En consecuencia, la hipoteca tiene una doble naturaleza, por un lado es un derecho real de garantía que tiene el acreedor hipotecario que se ejerce sobre el bien o bienes gravados para ser pagado en caso de incumplimiento del deudor; por otro lado es un contrato porque es a través de ésta fuente de las obligaciones que se constituye la hipoteca y surge el derecho real del acreedor hipotecario.

De acuerdo a los bienes, el Código Civil para la ciudad de México nos establece ciertas características como son las mencionadas a continuación:

- Los bienes estarán sujetos a gravamen aun cuando pasen a poder de terceros (art. 2894).
- Solo puede recaer sobre bienes especialmente determinados (art. 2895).

También nos hace mención a la extensión de la hipoteca tácitamente a los bienes gravados como son:

- A las accesiones naturales (art. 2896).
- A las mejoras hechas por el propietario (art. 2896).
- A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario y que no puedan separarse sin menoscabo o deterioro de esos objetos (art. 2896).
- A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno y nuevos pisos que levante sobre ellos (art. 2896).

Además establece que no se podrán hipotecar:

---

<sup>35</sup> Barroso Figueroa, José, y otro. Ob. Cit., p. 458

- Los frutos y rentas pendientes (art. 2898).
- Los muebles colocados permanentemente en los edificios (art. 2898).
- Las servidumbres o servicios económicos (art. 2898).
- El derecho de percibir los frutos en el usufructo a los ascendientes (art. 2898).
- El uso y la habitación (art. 2898).
- Los bienes litigiosos (art. 2898).

De igual manera se regula qué bienes no comprenderá la hipoteca, salvo pacto en contrario, los cuales son:

- Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre y cuando se hayan producido antes de que el acreedor haya exigido el pago del crédito (art.2987).
- Las rentas vencidas y no satisfechas al exigirse el cumplimiento de la obligación (art. 2987).
- El predio común (art.2902).

Por otra parte, es de indicar que se regula la duración de la hipoteca constituida sobre derechos reales y usufructo en el artículo 2903 precisando que sólo durará mientras estos subsistan, pero si los derechos en que aquella se hubieran constituido se hubieran extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene la obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor, y de no hacerlo así, deberá pagar los daños y perjuicios que haya ocasionado al acreedor.

Se regula en el Código Civil para la Ciudad de México que bienes o derechos se pueden hipotecar, entre los que se encuentran:

- La nuda propiedad (art.2900).
- Los bienes que ya lo estén anteriormente (art.2901).

Una vez que se ha constituido la hipoteca por el deudor en garantía del cumplimiento de una obligación, surgen derechos tanto para el acreedor hipotecario como para el deudor; mismos que presentamos en el cuadro que se cita a continuación:

- ***Derechos y obligaciones del deudor y acreedor hipotecario***

- ***DEUDOR***

- ***Derechos***

- ***Permanece en posesión del bien hipotecado (artículo 2893 del CCF).***
- ***Percibe los frutos del bien hipotecado hasta antes de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada, salvo estipulación expresa en contrario.***

- ***Obligaciones***

- ***ACREEDOR***

- ***Derechos***

- ***Enajenar los bienes hipotecados en caso de incumplimiento.***
- ***Se podrá pedir la nulidad del contrato de arrendamiento o del anticipo de rentas que se haga en su perjuicio (artículo 2914 del CCF).***
- ***Pedir la retención del importe del seguro en caso de destrucción del bien hipotecado, o que se imponga a su satisfacción para que se garantice el pago de la hipoteca (artículo 2910 del CCF).***

- ***Obligaciones***



- **Conservar el bien hipotecado en buen estado (artículo 2907 del CCF).**
  - **Realizar el pago de la cantidad objeto del crédito.**
  - **Pagar los intereses ordinarios y moratorios y cualquier otro cargo que cobre el acreedor, siempre que se establezcan en el contrato.**
  - **Poner a disposición del acreditado el importe del crédito, una vez que se haya suscrito el contrato de hipoteca.**
  - **Recibir los pagos que realice el deudor.**
  - **Solicitar el pago anticipado del importe del crédito cuando considere que el deudor está haciendo mal uso de los recursos financiados.**
- Proporcionar al deudor la información suficiente acerca de la hipoteca.**

Es de suma importancia para el razonamiento y el análisis más desarrollado de la hipoteca, la observación puntual de la naturaleza jurídica, ya que de aquí, es donde se han visto las mayores modificaciones, para generar las diversas vertientes actuales.

De acuerdo a Visoso del Valle del análisis de los elementos de la definición la extensión del derecho se da: cuando implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, comprendiendo una acción persecutoria y al ser de garantía, el derecho de disposición (venta) y preferencia en el pago.

El mencionado poder jurídico trasciende de una relación personal del crédito a un derecho absoluto sobre la cosa hipotecada; ese derecho absoluto sobre la finca lo entendemos como gravamen. También ante el incumplimiento de la obligación se puede exigir judicialmente.

En relación a la naturaleza jurídica de la hipoteca, se ha expresado que:

*La naturaleza jurídica de la hipoteca nos permite entender la extensión del derecho. Al ser un derecho real, implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, el cual comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía, el derecho de disposición (venta) y preferencia en el pago, en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada.<sup>36</sup>*

El poder jurídico del acreedor constituye un gravamen sobre un bien ajeno, ese poder es oponible a cualquier persona en virtud de que se ejerce un derecho absoluto sobre la cosa hipotecada. En ese orden de ideas el gravamen permanece aún y cuando el bien pase a poder de un tercero, por lo tanto, la acción del acreedor hipotecario se ejercita contra cualquier adquirente.

Así entonces la hipoteca no origina una relación personal entre acreedor y deudor sino que surge un derecho absoluto del acreedor hipotecario directamente sobre la finca y oponible frente a cualquier tercero y si el acreedor transmite su derecho, el acreedor ostenta su derecho intacto y por tanto, lo ejerce contra el que adquirió el bien hipotecado.<sup>37</sup>

En ese orden de ideas, si el deudor cumple con su obligación que está garantizada con la hipoteca no podrá ser molestado por el acreedor, ya que sólo ante el incumplimiento, el acreedor hipotecario puede exigir la entrega de la cosa y pedir la venta de la misma para que se le pague el monto de su crédito y ese derecho lo puede ejercer contra cualquier poseedor de la cosa, ya que, como se ha indicado, la transmisión de la cosa va acompañada del gravamen.

En virtud de las normas especializadas que rigen en materia hipotecaria se ha expuesto que todas ellas integran un derecho hipotecario; así entonces, conforme a Visoso del Valle los caracteres del derecho hipotecario son:

Que tiene una relación con el derecho privado y el público ya que el derecho hipotecario se auxilia del derecho procesal, administrativo, mercantil, fiscal, etc. Por lo mismo, con esta pluralidad plantea un problema de autonomía

En consecuencia, las principales características del derecho hipotecario son:

---

<sup>36</sup> Rojina Villegas, Rafael, Ob. Cit., p. 39

<sup>37</sup> Ídem.

- Es un derecho real.
- El titular tiene un atributo de persecución, de preferencia.
- Es un derecho accesorio.
- Es indivisible.

De lo antes expuesto se infiere que el derecho hipotecario se integra por normas esencialmente civiles, pero coexisten otras de diferente naturaleza como pueden ser las referentes al derecho procesal, administrativo, mercantil y fiscal por mencionar algunas, razón por la cual se ha pensado en la autonomía del derecho hipotecario;

No obstante lo anterior, para otros autores el derecho hipotecario es considerado como una sub rama del derecho civil que se encarga de estudiar a la hipoteca, sus fundamentos, los principios que la inspiran y su aplicación.<sup>38</sup>

### 1.5 Las características.

Dentro de las características del contrato de hipoteca podemos enunciar las siguientes:

- Es un contrato accesorio, porque como lo hemos indicado no tiene existencia propia sino requiere de la preexistencia de otro contrato.
- Es una garantía real. Porque recae sobre un bien que queda gravado en garantía de que el deudor cumplirá con la obligación que tiene el carácter de ser principal.
- Es un contrato. En virtud de que surge del acuerdo de voluntades entre el acreedor y el deudor y derivado de ese acuerdo de voluntades se transmiten derechos y obligaciones para las partes.
- Es oponible *erga omnes*. En virtud de que el acreedor hipotecario puede ejercer su derecho de persecución frente a cualquier tercero que tenga la cosa en su poder.

---

<sup>38</sup> Vigil de Quiñones Otero, *Prontuario de Derecho Hipotecario (Para Universitarios y Abogados)* <https://eprints.ucm.es/25484/1/PRONTUARIO%20DE%20DERECHO%20HIPOTECARIOedicNov2013.pdf> [7-01-2019]

- Los bienes deben ser enajenables, lo anterior es porque aún y cuando el contrato de hipoteca no es traslativo de dominio, lo cierto es que si existe incumplimiento del deudor a la obligación, el acreedor hipotecario tiene el derecho de solicitar la venta del bien hipotecado para que con su producto se le haga el pago respectivo. Situación que no podría ser posible si no se cumpliera con esta característica.
- Es un contrato que no desposee del bien. Como lo hemos indicado, el deudor hipotecario no entrega el bien al acreedor sino que continúa en su poder y sólo será obligado a entregarlo cuando exista incumplimiento de la obligación y se inicie el procedimiento respectivo para vender el inmueble y hacer pago con su producto al acreedor.
- Otorga al acreedor un derecho real, que le concede el derecho de persecución del bien gravado contra cualquier poseedor del mismo. Y, por lo mismo, se tiene el derecho de preferencia a ser pagado con el producto de la venta.
- Otra característica es la especialidad; no sólo en cuanto al objeto sino también en relación al crédito; por lo que hace al primero significa que la hipoteca debe constituirse sobre un objeto cierto y determinado; y en relación al crédito también debe precisarse con claridad a cual se está garantizando.<sup>39</sup>

## 1.6 Su clasificación.

Ahora bien, es importante referirnos en éste apartado a la clasificación del contrato de hipoteca, misma que citamos a continuación:<sup>40</sup>

- Es *unilateral*, porque sólo origina obligaciones para el deudor hipotecario.

---

<sup>39</sup> Alberdini Imas, Luana, “La hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial de la Nación”, [file:///C:/Users/UNAM/Downloads/3989-Texto%20del%20artículo-11643-1-10-171023%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/UNAM/Downloads/3989-Texto%20del%20artículo-11643-1-10-171023%20(1).pdf), p. 155. [22-08-2018]

<sup>40</sup> Barroso Figueroa, José, y otro, Ob. Cit., pp. 459-460

- Es un contrato de *garantía*, porque el deudor garantiza a través de él el cumplimiento de una obligación.
- Es *accesorio*, ya que requiere para su existencia de una obligación principal.
- Es *formal*, en virtud de que para que sea válido es necesario que se cumplan las formalidades específicas para la constitución o transmisión de los derechos reales.
- Es de tracto sucesivo, porque no se agota en un solo momento sino que se constituye en favor del acreedor de manera continua.

Además de lo anterior, también lo podemos calificar como:

- *Gratuito*, ya que sólo genera provechos para el acreedor, consistentes en la seguridad desde el punto de vista económico, de que será cumplida la obligación del deudor, en su favor o indemnizado en caso de incumplimiento.<sup>41</sup>
- Es *consensual*, en oposición a real, ya que no se requiere de la entrega del bien para el perfeccionamiento del contrato, pues mientras no se haga efectiva la garantía el deudor no tiene la obligación de entregar el bien.
- Es *nominado*, ya que se encuentra regulado en el Código Civil para la Ciudad de México.
- Es *oneroso*, sólo por excepción y esto surge cuando el acreedor paga una contraprestación al deudor hipotecario por la celebración del contrato y la constitución del derecho real, momento en el cual se considera que éste ya es bilateral, puesto que las dos partes intervienen y se benefician. En este supuesto será también *bilateral*.<sup>42</sup>

Ahora bien, respecto de la formalidad de la hipoteca es importante referirnos que el artículo 2917 establece que cuando se trate de la constitución de créditos con garantía hipotecaria se deberán cumplir con las formalidades previstas en las hipótesis normativas contenidas en los artículos 2317 y 2320 que regulan la

---

<sup>41</sup> Visoso del Valle, Francisco J. Ob. Cit., p.7

<sup>42</sup> Ibídem, pp. 8-13

forma para el contrato de compraventa. Es decir, se aplicarán las siguientes reglas:

- Si se trata de inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a trescientas setenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación que garantice un crédito no mayor de dicha suma se podrá otorgar en escrito privado firmado ante dos testigos cuyas firmas se deben ratificar ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.
- Si el valor del avalúo del inmueble excede de la cantidad de trescientas setenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente en el momento de la operación deberá realizarse en escritura pública, con las excepciones establecidas en el artículo 2317 del Código Civil para la Ciudad de México.

En ese orden de ideas, cuando se solicite un crédito a una entidad financiera y se garantice su cumplimiento con hipoteca además de aplicar la normatividad del Código Civil para la Ciudad de México se deben cumplir con lo que establece el Código de Comercio y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Así entonces, el Código de Comercio establece como regla general el consensualismo, es decir los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento sin que se requiera de formalidad para su validez, excepto en los casos señalados en el mismo ordenamiento; la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito regula al contrato de apertura de crédito y en ninguno de sus preceptos hace mención de su formalidad, por lo tanto se aplicaría el principio del consensualismo previsto en el artículo 78 del Código de Comercio; pero si dicho contrato se garantiza con hipoteca, se tendría que aplicar la hipótesis prevista en el numeral 2917 del Código Civil que a su vez reenvía a los artículos 2317 y 2320 que regulan la formalidad de la compraventa y que se han enunciado en párrafos anteriores.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Visoso del Valle Francisco J. Visoso del Valle, José Francisco. *Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa*, Edit. Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2012, pp. 67 y 68

De acuerdo a Visoso del Valle las hipotecas pueden tener como fuente la voluntad o la ley, así entonces podemos afirmar que existen:

- Las Hipotecas voluntarias y necesarias éstas pueden constituirse por acto unilateral o por la ley. <sup>44</sup> Así entonces, el CC establece que la hipoteca puede constituirse por acto unilateral, contrato y disposición de la ley. Las primeras se llaman voluntarias y la última legal.

La hipoteca legal es la hipoteca necesaria, es decir, aquella que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran.

En el artículo 2931 del Código Civil para a Ciudad de México se regulan los supuestos normativos en que se tienen derecho a exigir la constitución de la hipoteca necesaria, en se orden de ideas, dicho precepto legal ordena lo siguiente:

*Artículo 2935. Tienen derecho de pedir la hipoteca necesaria para seguridad de sus créditos:*

*I. El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido;*

*II. Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquéllos; teniendo en cuenta lo que dispone la fracción III del artículo 520;*

*III. Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que éstos administren;*

*IV. Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador;*

---

<sup>44</sup> Ídem.

*V. El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.*

En el supuesto del derecho de los descendientes para exigir la constitución de la hipoteca cuando sus ascendientes son administradores de sus bienes así como en el caso de los menores e incapacitados sujetos a tutela, las personas enunciadas en el artículo 2936 del ordenamiento civil antes citado, cuyo texto se transcribe a continuación:

*Artículo 2936. La constitución de la hipoteca en los casos a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, puede ser pedida:*

*I. En el caso de bienes de que fueren meros administradores los padres, por los herederos legítimos del menor;*

*II. En el caso de bienes que administren los tutores, por los herederos legítimos y por el curador del incapacitado, así como por el Consejo Local de Tutelas;*

*III. Por el Ministerio Público, si no la pidieren las personas enumeradas en las fracciones anteriores*

- La Hipoteca testamentaria que será aquella que surge por el acto jurídico denominado testamento en donde el testador mejora la calidad del deudor de ser quirografario a privilegiado, dicha mejora no debe perjudicar a los demás acreedores privilegiados.

La hipoteca también puede surgir:

- A través de documentos civiles a la orden o al portador
- De documento privado o en escritura pública o;

En relación a la hipoteca que se puede constituir a través de documentos civiles o por testamento es importante traer a colación la siguiente opinión:



*Difiero de la opinión de Rojina Villegas (ob. Cit., p. 233), que sostiene: en cuanto a la forma, hemos expresado ya que al admitir el código vigente la constitución de hipotecas en documentos civiles a la orden o al portador, lógicamente exige solo la formalidad relativa a esa clase de documentos, sin exigir la escritura pública, y en cuanto a las hipotecas constituidas por testamento, evidentemente también deberán correr la misma suerte en cuanto a las formalidades ordinarias o especiales requeridas por la ley para la validez de los testamentos. De esta suerte, como el testamento puede otorgarse en documento privado o en escritura pública, la hipoteca constituida en esta forma será también válida.*

*Difiero insisto, porque considero que la hipoteca ni se constituye por el testamento, en el testador solo dispone su voluntad, procediendo el albacea a ejecutarla una vez fallecido el testador y por lo tanto será quien constituya el gravamen hipotecario sobre el bien propiedad del testador si el crédito subsiste. Considerar gravado con la hipoteca el inmueble desde el otorgamiento del testamento, implicaría que el testamento sería inscribible en el registro público de la propiedad, para que la hipoteca así constituida surta efecto contra cualquier adquirente de la finca en el caso de que el testador lo enajenare. Esto sería contrario a la naturaleza jurídica del testamento y por lo tanto lo considero improcedente.<sup>45</sup>*

- La hipoteca constituida por declaración unilateral de voluntad, respecto de esta especie de hipoteca se ha expresado:

*La hipoteca constituida por declaración unilateral de voluntad no requiere el consentimiento del acreedor en el registro público de la propiedad, el derecho ya existe y es perfecto; el constituyente ya no podrá cancelarla por acto unilateral en el registro pues de conformidad con el principio de consentimiento, el derecho inscrito a favor del acreedor no puede extinguirse sin su intervención, así el deudor hipotecario deberá promover la acción hipotecaria en los términos del*

---

<sup>45</sup> Ídem.

*artículo 12 del CPC para obtener la cancelación de la inscripción de la hipoteca.*<sup>46</sup>

Es importante hacer mención que la hipoteca no sólo se puede constituir por el acuerdo de voluntades del acreedor y del deudor, sino también cuando un tercero otorgue su consentimiento en garantizar el cumplimiento de la obligación con un bien de su propiedad.

### **1.7 Tipos de hipoteca**

Como se ha mencionado con anterioridad, desde el punto de vista doctrinal existen 2 especies de hipoteca la voluntaria y la legal; la primera surge por voluntad del deudor o bien por acuerdo del acreedor y deudor, es decir encuentran su fundamento en la autonomía de la voluntad del propietario.<sup>47</sup>

Las reglas específicas de la hipoteca voluntaria son las siguientes:

- Cuando se constituya la hipoteca para la seguridad de una obligación futura o bien sujeta a una condición suspensiva, y estén inscritas en el registro Público de la Propiedad, surtirán efectos contra terceros desde su inscripción si la obligación llega a realizarse o a cumplirse la condición.
- En cambio si la obligación asegurada está sujeta a condición resolutoria, la hipoteca dejará de surtir efectos frente a terceros desde que se haga constar en el Registro Público de la Propiedad el cumplimiento de la obligación-
- Una vez que se cumple la condición a que estaba sujeta la obligación garantizada con hipoteca o la existencia de la obligación futura; cualquiera de los interesados podrá solicitar al registrador la emisión de la nota marginal en la que conste tal circunstancia para lo cual se deberá

---

<sup>46</sup> Ídem.

<sup>47</sup> Barroso Figueroa, José, y otro. Ob. Cit., p. 462

presentar el documento público que acredite su petición expresando claramente con hechos que dan lugar a la nota.

- Si uno de los interesados se niega a solicitar la nota marginal, se podrá acudir al órgano jurisdiccional para que dirima la controversia.
- Todo hecho o convenio que modifique o destruya la obligación hipotecaria debe hacerse constar en el Registro Público de la Propiedad a través de inscripción, nueva, cancelación total o parcial de una nota marginal.
- El acreedor hipotecario puede ceder en todo o en parte su crédito pero para ello necesitara:
  - Deberá otorgarse con la misma formalidad de la constitución de la hipoteca.
  - Hacer del conocimiento del deudor la transmisión
  - Inscribir la cesión de derechos en el registro Público de la propiedad.
- Cuando la hipoteca se constituyó para garantizar obligaciones a la orden o al portador; el derecho de crédito de las primeras se transmite por endoso del título sin necesidad de notificación al deudor ni de registro; y las constituidas en título al portador se transmiten con la simple entrega del título sin ningún otro requisito.
- Las instituciones financieras del sistema bancario mexicano y demás entidades financieras podrán transmitir su crédito con garantía hipotecaria sin necesidad de notificar al deudor, de escritura pública ni de inscripción en el Registro Público de la Propiedad siempre que el cedente lleve la administración de los créditos; en caso que el cedente no lleve la administración de los créditos entonces, el cesionario deberá notificar la cesión al deudor.
- La hipoteca durará el tiempo en que subsista la obligación que garantiza; pero los contratantes pueden pactar una duración menor de la hipoteca a la de la obligación principal.
- Ninguna hipoteca podrá durar más de diez años

La otra especie de hipoteca es la necesaria, y son aquellas que tienen su origen en una disposición legal en donde se obliga a determinadas personas a constituir la hipoteca para asegurar los bienes que administran o bien para garantizar los créditos de terminados acreedores.

Esta forma de hipoteca no tiene como fundamento la voluntad del constituyente surge por disposición de la ley o por mandato judicial.<sup>48</sup> Las reglas de esta especie son las siguientes:

- Durará el mismo tiempo en que dura la obligación que se garantiza.
- Tienen derecho a pedir la hipoteca necesaria:
  - El coheredero o participe, sobre los inmuebles repartidos.
  - Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes.
  - Los menores y demás incapacitados sobre los bienes de sus tutores.
  - Los legatarios por el importe de sus legados.
  - El Estado, los pueblos y los establecimientos públicos sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos.
- Quien tiene el derecho de exigir la constitución de la hipoteca tiene también el derecho de objetar la suficiencia de la misma.
- Sólo pueden pedir su constitución las personas autorizadas por la ley y respecto de las deudas indicadas en el ordenamiento jurídico, por lo tanto no surgen a voluntad de las partes.

Cuando los ascendientes administren los bienes de sus descendientes pueden pedir la constitución de la hipoteca los herederos legítimos del menor; en el supuesto de que el que administre los bienes sea el tutor, entonces podrán pedir la constitución de la hipoteca el curador o bien el Consejo Local de Tutelas. En

---

<sup>48</sup> Ibídem, p. 465

caso de que las personas enumeradas no soliciten la constitución de la hipoteca tal situación la puede exigir el Ministerio Público.

### **1.8 Efectos de la hipoteca.**

Dentro de los efectos de la hipoteca podemos mencionar que el constituyente de ésta conservará la posesión de los bienes hipotecados, pero no podrá dar en arrendamiento el bien ni pactar pago anticipado de las rentas por un plazo mayor al pactado en la hipoteca.

Los bienes hipotecados quedan sujetos a dicho gravamen aunque se trasmitan a un tercero. En ese sentido la hipoteca se entiende que se extiende a:

- Las accesiones naturales del bien hipotecado
- Las mejoras realizadas al bien hipotecado
- Los objetos muebles incorporados al bien gravado con hipoteca
- Las edificaciones que el propietario realice en un terreno hipotecado
- Los pisos que construya el propietario sobre los edificios hipotecados

Como se ha indicado, el deudor o el tercero que constituyó la hipoteca conservan además la propiedad del bien dado en garantía del cumplimiento de la obligación principal, por lo tanto, lo pueden enajenar, pero la hipoteca se transmite al nuevo adquirente.

Otro efecto importante de la hipoteca es que si el deudor disminuye por actos propios la garantía hipotecaria, puede el acreedor pedir el cumplimiento de la obligación o requerir el cambio de la garantía o que la mejore; lo mismo sucederá si el bien gravado por cualquier circunstancia ya no garantiza íntegramente el cumplimiento de la obligación. Si las partes no se ponen de acuerdo, entonces se someterá a juicio de peritos y decidirá el órgano jurisdiccional; una vez emitida dicha determinación judicial, se otorgarán ocho días para cumplimentar la misma y en caso de no hacerlo se dará por vencida anticipadamente la obligación principal y en consecuencia, extinguida la hipoteca.

Por otra parte, si se reduce la obligación principal, la hipoteca continúa íntegra.

Importante es precisar que el acreedor hipotecario puede adquirir en remate judicial y por adjudicación el bien hipotecado cuando no se presente postor en el procedimiento respectivo.

En relación a la duración de la hipoteca, hay que indicar que ella durará igual que la obligación principal, salvo que se haya pactado otra cosa, es decir, se puede válidamente convenir un plazo menor de la obligación garantizada, pero no es factible estipular uno mayor, pero no podrá durar más de diez años.

En el supuesto que se prorrogue el plazo de la obligación principal, se entenderá prorrogada la hipoteca en sus mismos términos de la primera prórroga, pero la segunda o subsecuentes prórrogas en el caso de que existan subsecuentes prórrogas, sólo otorga a la hipoteca el grado de prelación que le corresponda conforme a las fechas de sus últimos registros.

En caso de incumplimiento del deudor, el acreedor tiene un derecho de preferencia a ser pagado con el valor del inmueble hipotecado, de acuerdo con el artículo 2985 fracción IV del Código Civil para la Ciudad de México, y si existieran varios acreedores hipotecarios la prelación entre ellos se determina atendiendo a la fecha y hora de la inscripción del derecho real de hipoteca en el Registro Público de la Propiedad.

Como consecuencia, de este derecho tenemos la facultad de venta del bien hipotecado una vez que haya iniciado el procedimiento especial hipotecario que se regula en el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

Otro efecto de la hipoteca es la acción que se le confiere al acreedor para pedir la ampliación de la hipoteca cuando el valor de la cosa hipotecada disminuya y se hace insuficiente para garantizar el cumplimiento de la obligación; también tiene el acreedor el derecho de pedir la división de la hipoteca cuando la finca hipotecada se fraccione o divida; mismo derecho se otorga si se constituye sobre diferentes fincas en donde será necesario precisar por qué porción de crédito responde cada finca.

Por otra parte, hay que tener en cuenta un efecto más cuando un tercero paga al acreedor hipotecario, en ese supuesto el tercero se subroga en el papel del acreedor, subsistiendo en consecuencia la garantía hipotecaria en todos sus términos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2058 fracción IV del Código

Civil para la Ciudad de México.

Dentro de los efectos del contrato de hipoteca encontramos que se producen en beneficio del acreedor hipotecario los siguientes derechos:<sup>49</sup>

- De preferencia en el pago.
- De solicitar la venta del bien hipotecado para ser pagado su crédito con el producto del mismo.
- Facultad de persecución del bien hipotecado cuando éste se encuentre en poder de un tercero.
- De transmitir su crédito.
- A que se le mejore la garantía en caso de que el bien hipotecado disminuya su valor.
- Derecho a ser pagado con el importe de la indemnización en caso de que perezca el bien hipotecado.

Por otra parte, los derechos del deudor hipotecario serán los siguientes:<sup>50</sup>

- Derecho de división cuando en atención a la naturaleza del bien hipotecado se pueda realizar, en los términos previstos en el artículo 2913 del Código Civil para la Ciudad de México.
- Derecho a volver a hipotecar el bien, en atención a lo previsto en la hipótesis normativa prevista en el artículo 2901 del ordenamiento civil vigente en la Ciudad de México.
- Derecho a solicitar la cancelación de la hipoteca. De acuerdo a lo previsto en el artículo 2925 del ordenamiento antes citado.

Respecto a la duración de la hipoteca es de indicar que será durante todo el tiempo en que subsista la obligación principal y si la misma no tiene plazo de vencimiento, la hipoteca no durará más de diez años; en relación al plazo se puede pactar uno menor al de la obligación principal pero no uno mayor. La

---

<sup>49</sup> *Ibíd*em, pp. 471-475

<sup>50</sup> *Ibíd*em, pp. 475-477

hipoteca producirá todos sus efectos frente a terceros mientras no se hace la cancelación.<sup>51</sup>

Es también de indicar que si el acreedor prorroga el plazo de la obligación principal, se prorroga en automático la hipoteca aplicando el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. La prórroga otorgada por primera vez hace conservar la hipoteca y el grado de prelación que esta tenía desde su origen, la segunda o subsecuentes prorrogas sólo concede a la hipoteca el grado de prelación que le corresponda conforme a las fechas de sus últimos registros.<sup>52</sup>

### **1.9 Extinción de la hipoteca.**

Doctrinalmente se expone que la hipoteca se puede extinguir por vía directa o indirecta. En el primer supuesto se engloban a la remisión, prescripción destrucción del predio hipotecado, extinción del derecho hipotecado, expropiación, remate. En vía indirecta encontramos como formas de extinción de la hipoteca a la remisión, nulidad, novación y prescripción.

En relación a las formas de extinción de la hipoteca también se ha expresado que la misma se puede extinguir por vía directa o por vía de consecuencia, por ser un derecho accesorio de garantía; dentro de la vía directa encontramos la nulidad, la destrucción o extinción del bien o derecho hipotecado, porque se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado, por remate judicial del bien, por remisión expresa del acreedor y finalmente, por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria. Y por vía de consecuencia también se extingue la hipoteca cuando se extinga la obligación garantizada.<sup>53</sup>

Analicemos en primer término cada una de las formas de extinción en forma directa; así encontramos a la remisión la cual se define como el perdón de la deuda, en éste caso sería la remisión al derecho real de hipoteca, ello traería como consecuencia la extinción de ésta pero no de la obligación principal. También se puede dar la quita cuando el acreedor libera parcialmente el

---

<sup>51</sup> Rojina Villegas, Rafael. Ob. Cit., p. 563

<sup>52</sup> Ídem.

<sup>53</sup> Visoso del Valle, Francisco J., Ob Cit., pp. 85-88



gravamen que reporta el bien hipotecado.

En relación a la remisión de la hipoteca hay que tener en consideración que el apoderado del acreedor no puede hacerla si no tiene facultades expresas para ello, en virtud de que cambiaría el carácter de su poderdante de ser un acreedor privilegiado a quirografario.

Otra forma de extinción es la prescripción de la acción hipotecaria en los términos de la fracción VII del artículo 2941 DEL Código Civil para la ciudad de México, debiendo aclarar que más que una prescripción se trata de una caducidad; surge cuando las partes pactaron un plazo menor para la hipoteca respecto de la obligación principal; en ese sentido al fenecer el plazo la obligación garantizada deja de estarlo y el acreedor deja de tener ese privilegio.

Por otra parte, la destrucción del bien hipotecado da como consecuencia también la extinción de la hipoteca, y si la destrucción es parcial, por ejemplo se destruyen totalmente las edificaciones de un predio, la hipoteca subsiste en relación al suelo.

También se da la extinción de la hipoteca cuando se extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado; tal supuesto surge cuando la hipoteca se constituyó sobre derechos reales, luego entonces, ésta sólo existirá si subsisten aquellos; así por ejemplo si se hipoteca el usufructo y el usufructuario muere, se extingue el usufructo y en consecuencia la hipoteca; pero si los derechos sobre los cuales se configuró la hipoteca se extinguen por culpa del deudor, éste tiene el deber de constituir una nueva hipoteca en favor de su acreedor y en su caso a pagarle los daños y perjuicios que le ocasione.

Cuando por causa de utilidad pública se expropie el bien hipotecado, entonces ello originará la extinción de la hipoteca; lo mismo sucederá cuando se remate el bien sobre el cual versa la hipoteca ya que en las ventas judiciales los bienes se adquieren sin gravamen alguno, excepto que se haya pactado otra cosa.

Ahora bien, en relación a los supuestos de extinción indirecta o por vía de consecuencia, hemos de exponer que la novación que se haga de la obligación principal da como consecuencia que la nueva obligación no surja con el garantía que tenía la primera, pero puede suceder que por una reserva expresa continúe la misma; por otra parte, si la obligación principal se extingue porque el acreedor

perdona la deuda en forma total o parcial, la hipoteca se extingue por consecuencia, lo mismo sucederá si la obligación se extingue por la declaración de nulidad o por prescripción.

De acuerdo con el artículo 2941 y 2942 del Código Civil para la Ciudad de México los motivos por los cuales se podrá pedir y ordenar la extinción de la hipoteca son:

- Cuando se extinga el bien hipotecado.
- Cuando se extinga la obligación principal.
- Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado.
- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado.
- Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada.
- Por la remisión expresa del acreedor.
- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.
- Cuando la hipoteca sea extinguida por dación en pago y el registro hubiere sido cancelado.

Finalmente, es de indicar que la hipoteca produce todos sus efectos contra terceros mientras no sea cancelada la hipoteca. Así entonces, deberá realizarse la escritura de cancelación ante notario y efectuar también la cancelación del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo que hace a la cancelación de la hipoteca, el Código Civil para la Ciudad de México en el Capítulo del Registro Público de la Propiedad regula de manera especial la cancelación de la hipoteca.<sup>54</sup>

### **1.10 Contrato de crédito con garantía hipotecaria.**

---

<sup>54</sup> Ídem

La apertura de crédito es de reciente creación en la práctica bancaria, en México se reguló por primera vez en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En Estados Unidos, por ejemplo se le conoce con el nombre de línea de crédito y en otros países no se le regula pero se practica de manera cotidiana. Es de indicar que usualmente se realiza en las instituciones bancarias, pero nada impide que se pueda efectuar entre particulares.<sup>55</sup>

Nos referiremos a ésta especie de contrato en virtud de que es muy común en la práctica que se celebre y que el mismo normalmente se encuentre garantizado con hipoteca. El fundamento del contrato de crédito con garantía hipotecaria se encuentra en el artículo 46, fracción VI, de la Ley de Instituciones de Crédito (LIC), donde se establece que las instituciones de crédito están facultadas para otorgar créditos y garantizar su cumplimiento mediante hipoteca.

Por contrato de crédito con garantía hipotecaria se entenderá como el medio por el cual una institución al otorgar un crédito se obliga a entregar una cierta cantidad de dinero a una persona física o moral, la que a su vez se obliga a pagar el importe que se le haya entregado, así como los intereses, gastos y comisiones pactados, además de otorgar en garantía un bien inmueble.

El contrato de hipoteca puede celebrarse entre el acreedor y el deudor de la obligación que se garantiza, o entre el acreedor y un tercero que no sea el deudor de la obligación garantizada.

En el contrato debe establecerse con claridad su duración así como los plazos en que el acreditado debe pagar las obligaciones a su cargo, si no se pactó en ese sentido se entenderá que deberá pagarse íntegramente el crédito al término establecido en el contrato para hacer uso del crédito; y si tampoco se estableció ese término, la obligación del acreditado se considerará vencida al mes siguiente de haberse extinguido el crédito.<sup>56</sup>

Ahora bien, es importante señalar que las partes integrantes de esta especie de contrato son:

- La institución bancaria. Es quien otorga el crédito al cliente y tiene

---

<sup>55</sup> Cervantes Ahumada, Raúl. *Títulos y operaciones de crédito*. Edit. Herero. 12ª. Edición, México, 1982, pp. 245 y 246.

<sup>56</sup> *Ibíd*em, p. 249

el carácter de acreedor.

- El cliente. Es el acreditado, quien recibe el importe por concepto del crédito a cambio de entregar la garantía hipotecaria.

Dentro de los requisitos más comunes que se exigen al acreditado podemos enunciar los siguientes:

- Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
- Que el bien hipotecado pertenezca en propiedad a la persona que formaliza la hipoteca, que como ya se indicó puede ser el deudor o un tercero.
- Que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición; o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto.

Por otra parte, los derechos y obligaciones que genera el contrato de hipoteca para la institución bancaria son los que se citan a continuación:

- Debe aceptar los pagos del cliente, así como informarle la cantidad que debe pagar.
- Está obligado a entregar el dinero al cliente en la forma pactada en el contrato, descontando los gastos y las comisiones que surjan por causa del crédito.
- Elaborar el estado de cuenta y enviarlo al cliente donde se anotará el importe de los pagos; asimismo, se debe detallar y especificar el importe de los cargos, comisiones e intereses y su cálculo, en caso de haberse generado. En las comisiones, las cuotas que se cobren por este concepto se incluirán al monto total del crédito.
- Si a consideración del banco el crédito es difícil de recuperar, porque el cliente ha incumplido con las obligaciones establecidas en el contrato, podrá solicitar la cancelación y el pago anticipado de éste.

Por lo que hace a los efectos del contrato de crédito con garantía hipotecaria en relación al cliente hemos de precisar los siguientes:

- Efectuar el pago del crédito en la fecha establecida, ya sea en un solo pago o en varios, esto depende de los plazos que hayan designado las partes, así como del monto del crédito.
- Realizar el pago de los intereses normales y los ocasionados por retrasos,

así como las cantidades extraordinarias que hayan sido establecidas en el contrato.

- Constituir la garantía hipotecaria a favor del banco, al momento de firmar el contrato. En el caso de que la garantía pierda su valor por cualquier circunstancia, el acreditado está obligado a informar al banco de tal situación, el cual determinará si quiere otro bien en garantía.
- Contratar un seguro que cubra el valor del bien otorgado en garantía, así como un seguro de vida por la cantidad restante por pagar, con objeto de garantizar al banco el pago de la deuda y de liberar a los herederos de la obligación de pago, ya que no sólo se protege a la garantía, sino también al acreditado, pues en caso de sufrir algún percance que no le permita continuar pagando, no tendrá que hacerlo, debido a que el beneficiario de los seguros será el banco, por lo que el pago que haga la aseguradora libera al cliente o a sus beneficiarios de cualquier responsabilidad.

Otras cláusulas importantes por incluir en el contrato de hipoteca:

- La descripción de la garantía hipotecaria y los términos de la misma. Se detallará el bien que se está otorgado en garantía, la cantidad por la que se da la garantía, el orden en el que se pagará a los acreedores, datos de inscripción en el Registro Público, y las características particulares de cada caso.
- El régimen de ejecución de la garantía. Es decir, se establece en qué casos y bajo qué condiciones el banco podrá disponer de la garantía cuando el cliente no cumpla con sus compromisos.
- La o las relativas a los medios de impugnación. Se refiere a la forma en que se solicitará ante los juzgados y demás autoridades el cumplimiento de alguna obligación que se considere no cumplida, ya sea por el banco o por el depositante.

Es menester señalar que los aspectos antes citados son los de mayor relevancia; sin embargo, las cláusulas pueden variar de acuerdo con el caso en particular y por la institución bancaria con que se realice el contrato.

En ese orden de ideas, es de aclarar que las instituciones bancarias ofrecen

diversas modalidades de créditos hipotecarios que se pueden otorgar tanto a las personas físicas como a las morales, los cuales contienen particularidades que son distintas de las demás, a continuación se enumeran los créditos que otorgan dos bancos como ejemplos para considerar los pormenores al firmar una hipoteca, en virtud de la visita física que se realizó a dichas instituciones.

Banamex ofrece los créditos siguientes:

- Crédito hipotecario a tasa fija.
- Crédito hipotecario a tasa fija-Sociedad hipotecaria federal (SHF).
- Crédito hipotecario apoyo INFONAVIT.
- Crédito hipotecario apoyo INFONAVIT-SHF.

Este banco otorga la apertura de crédito con garantía hipotecaria como un financiamiento que puede ser utilizado para promover la construcción de vivienda e inmuebles para otros usos (locales comerciales, oficinas, plantas, etcétera); o bien, para utilizarlo en necesidades de otra índole; es decir, sin un destino específico.

Características del contrato:

- Es a largo plazo.
- Las tasas de interés y comisión de apertura son de acuerdo con las condiciones del mercado, y pueden ser en base fija o variable.
- El financiamiento se puede realizar en moneda nacional o extranjera.
- Se pueden aplicar diferentes esquemas de amortización acordes con las necesidades de las empresas.

Los requisitos que solicita el banco son:

- Ser personas físicas con actividad empresarial o morales de comprobada calidad crediticia dedicadas a la industria o al comercio.
- Contar con una línea de crédito autorizada.
- En el caso de ser desarrollador inmobiliario dejar en garantía los terrenos donde se fincarán los inmuebles.

Es importante señalar que al formalizar el crédito se tiene que suscribir un contrato con el banco en el que se incluyan los pagarés, así como la constitución de la hipoteca.

Por su parte, Banorte ofrece los créditos siguientes:

- Crédito hipotecario tasa fija.
- Crédito hipotecario tasa variable.
- Crédito hipotecario apoyo INFONAVIT
- Crédito hipotecario Cofinavit.

Los créditos hipotecarios que otorga este banco ofrecen diferentes opciones de financiamiento que se pueden utilizar para:

- Adquirir casa-habitación con financiamiento máximo de un 80% sobre el valor comercial del avalúo de la propiedad.
- Pago de pasivo hipotecario contratado con otras instituciones, hasta un 80% para créditos menores a un millón de Unidades de inversión (Udis) o su equivalente en moneda nacional y máximo de un 70%, para los superiores a un millón de Udis o su equivalencia en moneda nacional.
- Liquidez por medio de hipoteca con financiamiento máximo de un 50% sobre el valor comercial del avalúo de la propiedad.
- Adquisición de terreno urbanizado con financiamiento máximo de un 30% sobre el valor comercial del avalúo de la propiedad.

Para solicitar un crédito hipotecario a tasa fija, los requisitos que solicita este banco son:

- Llenar una solicitud de crédito hipotecario.
- Ser persona física de entre 22 y 64 años 11 meses de edad.
- Solicitar avalúo y copia de planos arquitectónicos si existen.
- Copia del acta de nacimiento de los solicitantes y de los fiadores solidarios.
- Copia del acta de matrimonio de los solicitantes y de los fiadores solidarios en su caso.
- Comprobante oficial vigente del domicilio de los solicitantes, correspondiente al último mes en que se solicite el crédito.
- Carta de la empresa firmada por un funcionario, en papel membretado, indicando nombre, registro federal de contribuyentes,

antigüedad en el puesto y en la empresa, e ingresos mensuales brutos.

- Copia del alta ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, sellada.
- Copia del estado de cuenta de cheques y de tarjeta de crédito.
- Copia de la escritura de propiedad o de la promesa de compraventa.
- Tarjetón del impuesto predial al corriente.

Cuando se trate de personas físicas independientes además de los documentos anteriores se requerirán:

- Copia del alta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Copia de la declaración anual de impuestos del último ejercicio, y parciales del ejercicio en curso.

Cabe mencionar que esta institución bancaria respalda el crédito con seguros como el de desempleo, de vida e incapacidad total y permanente, y de daños sobre el monto inicial del crédito.

Como se observa en los ejemplos anteriores los requisitos para obtener un crédito, pueden variar de acuerdo con la institución con la que se pacte una hipoteca por lo que es importante resaltar que el cliente debe revisar los detalles antes de firmar el contrato de hipoteca.

Tres aspectos importantes a observar son los relativos a las comisiones, tasas de interés y gastos de formalización; las tasas de interés que cobra cada banco, ya que éstas pueden variar de acuerdo con las condiciones del mercado y de cada banco en particular; en el caso de la comisiones por apertura de crédito se encuentran en un nivel de 1.50% hasta 3.5%.

En el caso de las tasas de interés por créditos hipotecarios, éstas han bajado, toda vez que hace cuatro años se ubicaban en 25% y en la actualidad se colocan en niveles de 9% a 13%, dependiendo si se contrata en pesos o en unidades de inversión y si el plazo es de 5, 10, 15, 20 o 25 años, incluso algunos bancos dentro de sus esquemas de financiamiento ofrecen bajarlas siempre que el cliente cumpla con las mensualidades puntualmente; como ejemplo se presenta el descuento que aplica Banorte al contratar el crédito hipotecario con dicha institución.



Nótese la disminución de la tasa de interés de un 0.50% por año, hasta llegar al 8.90%, misma que se mantiene fija hasta que se termine de pagar el crédito; sin embargo, al primer incumplimiento de la mensualidad, el banco aplicará de nuevo la tasa inicial de 11.90%, requiriendo otra vez 12 pagos puntuales consecutivos para que vuelva a iniciar el esquema de descuentos, por lo que es importante que el cliente considere las comisiones, tasas de interés, y demás gastos que cobra cada banco, a fin de proteger su patrimonio.

Para concluir el proceso de formalización del crédito hipotecario, es importante tomar en cuenta que habrán de pagarse los gastos de investigación, el costo del avalúo y el anticipo del notario.

En el contrato de hipoteca existen dos partes fundamentales para que éste pueda ser celebrado y son:

- Deudor hipotecario. Es la persona física o moral que solicita el crédito, otorgando como garantía un bien enajenable sin entregar la posesión del mismo.
- Acreedor hipotecario. Es la persona o institución que acepta la garantía presentada por el deudor y otorga el crédito solicitado, el cual en caso de insolvencia del último tiene la facultad de recuperar el préstamo, a través del valor de los bienes hipotecados.

La constitución de la hipoteca puede ser por:

- El deudor o por otro a su favor (art. 2904 del Código Civil para la Ciudad de México).
- Solo puede hipotecar el que puede enajenar e hipotecar los bienes que pueden ser hipotecados (art. 2906 del Código Civil para la Ciudad de México).

Para que las instituciones de crédito otorguen un crédito garantizado a través de hipoteca, es necesario que el futuro deudor presente documentos que acrediten la propiedad del bien hipotecado. Los documentos que se citan son enunciativos, pero dependiendo de la institución otorgante del crédito, éstos pueden variar:

- Testimonio notarial o copia certificada del título de propiedad del inmueble que quedará hipotecado, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

- Si el título de propiedad sólo ampara el terreno, pero ya existen construcciones en él, será necesario anexar algunos documentos:
  - Licencia de construcción.
  - Original del aviso de terminación de la obra.
  - Original de la autorización de alineamiento y número oficial.
  - Manifestación bajo protesta de decir verdad del acreditado, en el sentido de que las construcciones son de su propiedad.
- Boletas de contribuciones prediales y derechos por servicios de agua, correspondientes a los últimos cinco años anteriores a la fecha del contrato de crédito.
- Certificado de libertad de gravámenes de los 20 años anteriores a la fecha de expedición, por el Registro Público de la Propiedad (con vigencia no mayor a 30 días naturales).
- Avalúo bancario de la garantía, que por regla general lo práctica la misma institución de crédito que otorga el financiamiento.
- Seguro sobre las construcciones e instalaciones.

Además de los documentos antes citados, en la mayoría de los casos, es preciso que los solicitantes del crédito proporcionen documentos e información adicional, como puede ser:

Personas físicas:

- Comprobante de domicilio.
- Identificación oficial.
- Ocupación y profesión.
- Registro federal de contribuyentes.
- Comprobante de ingresos.
- Estado civil.
- Cantidad solicitada.
- Plazo requerido.
- Destino del crédito.
- Superficie y colindancias del bien inmueble objeto del préstamo.
- Gravámenes que reporta y a favor de quién.

Personas morales:

- Comprobante de domicilio de la empresa.

- Registro federal de contribuyentes.
- Acta constitutiva de la empresa.
- Poder notarial del representante legal.
- Identificación oficial del representante legal.
- La cantidad solicitada, el plazo y destino del crédito, superficie y colindancias del bien hipotecado y los gravámenes que reporta.

Con lo anterior, damos por terminado este capítulo del contrato de hipoteca, el cual se ha expuesto de manera sucinta.

## Capítulo II. Hipoteca Inversa

### 2.1 Concepto.

Por reforma de fecha 27 de marzo de 2017 realizada al Código Civil vigente en el Distrito Federal hoy ciudad de México, se adicionó al Título Decimoquinto el Capítulo III Bis denominado *De la Hipoteca inversa* integrado de diez artículos del 2939 bis al 2939 Undecies.

En la exposición de motivos de dicha reforma se precisa que la finalidad de la misma es proteger a los adultos mayores, sector de la población que se ha incrementado en los últimos años, y desafortunadamente se ha convertido en un sector vulnerable en virtud de que muchos de ellos no trabajan y no cuentan con una pensión y un número considerable de los adultos mayores es propietario de un inmueble; pero que desafortunadamente se encuentran en el abandono, en apuros y sin recursos económicos para cubrir sus necesidades de manutención. A través de la regulación de la hipoteca inversa se pretende ayudar a solucionar esa problemática de ese sector de la población.<sup>57</sup>

En ese tenor, en el artículo 2939 Bis se describe en que consiste la hipoteca inversa; dicha hipótesis normativa establece lo siguiente:

*Artículo. 2939 Bis. Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor. Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una*

---

<sup>57</sup> <http://www.aldf.gob.mx/archivo-0bd3121a0334f53844d2fe92b52fb5a2.pdf> 22-12-2018

*institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.*

Dicha normatividad pone énfasis en que es un producto que va dirigido para las personas adultas mayores, es decir, debe tener sesenta años o más. Además de ese requisito debe ser propietario del bien que quedará gravado con la hipoteca inversa, en virtud del crédito que le otorga la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida. Precisándose además que el inmueble debe ser la vivienda habitual del adulto mayor, aunque también se permite que se constituya sobre otro bien con tal de que sea de su propiedad.

Por otra parte, en el artículo 2939 ter. Se define a la hipoteca inversa en los siguientes términos:

*Artículo. 2939 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. 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.*

Ahora bien, desde el punto de vista doctrinal a la institución en comento se le ha dado diversas denominaciones, según se expone a continuación:

*“El termino hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón, del concepto revenge mortgage, en contraposición a la hipoteca delantera o avanzada, que se denomina forward mortgage, y que realmente,*

*salvando las distancias, viene a ser como la hipoteca ordinaria o de tráfico del derecho español, con un sistema de amortización”.*<sup>58</sup>

*También se ha expuesto que:*

*“La hipoteca inversa (HI) es un producto financiero, diseñado para adultos mayores propietarios de un inmueble que permite convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad de la misma. Consiste en un préstamo no reembolsable, teniendo como garantía un inmueble y permitiendo al propietario continuar habitando en la vivienda hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, en cuyo caso el acreedor ejecutará la garantía (adjudicar o vender el inmueble) para pagar satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos”.*<sup>59</sup>

Este concepto es descriptivo porque efectivamente es un producto financiero creado exprofeso para las personas mayores, que sean propietarios de un inmueble y en donde la entidad financiera les otorga un crédito que queda garantizado su pago con la hipoteca sobre el bien inmueble propiedad del adulto mayor; deuda que se pagará hasta el fallecimiento del deudor, momento en que el acreedor podrá solicitar la venta del inmueble para cobrar su crédito.

Por otra parte, interesante es la definición que sobre la hipoteca inversa expone el Notario Francisco José Visoso del Valle quien expresa que:

*...es el contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, por virtud del cual, el acreditante se obliga a poner a disposición del acreditado, una suma determinada de dinero, para que el mismo haga*

---

<sup>58</sup> Álvarez Álvarez, Henar, *La Hipoteca Inversa una alternativa económica en tiempos de crisis*, España, Lex Nova, 2009, p. 37.

<sup>59</sup> Hoyo, Carmen y Tuesta, David, *Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario*, Observatorio Económico, Inclusión Financiera-BBVA Research, México, octubre 2013, p. 2, [http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf). [22-08-2018]

*uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, con la finalidad de complementar los recursos necesarios para su subsistencia, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen, dentro del plazo estipulado por las partes, el cual deberá transcurrir a partir del fallecimiento del acreditado.*<sup>60</sup>

Los anteriores conceptos nos sirven para normar nuestro criterio y estar en posibilidad de expresar que por hipoteca inversa entendemos el contrato que se celebra con una entidad financiera, la cual le otorga un crédito a la persona mayor que tenga sesenta años o más, para cubrir sus necesidades económicas; dicho crédito se puede hacer efectivo en una sola exhibición o en pagos periódicos hasta agotar el crédito otorgado; garantizándose la deuda con la constitución de la hipoteca sobre el inmueble propiedad del deudor en donde tendrá su vivienda habitual; pero pactándose que el pago de la deuda se realizará al momento del fallecimiento del acreditante o su beneficiario.

Es por ello que se ha expresado que la hipoteca inversa consiste en la conversión de un patrimonio inmobiliario en rentas periódicas, sin perder la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado.<sup>61</sup>

Las características que hacen diferente a la hipoteca inversa de la hipoteca tradicional son las siguientes:

1. Es un préstamo exclusivo para una persona mayor de 60 años; que le otorga una institución financiera, para cubrir sus necesidades alimentarias a través de una sola exhibición o en pagos periódicos.
2. El inmueble sobre el cual se constituye la hipoteca es propiedad y vivienda habitual del deudor y que garantizará el cumplimiento de la obligación contraída con la entidad financiera, por lo tanto, la amortización y sus efectos de cumplimiento de la obligación de la deuda, empiezan a partir del fallecimiento del deudor, además el cumplimiento queda a cargo de los herederos.

---

<sup>60</sup> Visoso del Valle, José Francisco, Ob. Cit., pp. 10 y 11.

<sup>61</sup> Ídem.

3. Mediante esta hipoteca se otorga al deudor el derecho de elección de disponer del préstamo de la siguiente manera;

- En una sola exhibición.
- Una línea de crédito
- Pagos periódicos durante un tiempo limitado o durante toda la vida del constituyente y/o beneficiario.

4. El monto del crédito lo determina la institución financiera en atención a:

- La edad el solicitante.
- El valor del inmueble.
- Las tasas de interés vigente en la época de la constitución.

5. El interesado en constituir la hipoteca no requiere acreditar los ingresos que percibe, ni tampoco demostrar su historial crediticio, es decir, no importa si está o no en el buró de crédito; todo esto es totalmente intrascendente.

Así entonces, esta especie de hipoteca sólo beneficia a las personas que sean propietarios de inmuebles, y sin necesidad de acreditar sus ingresos, ya que pueden o no estar trabajando o estar o no pensionados; lo importante es tener la edad de sesenta años o más y ser propietario de un inmueble.

Con la implementación de la hipoteca inversa en la Ciudad de México se pretende ayudar a las personas adultas mayores en su situación económica en virtud de que pueden obtener ingresos para solventar sus necesidades alimentarias o bien resolver un apuro económico.

Consideramos que es una buena intención del legislador de la Ciudad de México el regular a la hipoteca inversa en beneficio de las personas adultas mayores, sin embargo, no vemos que las entidades financieras estén muy interesadas en ello, prueba de esto es que a la fecha no se han constituido. Ni en el Estado de México que fue la entidad en donde primero se reguló en México. Pero no obstante ello, hay un gran optimismo entre los juristas porque funcione adecuadamente en México, y por ello se ha expresado que:



*“Aun cuando en México la HI es una figura novedosa, cuenta con una larga tradición en otros países del mundo, sobresaliendo Inglaterra en donde fue adoptada desde 1965 y Estados Unidos, a partir de 1989. Otros países en los cuales se han ido acumulando experiencias con la implementación de HI son Australia, Canadá, Dinamarca, España, Francia, Holanda, Japón, Noruega y Suecia”.*<sup>62</sup>

En ese orden de ideas, esperamos que en un futuro no muy lejano veamos la operatividad de la hipoteca inversa en beneficio de las personas adultas mayores en la Ciudad de México.

## **2.2 Elementos del concepto de hipoteca inversa.**

Del concepto que se ha expuesto en el apartado anterior se derivan como elementos subjetivos: el adulto mayor, las instituciones privadas del sistema bancario mexicano; en caso de que el adulto mayor requiera la constitución de un fideicomiso tendremos entonces la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México que actuará como fideicomisario.

Así entonces, los elementos subjetivos son: el acreedor que es la entidad financiera que otorga el crédito: el deudor, que es la persona adulta mayor que debe tener sesenta años o más, quien además debe ser propietario de un bien inmueble; finalmente encontramos al beneficiario que necesariamente debe ser el cónyuge, concubino (a) del constituyente y aunque el legislador de la Ciudad de México no tomó en consideración al conviviente, consideramos que también se le puede designar como beneficiario en aplicación de la Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México; dichos elementos derivan de las hipótesis normativas contenidas en los artículos 2939 bis y 2939 ter del Código Civil para la Ciudad de México.

Por otra parte, tenemos los elementos objetivos; éstos se integran con el crédito, los intereses que generan y el bien hipotecado. Por lo que hace al crédito es de indicar que es determinado por la entidad financiera, atendiendo al valor del

---

<sup>62</sup> Hoyo, Carmen, y Tuesta, David, Ob. Cit., p. 2.

inmueble que quedará gravado; sin embargo, la ley establece que el monto de la cantidad no debe ser inferior al 70% del valor comercial del inmueble establecido en el avalúo respectivo. Y la cantidad que se entregue debe ser suficiente para que el adulto mayor satisfaga sus necesidades básicas. Además de indicarse el incremento anual que sufrirá la pensión otorgada al constituyente.

En relación al interés que generará el crédito otorgado a la persona mayor es de precisar que estos 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.

El pago del capital deberá hacerse al momento del fallecimiento del constituyente, en donde los herederos pueden manifestar su deseo de pagar la deuda y liberar el inmueble de la hipoteca o bien reestructurar el crédito con la entidad financiera, conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada con el consentimiento de la entidad financiera.

Nos referiremos ahora al otro elemento objetivo, que es el bien inmueble. Este debe ser propiedad del constituyente de la hipoteca inversa, para acreditar lo anterior debe exhibirse la escritura pública correspondiente además de estar debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Ese inmueble debe ser la vivienda habitual de la persona mayor, aunque también se puede constituir la hipoteca inversa sobre otro inmueble, sólo con la condición de que sea también propiedad del constituyente. Dicho bien debe ser tasado, normalmente ello lo realizará la institución financiera, el avalúo deberá actualizarse cada dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2939 Septies el inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto *inter vivos* sin el conocimiento y autorización previa de la entidad financiera; en caso de incumplimiento de esa obligación le conferirá a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo exigible a la fecha.

Es de indicar que aún y cuando en el Código Civil para la Ciudad de México no se hace referencia alguna al seguro de daños que en otros sistemas se contrata para salvaguardar la vivienda hipotecada, consideramos que en la práctica la institución financiera si lo solicitaría.<sup>63</sup>

### **2.2.1 Adulto mayor.**

Se aborda en este apartado el concepto de adulto mayor en virtud de que la hipoteca inversa es una reforma realizada al Código Civil para la Ciudad de México en favor de las personas mayores.

En relación al adulto mayor es importante indicar que el grupo de personas mayores en el último censo de 2010 arrojó un incremento considerable, de ahí que se afirme que:

*El descenso en la tasa de mortalidad y el incremento en la calidad de vida ha dado lugar al aumento de la población de “personas mayores” y según el Consejo Nacional de Población, en México el crecimiento de ese sector ha ido destacadamente acelerado, de hecho se espera que predomine la población envejecida en los próximos 20 años.<sup>64</sup>*

El envejecimiento de la población a nivel mundial será un cambio social muy importante del siglo XXI ya que se está observando que el grupo poblacional de personas mayores crece más rápidamente que el de las personas jóvenes, ello origina una serie de cambios en el mercado laboral, financiero, de vivienda, transporte, protección social, esparcimiento, tratamiento geriátrico, etc.

En el ámbito internacional el primer instrumento que reconoce los derechos de las personas mayores y que generó políticas públicas en favor de éste sector, es el Plan Internacional sobre el Envejecimiento, aprobado por la Asamblea Mundial sobre el Envejecimiento de Viena en 1982, posteriormente en 1981 se emitieron por la Asamblea General de las Naciones Unidas los Principios de las Naciones Unidas a Favor de las Personas de Edad; en 1992 se hace la Proclamación sobre el Envejecimiento; en el año 2002 se celebra la

---

<sup>63</sup> <https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipoteca-inversa/> [22-XII-2019]

<sup>64</sup> Guajardo Tsuchiya, Verónica Rosario. *Los derechos familiares de las personas mayores*. México, Edit. Porrúa, 2018., p. 25

Segunda Asamblea Mundial sobre Envejecimiento en Madrid. En 2003 se emite la Estrategia Regional de Implementación para América Latina y el Caribe del Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento. Posteriormente encontramos la Declaración de la Segunda Conferencia Intergubernamental sobre Envejecimiento en América Latina y el Caribe de Brasilia en 2007; en 2009 se emite el Plan de Acción de la Organización Panamericana de la Salud sobre la Salud de las Personas Mayores, Incluido el Envejecimiento Activo y Saludable. En el 2012 se emite la carta de San José sobre los Derechos de las personas Mayores de América Latina y el Caribe. Y, finalmente, tenemos que en 2015 se realiza la Convención Interamericana sobre la protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, aprobada en 2015 la cual México no ha suscrito.<sup>65</sup>

La población de personas mayores continuará aumentando según el índice de envejecimiento que publicó la Secretaría de Desarrollo Social, actualmente Secretaría de Bienestar, según se desprende de lo expuesto a continuación:

*De acuerdo con los datos de las proyecciones poblacionales del CONAPO, el IE se incrementaría notablemente. En 2014 el IE indicaba que en el país había 35 PAM por cada cien menores de 15 años, cifra que aumentaría a 63 en 2030. Para la población masculina, el índice de envejecimiento aumentará en casi 24 puntos porcentuales, de 31.54% a 55.32%. En el caso de las mujeres la variación es mayor ya que por cada cien menores de 15 años en 2030 habrá 70 PAM, en comparación con las 38 registradas en 2014.<sup>66</sup>*

Para comprender adecuadamente la anterior cita, es de indicar que la abreviatura IE significa índice de edad y PAM es la abreviatura de persona adulta mayor. De dichos datos estadísticos podemos constatar que en el año 2030 existirán 70 personas adultas mayores por cada cien menores de quince años.

---

<sup>65</sup> *Ibíd.*, pp. 36-38

<sup>66</sup> Secretaría de Desarrollo Social, “Análisis prospectivo de la población de 60 años de edad en adelante,” [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/201801/An\\_lisis\\_prospectivo\\_de\\_la\\_poblaci\\_n\\_de\\_60\\_a\\_os\\_en\\_adelante.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/201801/An_lisis_prospectivo_de_la_poblaci_n_de_60_a_os_en_adelante.pdf) [5-XI-2018].

En este apartado hemos planteado de manera somera la situación de la persona mayor la cual se encuentra en una posición de vulnerabilidad y es por ello que el gobierno de la Ciudad de México, buscó a través de la regulación de la hipoteca inversa dotar a este grupo vulnerable de un instrumento jurídico para obtener ingresos y atender a sus necesidades.

La Ley de las Personas Adultas Mayores establece en su artículo 1, que se integra con normas de orden público e interés social y de observancia general en los Estados Unidos Mexicanos; es decir,

Dicha normatividad se aplica en toda la República Mexicana.

Es de indicar que la Ciudad de México también tiene la norma especializada en la materia cuya denominación es Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores de la Ciudad de México; de acuerdo con dicha normatividad se entiende por persona mayor aquella que tiene sesenta años o más y atendiendo a sus condiciones personales puede ser:<sup>67</sup>

- *Independiente*. Es aquella persona que puede realizar actividades físicas o intelectuales sin necesidad de ayuda permanente o parcial
- *Semi dependiente*. Es considerada como tal la persona que por sus condiciones físicas y mentales puede realizar sus actividades por si misma aunque con ayuda permanente parcial.
- *Dependiente absoluto*. Es la persona que presenta una enfermedad crónica o degenerativa que origina que requiera para la realización de sus actividades de ayuda permanente total o bien ser canalizada a una institución de asistencia.
- *En situación de riesgo o desamparo*. Serán aquellas personas que por su enfermedad y la situación de abandono de sus familiares, o de contingencias ambientales o desastres naturales y por no contar con recursos para cubrir sus necesidades básicas, requieren de la protección del Gobierno de la Ciudad de México, y de la Sociedad Organizada.

---

<sup>67</sup> Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en la Ciudad de México.. Art. 3. [www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Ciudad de México/wo27395.pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Ciudad%20de%20M%C3%A9xico/wo27395.pdf). [5-XI-2018]

Los principios rectores en materia de personas mayores de acuerdo con la ley antes citada son: <sup>68</sup>

- Autonomía y autorrealización. En éste se encuentran implícitas las acciones orientadas a fortalecer la independencia, capacidad de decisión y desarrollo personal de la persona mayor.
- Participación integración e inclusión plena y efectiva. Su inserción en todos los órdenes de la vida pública.
- Equidad. Trato justo y proporcional en las condiciones de acceso y disfrute de los satisfactores necesarios, sin distinción por sexo, situación económica, identidad étnica, fenotipo, credo, religión o cualquier otra circunstancia.
- Corresponsabilidad. Responsabilidad compartida de los sectores público y social, y familias para la atención y protección de la persona mayor.
- Atención diferenciada. Obligación de las instituciones de los diferentes órdenes de gobierno de la Ciudad de México a implementar programas y acciones atendiendo a las características o circunstancias especiales de las personas adultas mayores.
- Solidaridad y fortalecimiento de la protección familiar. Es decir, se deberá fomentar el apoyo, ayuda, cuidado y protección para la persona mayor.

Así entonces, en materia de personas mayores el Estado deberá garantizar para las mismas las condiciones óptimas de salud, educación, nutrición, vivienda, desarrollo integral y seguridad social, debiendo establecer programas para asegurar a todos los trabajadores una preparación adecuada para su retiro.

Derivado de todo el marco jurídico internacional que se ha desarrollado en torno de la persona mayor, es que el Estado Mexicano incluye esta materia en sus políticas públicas y así encontramos que existe concurrencia entre la federación, las entidades federativas y municipios; ahora bien, particularmente en el Plan de Desarrollo en el capítulo de desarrollo social se expone que éste debe ser congruente con los principios, objetivos e instrumentos de los programas de

---

<sup>68</sup> Idem. Art. 4.

atención las personas adultas mayores en donde participan las siguientes entidades: Secretaría de Desarrollo Social, (actualmente Secretaría de Bienestar) de Educación Pública, Secretaría de Cultura, Instituciones Públicas del Sector Salud Secretaría de Trabajo y Previsión Social, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia, Secretaría de Turismo y el Instituto Nacional para las Personas Adultas Mayores. Siguiendo con esas políticas, públicas en protección de las personas mayores es que se reforma el Código Civil para la Ciudad de México y se regula la Hipoteca Inversa.

La situación de las personas mayores en la realidad es a veces muy precaria, aún si cuentan con una pensión del Instituto Mexicano del Seguro Social, Del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Pensión de retiro del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas por lo menos tienen los elementos más indispensables para subsistir; y en el supuesto que nos les alcance dichas pensiones, si todavía se encuentran en estado de salud óptimo, entonces buscan trabajar, ya sea en alguna empresa o bien de manera informal para completar sus ingresos.

Pero la situación es más problemática cuando la persona mayor no tiene pensión y además está enferma y sin recursos económicos y no cuenta con ningún pariente que le proporcione alimentos; vive entonces, realmente una situación angustiosa, es por ello que se les considera un grupo vulnerable. Para resolver esa situación en la Ciudad de México, las personas mayores pueden solicitar la pensión respectiva, en los medios habilitados para ello o en las oficinas del Instituto para la Atención de los Adultos Mayores en la Ciudad de México.

En el ámbito federal se encuentra el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores, el cual tiene dentro de sus objetivos procurar el desarrollo integral de las personas adultas.

Existían en el sexenio anterior, otros programas de atención a personas adultas mayores como son:

- Oportunidades

El cual es un programa de la Secretaría de Desarrollo Social (Actualmente Secretaría de Bienestar) cuya finalidad es apoyar a las personas que viven en pobreza extrema mediante la entrega de apoyos económicos para

ayudar a sus necesidades alimentarias, salud y educación; aunque hay que precisar que las cantidades que se entregan no son suficientes para resolver su problema de pobreza extrema, en realidad es simplemente un pequeño apoyo.

70 y más, es un programa de la Secretaría de Desarrollo Social (actualmente Secretaría del Bienestar) para las personas mayores que tienen esa edad y reciben un apoyo económico de \$1000.00 (mil pesos 00/100M.N.) bimestrales y participan en grupos de crecimiento y jornadas informativas sobre temas de salud; obteniendo facilidades para el acceso a servicios que presta el Instituto Nacional de Personas Adultas Mayores, para tener acceso a dicho programa deben acreditar que viven en la localidad, tener setenta o más años de edad, y no estar en otros programas como el de oportunidades ni en otros programas federales.

En este apartado hemos planteado de manera somera la situación de la persona mayor la cual se encuentra en una situación de vulnerabilidad y es por ello que el gobierno de la Ciudad de México, buscó a través de la regulación de la hipoteca inversa dotar a éste grupo vulnerable de un instrumento jurídico para obtener ingresos y atender a sus necesidades.

La Ley de las Personas Adultas Mayores establece en su artículo 1, que se integra con normas de orden público e interés social y de observancia general en los Estados Unidos Mexicanos; dicha normatividad se aplica en toda la República Mexicana.

Luego entonces, la situación del adulto mayor en la Ciudad de México no es excelente, ya que tiene que tomarse en consideración cada situación particular; así entonces si se trata de un trabajador, tendrá derecho a la pensión del seguro del retiro, cesantía edad avanzada y vejez del Instituto del Seguro Social o bien del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, según que haya trabajado en la iniciativa privada o en una entidad federal; y de acuerdo a la normatividad de la materia tendrá derecho a una pensión, pero no todas alcanzan a cubrir las necesidades alimentarias del pensionado.

Antes los seguros se trataban por separado, es decir se tenía el seguro de jubilación, de retiro por edad y tiempo de servicios, de cesantía en edad



avanzada y la indemnización global; a ahora se juntan todos en el rubro de retiro por cesantía en edad avanzada y se suprimió la indemnización global.<sup>69</sup>

Por otra parte, el adulto mayor también puede haber celebrado un contrato de renta vitalicia y recibir en consecuencia una cantidad para cubrir sus necesidades alimentarias; pero también pudo haber contratado un seguro de jubilación. Sin embargo, la realidad es que la mayoría de las personas mayores pasa al final de su vida una serie de problemas de salud y económicos. Por ello se pensó que la hipoteca inversa podría ayudar a solucionar los aspectos económicos a los que se enfrenta.

### **2.2.2 Beneficiarios**

En la hipoteca inversa el constituyente puede designar beneficiario de la misma el cual puede ser su cónyuge, concubina o concubinario el cual debe tener la edad de sesenta años o más.

Respecto del beneficiario es de indicar que la hipótesis normativa prevista en el art. 2939 ter no hace referencia alguna al conviviente, entendiéndose por tal a la persona que haya establecido una sociedad de convivencia.

La sociedad de convivencia se define en el artículo 2 de la Ley de Sociedad en Convivencia de la Ciudad de México que establece lo siguiente:

*Artículo 2. La sociedad de convivencia es un acto jurídico bilateral que se constituye, cuando dos personas físicas de diferente o del mismo sexo, mayores de edad y con capacidad jurídica plena, establecen un hogar común, con voluntad de permanencia y de ayuda mutua.*

En ese orden de ideas, consideramos que sí el constituyente de la hipoteca inversa tiene establecida una sociedad de convivencia, podrá designar a su conviviente como beneficiario.

---

<sup>69</sup> Reyes Arzate, Berenice. *Propuesta de un modelo de hipoteca inversa sobre el valor de terreno de la Ciudad de México*, Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre seguros o fianzas, 2010, p.10

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 5 de la Ley de Sociedad de Convivencia antes citada que establece:

*Artículo 5. Para los efectos de los demás ordenamientos jurídicos, la sociedad de convivencia se registrará en lo que le fuere aplicable, en los términos del concubinato y las relaciones jurídicas que se deriven de este último.*

En consecuencia, si el constituyente vive en unión libre sin que exista concubinato, no podrá designar como beneficiario (a) a su pareja.

### **2.2.3 Crédito de garantía hipotecaria.**

Consideramos importante referirnos al crédito con garantía hipotecaria porque, finalmente en la hipoteca inversa la institución financiera otorga un crédito a la persona mayor garantizando su pago con el inmueble propiedad de éste el cual se pagará cuando muera el constituyente y/o en su caso el beneficiario.

En ese orden de ideas, iniciaremos este apartado refiriéndonos al concepto de crédito el cual es descrito de manera clara por el autor Lucas Beltrán al expresar que... *el crédito es capital típicamente circulante... no convierte, pues, el capital fijo en circulante, sino que aporta nuevo – y fresco – capital circulante y reduce a fijo lo que nunca debió dejar de serlo en la práctica.*<sup>70</sup>

De la misma manera se le ha definido desde el punto de vista económico por Agustín Vicente y Gella que,<sup>71</sup>*El crédito es el cambio de un valor presente por un valor futuro. Como dice weber, con la palabra crédito indicamos el proceso objetivo que implica el trueque de bienes presentes por bienes venideros.*

Es decir, el crédito consiste en el préstamo normalmente, de una cantidad de dinero, del acreedor al deudor y en donde la deuda se pagará en una forma establecida por las partes y normalmente se tiene que garantizar por el deudor el pago.

Desde los ordenamientos civiles aplicables al Distrito Federal, hoy Ciudad de México, es decir en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 se reguló el mutuo como

---

<sup>70</sup> Citado por Díaz Bravo, Arturo, *Títulos y operaciones de crédito*, 5ª. Edición, México, Editorial Iure Editores, 2015, pp.1-2

<sup>71</sup>Ídem.

toda concesión gratuita o a interés de cosa fungible con la obligación de devolverlo en otro tanto del mismo género y calidad.<sup>72</sup>

El mutuo de acuerdo al art. 2384 del Código Civil de la Ciudad de México 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.

Por otra parte, será mercantil, cuando el préstamo se realiza entre comerciantes o bien cuando se estipula en el contrato que las cosas prestadas se destinarán para actos de comercio, según se establece en el artículo 358 del Código de Comercio.

En el ámbito bancario el contrato de apertura de crédito ofrece una gama de posibilidades, de tal manera que no es posible que existan dos contratos idénticos, en virtud de que se adapta a las necesidades particulares de cada acreditado, ya que normalmente serán diferentes en el destino del crédito, la manera de garantía y la forma de pago. Indiscutiblemente podemos considerar que la apertura de crédito no es más que una variante del mutuo civil y del préstamo mercantil.<sup>73</sup>

En el tema que se está abordando en este apartado es de precisar que existen diferencias entre el contrato de apertura de crédito simple y el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente;<sup>74</sup> el de apertura de crédito simple tiene las siguientes características:

- El acreditante pone a disposición del acreditado una suma de dinero.
- O bien puede el acreditante contraer por cuenta del acreditado una obligación.
- El acreditado hace uso del crédito en la forma y términos pactados.

---

<sup>72</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *Derecho Civil. Contratos* México, 5ª. Edición, Edit. Porrúa, 2014, p. 363.

<sup>73</sup> Díaz Bravo, Arturo. Ob. Cit., p. 316.

<sup>74</sup> Véase Tesis aislada 272443. . Tercera Sala. Sexta Época. Semanario Judicial de la Federación. Volumen XIV, Cuarta Parte, p. 145.

- El acreditado debe restituir las cantidades dispuestas.
- El acreditado debe pagar los intereses, comisiones y demás prestaciones pactadas con el acreditante.

En cambio, el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente tiene las siguientes características:

- Da derecho al acreditado a hacer remesas (pagos) antes de la fecha fijada para su liquidación.
- Puede hacer un reembolso total o parcialmente de las disposiciones que haya hecho por el uso del crédito.
- Puede disponer conforme a lo pactado del saldo que quede a su favor, mientras el contrato esté vigente.

En consecuencia, el contrato de apertura de crédito es:

*“... un contrato de naturaleza obligacional, consensual, que se perfecciona con el acuerdo de las partes (acreditante y acreditado). Produce la obligación del acreditante de conferir el crédito al acreditado, el que se ejecuta por cualquiera de los siguientes medios: a) poniendo a disposición del acreditado una suma de dinero, o b) obligándose a contraer una obligación por cuenta del acreditado.”<sup>75</sup>*

Por su parte la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece lo siguiente:

*Artículo 291. En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente*

---

<sup>75</sup> Visoso del Valle, Francisco José, Ob. Cit., pp. 9-11

*por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.*

Derivado del contenido de dicha hipótesis normativa es que se ha afirmado que no debe confundirse esta especie de contrato ni con el mutuo civil ni con el préstamo mercantil, en ese sentido encontramos la siguiente opinión:

*Por otras razones resulta fácil sostener que este contrato no es asimilable al mutuo y tampoco al préstamo, que como es bien sabido, son contratos reales, por cuanto su perfeccionamiento opera solo mediante la entrega del efectivo o de los bienes al mutuuario o prestatario; la apertura de crédito que aquí se examina en cambio, es perfecta mediante la sola obligación que asume el acreditante, de poner los bienes o derechos a disposición del acreditado, aunque éste último nunca llegue a disponer de ellos. Del mismo parecer es Cervantes Ahumada. De modo semejante se pronuncia Bolaffio".<sup>76</sup>*

En los contratos de apertura de crédito el acreditado debe garantizar al acreditante el cumplimiento de su obligación, esa garantía va desde el hecho de que un tercero acepte ser deudor solidario con el acreditante o bien que asuma ser su fiador; de ser así éste deberá renunciar a los beneficios de orden y de excusión. También se podrá garantizar mediante hipoteca o prenda otorgada por el acreditante o bien por un tercero; finalmente se admiten las garantías fiduciarias.

Ahora bien, aplicando lo expuesto al tema de la hipoteca inversa se ha expresado que:

*...para la operatividad de la garantía hipotecaria inversa es necesario que se celebre ese contrato de apertura de crédito con la entidad financiera, luego entonces, se excluye la idoneidad de los contratos de mutuo y préstamo en la estructura del negocio jurídico objeto de seguridad...<sup>77</sup>*

---

<sup>76</sup> Díaz Bravo, Arturo, Ob. Cit., p. 316.

<sup>77</sup> Visoso del Valle, Francisco José, Ob. Cit., pp. 9-11

Es decir en la hipoteca inversa encontramos que debe existir el consentimiento de las partes en celebrarlo, se deberá establecer el monto del crédito, la forma de disposición y su amortización; en palabras sencillas consiste *en la conversión de un patrimonio inmobiliario en rentas periódicas, sin perder la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado... En términos simples, consiste en la conversión de un patrimonio inmobiliario en rentas periódicas, sin perder la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado.*<sup>78</sup>

Efectivamente a través de la hipoteca inversa la persona mayor no pierde la propiedad del bien inmueble que queda gravado con la hipoteca inversa, continúa además con el disfrute del mismo durante toda su vida y en su caso por la del beneficiario; pero al fallecer estos sus herederos podrán pagar la deuda y si no pueden o no quieren la institución bancaria venderá el bien hipotecado y si hay un remanente se entregará a los herederos.

#### **2.2.4 Entidad e instituciones financieras..**

Por entidades financieras se entiende todo establecimiento que se encarga de operaciones financieras tales como inversiones, préstamos y depósitos, entre otras actividades.<sup>79</sup>

El sistema financiero mexicano se integra por sociedad o empresas públicas o privadas, y en relación al mismo se menciona que se pueden agrupar en siete subsistemas que son:

- Subsistema Bancario.
- Subsistema no bancario o bursátil.
- Subsistema de Entidades Auxiliares del Crédito.
- Subsistema de Riesgos.
- Subsistema de Ahorro.
- Subsistema de Protección a los Usuarios.

---

<sup>78</sup> Ídem.

<sup>79</sup> Enciclopedia Financiera. <https://www.encyclopediainanciera.com/definicion-entidad-financiera.html> [15-XI-2018]

- Subsistema de Entidades Complementarias.

Entonces la persona mayor que desea constituir una hipoteca inversa deberá acudir a Banca múltiple y cumplir los requisitos que indique la misma.

### 2.2.5 Fideicomiso

Nos referiremos en este apartado al fideicomiso en virtud de que el Código Civil para la Ciudad de México en su artículo 2939 bis establece que la persona mayor para ejercer la hipoteca inversa podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor, en donde 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.

El fideicomiso se regula por primera vez en el año de 1932 en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en donde se comercializa la operación instituyéndola como exclusivamente bancaria, lo anterior en virtud de la solvencia de los bancos y por la vigilancia que el Estado ejerce sobre ellos.<sup>80</sup>

Podemos afirmar que el fideicomiso es el acto mediante el cual se transfieren uno o más bienes a una persona la cual los administrará o enajena y con el producto cumpla con la actividad establecida por el constituyente en favor de éste o de un tercero.

En el fideicomiso encontramos los siguientes elementos: sujetos, objeto y la relación jurídica.<sup>81</sup>

Los sujetos o elementos personales son tres:

- a) La fiduciaria, que es una institución bancaria, pero también puede tratarse de una aseguradora, afianzadora, casa de bolsa, unión de crédito u organización auxiliar del crédito, pues sus respectivas leyes así lo permiten, de modo especial el art. 395 de la LGTOC. Naturalmente, las

---

<sup>80</sup> Cervantes, Ahumada, Raúl, Ob. Cit., p. 288

<sup>81</sup> Carreras Maldonado, María. “Naturaleza jurídica de los derechos de la institución fiduciaria y el llamado fideicomiso testamentario”. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-derecho-privado/article/view/19959/17904>[19-XI-2018]

sociedades nacionales con crédito también están facultadas para desempeñar fideicomisos, con arreglo a sus respectivas leyes orgánicas.

b) El fideicomitente, que puede ser cualquier persona física o moral, incluida las entidades gubernativas federales, estatales o municipales, en la inteligencia de que a este personaje corresponde la transmisión de la propiedad o titularidad de los bienes o derechos afectos al fideicomiso.

c) El fideicomisario, que igualmente puede ser cualquier persona física o jurídica, a la que corresponde obtener el beneficio de la operación fiduciaria, razón por la cual con frecuencia se le conoce en la práctica como beneficiario.

Conforme a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito el fideicomiso se regula de la siguiente manera:

*Artículo 38l. El fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos; la institución fiduciaria encomendada para destinar los bienes o derechos a fines lícitos y determinados.*

Así entonces, la persona mayor al solicitar la hipoteca inversa podrá requerir la constitución de un fideicomiso; a su favor, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2939 Bis del Código Civil para la Ciudad de México; tal facultad que se le otorga al constituyente de la hipoteca consideramos que dificulta aún más la operatividad de la hipoteca inversa; es por ello que las entidades financieras no lo mencionan en su oferta respecto de esta forma de proteger a la persona mayor. No se hace un estudio profundo del fideicomiso en virtud de que el mismo no es objeto de la presente investigación.

## **2.2.6 Pensión.**

Desde hace tiempo ha existido el interés de proteger a las persona mayores; así encontramos que se ha expresado que:

*En la actualidad en México se presenta un problema en relación a las personas adultas mayores o personas adultas, como de manera*



*adecuada se debe nombrar a dichas personas; esa problemática se refiere a la seguridad económica que debe tener este grupo de la sociedad y que desafortunadamente un número considerable de este sector no la tiene.*

*El tener medios económicos para subvenir a sus necesidades se garantiza a las personas mayores vivir con calidad en esa época de su vida mejorando su autoestima y logrando su felicidad.*

*Desafortunadamente las personas mayores se han convertido en un grupo vulnerable e incluso pasan a la situación de fragilidad por su edad, en algunos casos la enfermedad es lo que les impide trabajar y tener los medios para su subsistencia.<sup>82</sup>*

En relación al tema que nos ocupa encontramos que la Organización Internacional del Trabajo por sus siglas OIT, en su convenio 102 es en donde se hace referencia a la seguridad social; en ese pacto se indican como prestaciones mínimas entre otras, las prestaciones familiares, fondos de previsión y la hipoteca inversa.<sup>83</sup>

*“Existen diversos puntos de vista sobre el monto que debe alcanzar una pensión; y entre los valores indicados por los diversos especialistas del tema existe una brecha muy amplia, por ejemplo: la Organización Internacional del Trabajo en su Convenio 102 indica que el monto de la pensión para un beneficiario tipo (hombre con cónyuge en edad de pensión) debe ser de al menos 40% del salario del trabajador activo, mientras que Mukul Ascher, Profesor de la Universidad Nacional de Singapur, señala que una tasa de reemplazo adecuada es del 75% del último salario. Sea cual sea la referencia que se tome, en gran parte de América la Seguridad*

---

<sup>82</sup> Huenchuan y José Miguel Guzmán, *Seguridad económica y pobreza en la vejez; tensión expresiva y desafíos políticos*, ONU, CEPAL, Reunión de expertos sobre población y pobreza en América Latina y el Caribe, 14 y 15 de noviembre 2006, Santiago, Chile.

<sup>83</sup> Reyes Arzate, Berenice, *Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*, Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 2010, pp. 3-12, [http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios\\_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf](http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf). [22 –XII-2018]

*Social es incapaz de brindar una protección económica adecuada a la población comprendida en la tercera edad.*<sup>84</sup>

Efectivamente, en México en realidad encontramos que las pensiones para los trabajadores resultan tan bajas que no alcanzan a cubrir realmente todas sus necesidades alimentarias.

En relación al sistema de pensiones en México, se ha expuesto que es un serio problema no sólo para las personas de tercera edad que están pensionadas sino también para el Estado porque llegará un día en que no podrán pagarse dichas pensiones: porque en materia de seguridad social existen tres especies de mexicanos, los que no cotizan a un sistema de seguridad social que abarca un 60% de la población económicamente activa; se tiene otro grupo que se integra con un 30% que cotiza al Instituto Mexicano del Seguro Social; en donde un grupo mayoritario que se identifica como de la generación 1997 que tendrá una pensión baja y, finalmente un último grupo que se integra por el 10% de la población integrada por servidores públicos que se retiran con 30 años de servicios sin importar su edad y con el 100% de su último salario.<sup>85</sup>

El número de personas mayores, como se indicó en el apartado anterior, va aumentando año con año, por lo tanto, el número de personas de la tercera edad será cada vez mayor y la situación económica de dicho sector se verá mermada cada vez más, es por ello que se pensó en la hipoteca inversa como una alternativa de solución a los problemas económicos que tienen las personas mayores.

*Uno de los instrumentos alternativos que busca incrementar el nivel de ingresos de los retirados, pero que debe aclararse que no forma parte de la Seguridad Social, sino que al igual que los planes de pensiones privadas, es tan sólo un complemento... es el denominado como hipotecas inversas o revertidas.*<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> *Ídem.*

<sup>85</sup> Aguirre, Francisco, *Pensiones, el problema financiero más grave de México*, <https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/Pensiones-el-problema-financiero-mas-grave-de-Mexico-20180626-0162.html>, [19- XII-2018]

<sup>86</sup> Reyes Arzate, Berenice, Ob. Cit., pp. 3-12

La hipoteca inversa tiene diferencias con el contrato tradicional de hipoteca, en ese orden de ideas se han enunciado como características propias de aquella las siguientes:<sup>87</sup>

- *Es para beneficio de personas adultas mayores.*
- *Deben ser propietarios de un bien inmueble.*
- *El inmueble debe de estar libre de gravamen.*
- *Al constituirse recibirán a elección del constituyente:*
  - *Un pago único.*
  - *Una serie de pagos periódicos, temporales o vitalicios.*
- *Esos pagos que reciben no deben restituirse a la entidad financiera a menos que:*
  - *Decida vender el inmueble.*
  - *Cambie de residencia.*
  - *Fallezca el dueño del inmueble y no tenga beneficiario.*
- *El monto máximo de la deuda en la hipoteca inversa es el valor del inmueble hipotecado.*
- *El adulto mayor vivirá en el inmueble hipotecado.*
- *Al morir el constituyente y el beneficiario los herederos podrán:*
  - *Pagar la deuda.*
  - *Si no la pagan la entidad financiera verificara el inmueble y se cobrara la cantidad prestada al constituyente.<sup>88</sup>*

---

<sup>87</sup> Ídem

<sup>88</sup> Ídem.

Podemos mencionar como beneficios que reporta la hipoteca inversa a las personas mayores, para obtener recursos económicos para solventar los gastos cotidianos o necesidades imprevistas porque en realidad reciben un préstamo al constituir la hipoteca inversa.

Ahora bien, es importante verificar si en el sistema de hipoteca inversa vigente en la Ciudad de México, como contrato estará exento de impuestos como sucede en los países donde tiene ya varios años vigente; por otra parte se señalan como desventajas el que pueda perderse la propiedad del inmueble si no se paga la deuda, y desde luego se disminuye el caudal hereditario de la persona mayor que contrata esta especie de hipoteca.<sup>89</sup>

En relación a la disminución del patrimonio que deja el constituyente de la hipoteca inversa al morir, consideramos que no es realmente una desventaja; porque el propietario en realidad debe disfrutar de lo que adquirió en vida y si deja o no bienes a sus herederos no genera como tal una afectación a sus herederos.

Ahora bien en relación a las pensiones que puede recibir un trabajador, es de indicar que en la Ley Federal del Trabajo en su artículo 277 se regula que en los contratos colectivos los patrones pueden pactar con los trabajadores el constituir un fondo de pensiones de jubilación o de invalidez sin que sea necesario para acceder a ella el que exista un riesgo de trabajo.

Pero aún y cuando exista esa posibilidad de tener una pensión derivada de un contrato colectivo, e inclusive las pensiones que se regulan en la Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, de cesantía en edad avanzada y vejez la cantidad que se recibirá por esos conceptos no permitirá que el trabajador viva con dignidad en esa etapa de la vida, es por ello que se ha legislado en la Ciudad de México sobre la hipoteca inversa para otorgar a las personas mayores otra alternativa para obtener ingresos y cubrir sus necesidades alimentarias sobre todo.

---

<sup>89</sup> Ídem.

A la hipoteca inversa se le denomina pensión *hipotecaria* porque se recibe en plazos un capital que se garantiza con una vivienda ya adquirida permitiendo la continuación de la habitación al propietario acreditado hasta su fallecimiento.<sup>90</sup>

No obstante tal denominación lo cierto es que en el Código Civil para la Ciudad de México se le reguló como hipoteca inversa, dándole además la estructura jurídica de un contrato; es decir como una especie de contrato de hipoteca.

### **2.3 Características.**

Las principales características de este tipo de Hipoteca son las siguientes:

- *Es un producto financiero novedoso.*
- *Dirigido solo a personas físicas.*
- *Es de previsión de toda persona en una determinada edad.*
- *Se constituye sobre una propiedad destinada a uso exclusivo de habitación del acreditado.*
- *No es exigible la solvencia del acreditado.*
- *Se otorga un préstamo o crédito.*
- *Se transforman los activos patrimoniales en rentas.*
- *Se recibe una renta periódica o única.*
- *No se renuncia a la propiedad del bien inmueble.*
- *Es exigible el pago hasta al fallecimiento del acreditado, es decir no es exigible el pago del crédito antes del fallecimiento.*<sup>91</sup>

### **2.4 Naturaleza jurídica**

---

<sup>90</sup> Solano Guadarrama, Mariela, *Hipoteca inversa en la legislación del Estado de México*. Diputados Locales del Estado de México, Instituto de Estudios legislativos. <https://mail.google.com/mail/u/0/#search/suriamar%40hotmail.com/FMfcgxvzLhdzXNHBPBbFijCstTLtTTMN?projector=1&messagePartId=0.1>, p. 1. [28-XII-2018]

<sup>91</sup> Inacua Tzontecomán, Crithian, *México: La hipoteca inversa*, <http://www.rastreator.com/hipotecas/articulos-destacados/hipoteca-inversa.aspx> [28-XK-2019]

Diversas opiniones se han emitido para explicar la naturaleza jurídica de la hipoteca inversa, se le ha considerado como un crédito hipotecario especial porque no se paga nada sino más bien se recibe un pago periódico; es un crédito financiero en donde se otorga como garantía la vivienda; también se le ha denominado un crédito hipotecario con garantía hipotecaria o de cuenta corriente con garantía hipotecaria.

Por otra parte, se ha afirmado que es un tipo de préstamo donde se cobran intereses.<sup>92</sup>

Como se ha indicado en la hipoteca inversa necesariamente existe la apertura de crédito que otorga la entidad financiera y en donde se garantiza el pago de ese crédito con hipoteca inversa que recae sobre el bien propiedad del constituyente; dicho bien entonces se encuentra gravado en garantía que se pagará la cantidad que se haya dispuesto.

También se le ha considerado como la conversión de un patrimonio inmobiliario en rentas periódicas sin que se pierda la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado. Se ha expresado que es en realidad *un acto jurídico por el que un particular recibe el valor convencional asignado a su vivienda en forma mensual manteniendo el uso y disfrute personal hasta su fallecimiento*.<sup>93</sup>

De acuerdo con el Código Civil para la Ciudad de México la hipoteca inversa se encuentra regulada dentro del contrato de hipoteca, mismo que se define como: *un contrato en virtud del cual se constituye un derecho real sobre bienes enajenables que no se entregan al acreedor, para garantizar con su valor el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago*.<sup>94</sup> En ese orden de ideas, al ser la hipoteca inversa una especie de hipoteca, entonces tiene la naturaleza de un contrato, situación que se reafirma en la hipótesis normativa contenida en el artículo 2939 ter del ordenamiento civil antes citado.

## **2.5 Regulación en la Ciudad de México.**

---

<sup>92</sup> Álvarez Álvarez, Henar, Ob. Cit., p.p. 55-56.

<sup>93</sup> Solano Guadarrama, Mariela Grisel, Ob. Cit., p. 1

<sup>94</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, Ob. Cit., p. 361

Como se ha indicado, en fecha 27 de marzo de 2017 se adicionó al Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, al Título Decimoquinto De la Hipoteca un Capítulo III Bis denominado de la Hipoteca Inversa.

Se le reguló en el contrato de hipoteca en diez artículos, cuyo contenido de manera sintética se presenta a continuación:

- Se define a la hipoteca inversa, se enuncian sus requisitos de constitución; y la inclusión del fideicomiso como figura complementaria. (Artículo 2939 Bis).
- Se establece la hipoteca como un contrato celebrado entre la persona mayor y la entidad financiera la cual se obliga a entregar una cantidad de dinero determinada a la persona mayor o a su beneficiario que puede ser su cónyuge o concubina (o) (Artículo 2939 Ter).
- Determina las entidades financieras autorizadas para constituir la hipoteca inversa. (Artículo 2939 Quater).
- Precisa los requisitos a cumplir para la contratación de la hipoteca inversa. (Artículo 2939 Quinquies).
- Enuncia las normas a que se sujetara la amortización del capital. (Artículo 2939 Sexies).
- Regula las causas que originan la declaración del vencimiento anticipado del contrato de hipoteca inversa por parte de la entidad financiera. (Artículo 2939 Septies).
- Se describen otras formas de extinción de la hipoteca inversa por parte de la entidad financiera. (Artículo 2939 Octies).
- Se norma la responsabilidad de la entidad financiera para el caso de que incumpla con sus obligaciones pactadas en el contrato de hipoteca inversa. (Artículo 2939 Nonies).
- Determinación de las normas supletorias aplicables al contrato de hipoteca inversa. (Artículo 2939 Decies).

- Se precisan las hipótesis normativas que no serán aplicables a la hipoteca inversa. (Artículo 2939 Undecies).

### **2.5.1 Forma de constitución.**

Como se ha indicado, el contrato de hipoteca inversa se integra por dos partes: la persona mayor que es propietaria de un bien inmueble en la Ciudad de México y la entidad financiera que se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario, ya sea en una sola exhibición o en cantidades periódicas hasta agotar el monto del crédito otorgado.

También se puede constituir a través 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 Secretaria de Desarrollo Social de la Ciudad de México. Sobre esta forma de constitución consideramos que será un poco más difícil que las personas mayores puedan solicitarla, más bien, consideramos que, optarán por la forma más tradicional en donde es la institución bancaria la que proporciona el crédito y el acreditante garantiza el cumplimiento de la deuda con el bien de su propiedad.

El suscrito mediante una investigación de campo en las instituciones de crédito como son; Bancomer, Banamex y Santander, encontró los siguientes términos de contratación:

Requisitos que debe de cumplir el solicitante.

Documentación y requisitos para autorización

1. Solicitud de crédito hipotecario, contestada en todos sus apartados y firmada.
2. Identificación oficial vigente.
  - Credencial para votar expedida por el instituto Nacional Electoral (INE).



- Pasaporte emitido por la Secretaria de Relaciones Exteriores (SRE).

En caso de extranjeros,

- Presentar FM2 forma migratoria del inmigrante en sus diferentes presentaciones.
- Exhibir FM3 forma migratoria para no inmigrante o residente temporal con 2 o más refrendos.

3. Comprobante de domicilio que consistirá en:

- Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE), siempre que el domicilio que contenga sea igual al declarado en la solicitud.
- Recibo de teléfono (línea residencial).
- Factura de Teléfonos de México S.A de C.V.
- Recibo de luz.
- Boleta de agua.
- Boleta de predial.
- Factura de gas natural.
- Estado de cuenta de cheques o de tarjeta de crédito emitido por Santander a nombre del cliente que solicita el crédito.

4. Estado civil.

- Acta de matrimonio.
- Acta de divorcio y sentencia de distribución de bienes.

5. Comprobante de antigüedad laboral. (en el supuesto que éste laborando)

- Personas con ingresos por sueldos o salarios.

- Constancia laboral. Expedida en papel membretado de la empresa, indicando: nombre del trabajador, puesto, fecha de ingreso y sueldo bruto mensual, firmada por el titular del área de recursos humanos.
- Contrato por tiempo indefinido.
- Recibo de nómina más antiguo que muestre 2 años de antigüedad y el más reciente.
- Alta en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).
- Personas independientes o con actividad empresarial.
  - Alta ante la secretaria de hacienda y crédito público (SHCP).
  - Cedula de identificación fiscal (RFC).

6. Comprobantes de ingresos. Opciones que tiene el solicitante para comprobar sus ingresos de acuerdo a su actividad.

Documentos para la formalización.

- a) De los participantes en el crédito.
  1. Acta de nacimiento.
    - Acreditado.
    - Cónyuge u otro participante en el crédito.
  2. Póliza de seguro de vida y comprobantes de pago, cuando lo contrate con otra aseguradora.
    - Acreditado.
    - Cónyuge u otro participante en el crédito.
- b) Del inmueble

1. Título de propiedad.
  - Escritura de la vivienda inscrita en el Registro Público de la Propiedad (RPP).
2. Comprobantes individualizados.
  - Última boleta de agua.
  - Última boleta predial. El notario podrá solicitar los comprobantes de predial y agua de 5 años a la fecha, para efectos de la escrituración.
3. Planos arquitectónicos
  - Copias heliográficas. En caso de no tenerse, se deberá hacer un levantamiento del volumen de la construcción, cuyo costo será cubierto por el comprador.
4. Vivienda nueva.
  - Licencia de construcción.
  - Aviso de terminación de obra.
  - Constancia de alineamiento y número oficial.
5. Vivienda en condominio
  - Escritura de régimen de propiedad en condominio inscrita en el Registro Público de la Propiedad (RPP) incluyendo todos los anexos correspondientes.
    - Tabla de indivisos, salvo en caso de que el título de propiedad lo indique.
    - Reglamento interno.
    - Carta de no adeudo de mantenimiento.
6. Comprobante de compraventa
  - Contrato privado o promesa de compraventa (no obligatorio).

- Avalúo del inmueble, en créditos de sustitución
7. Seguro de daños , cuando lo contrate con otra aseguradora
- Póliza de seguro de daños del inmueble y comprobante de pago

De la investigación de campo realizada se obtuvo información en el sentido de que los siguientes bancos por el momento no van a ofrecer al público la hipoteca inversa, HSBC y Scotiabank.

Como se ha indicado con antelación, desafortunadamente no hemos visto en la práctica la operación de la hipoteca inversa, sin embargo, se ha expuesto por especialista que es un producto financiero que promete un amplio desarrollo en México ya que se espera que sea un complemento del sistema de pensiones pues según datos de la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares de 2014, 83.3% de las personas mayores de sesenta años son dueños de una vivienda. Opinión que ha sido vertida por el economista senior de BBV Research México.<sup>95</sup>

### **2.5.2 Términos de contratación.**

Como lo hemos señalado, el contrato de hipoteca inversa lo celebran la persona adulta mayor y la entidad financiera, normalmente el banco; para realizar ese contrato es necesario cumplir previamente con lo siguiente:

- Se debe efectuar un avalúo del inmueble propiedad del solicitante, que es la persona que tenga sesenta años de edad o más. Ese avalúo se debe realizar por institución debidamente facultada para ello.

---

<sup>95</sup> Balbuena Campuzano, Fernando, *La hipoteca inversa en México, como mecanismo de pensión*, <https://www.bbva.com/es/la-hipoteca-inversa-en-mexico-como-mecanismo-de-pension/>[28-XII-2018]

- El costo de ese avalúo debe ser cubierto por la entidad financiera. Costo que se suma al monto del préstamo que se otorgará al solicitante.
- El avalúo deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que adquiera el bien inmueble.
- En el contrato se debe establecer con claridad el monto del crédito que se le otorga el cual no podrá ser inferior del 70% del valor comercial del inmueble según lo establece el avalúo.
- La cantidad pactada entre la persona mayor y la entidad financiera debe ser suficiente para que aquél cubra sus necesidades básicas.
- La persona mayor debe designar su beneficiario, que podrá ser su cónyuge, concubina, concubino o conviviente que tenga en el momento de celebrar el contrato sesenta años o más.

Sobre el beneficiario conviviente es de indicar que tal situación no está regulada en el contrato de hipoteca inversa, pero debe aplicarse también a dicha persona que es la que estableció una sociedad de convivencia en términos de lo establecido en la Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México. La sociedad de convivencia es...*una sociedad voluntaria que se constituye exclusivamente entre dos personas, que pueden ser de diferente o del mismo sexo. El objeto de esta asociación es establecer un hogar común, con voluntad de permanencia y ayuda mutua (artículo 2o.). Sólo pueden asociarse personas mayores de edad, con plena capacidad jurídica, que no estén unidas en matrimonio, concubinato o en otra sociedad de convivencia y que no sean parientes consanguíneos en línea recta, sin límite de grado, o en línea colateral hasta el cuarto grado.*<sup>96</sup> Pero además de acuerdo con el artículo 5 de dicha ley, se aplicará a la sociedad de convivencia, las relaciones jurídicas que se deriven del concubinato, serán aplicables a la sociedad de convivencia; en

---

<sup>96</sup> Adame Goddard, Jorge, *Análisis y juicio de la Ley de Sociedades de Convivencia para el Distrito Federal*, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Instituto de investigaciones jurídicas, UNAM:<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3940/4986>, [5-01-2019].

consecuencia, puede ser beneficiario de una hipoteca inversa un conviviente, y desde luego puede también contratar la hipoteca inversa.

- Puede constituir la hipoteca inversa el tutor de la persona mayor que haya sido declarado en estado de interdicción; para ello se deberá obtener previamente la autorización judicial para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz.
- Se debe pactar que sólo podrá disponer del importe del préstamo, en una sola exhibición o en cantidades periódicas, el adulto mayor, y al fallecimiento de éste su beneficiario.
- Debe pactarse la forma en que se realizará la amortización del capital el cual se sujetara a las reglas que establece el artículo 2939 Sexies.
- En el contrato debe existir el pacto en el sentido de que la entidad financiera sólo podrá exigir la deuda y en consecuencia ejecutar la garantía cuando fallezca la persona adulta mayor y el beneficiario si lo hubiere, comprometiéndose a cumplir con las reglas de amortización de la deuda que establece la ley.
- Se reconocerá el derecho de la persona adulta mayor para realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;
- Se establecerá el derecho de la persona mayor y su beneficiario de habitar vitaliciamente el inmueble hipotecado.
- Se otorgará la facultad a la persona mayor para 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 que se establezcan en el contrato correspondiente, no afecten la naturaleza propia de la hipoteca inversa;
- Se pactarán los intereses que se generen por el préstamo del capital los cuales 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;

- Se debe pactar el incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor;

La hipoteca inversa se sujetará a lo previsto en los artículos 2921, 2922, y 2923 del Código Civil para la Ciudad de México; donde se hace mención de las obligaciones futuras, de las condiciones suspensivas y resolutorias, y sus efectos.

### **2.5.3 Amortización de capital.**

Desde el punto de vista financiero amortización de capital *es la cuota de un préstamo, es la parte correspondiente a la devolución del capital solicitado.*<sup>97</sup>

A diferencia de la hipoteca tradicional, en la hipoteca inversa la amortización del capital será hasta el momento del fallecimiento del adulto mayor titular de la hipoteca inversa y su beneficiario y se sujetará a las siguientes normas.

- 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.

De acuerdo con lo anterior, los herederos deberán tramitar la sucesión de la persona mayor que constituyó la hipoteca inversa; dicha sucesión podrá ser testamentaria o intestada. Una vez que se tenga la certeza de quienes son los herederos, entonces éstos deberán tomar la decisión si pagan o no la deuda adquirida por el autor de la sucesión; si deciden pagar, se cancelará la hipoteca inversa

- Cualquier cesión que se haga del crédito antes del fallecimiento del acreditado o después sin hacer del conocimiento a la entidad

---

<sup>97</sup> Diccionario financiero, <https://www.helpmycash.com/diccionario/5/amortizacion-de-capital/>, [29-XI-2018]

financiera será, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;

- Otro derecho que se otorga a los herederos de la persona adulta mayor es que 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;
- Los herederos cuentan con 30 días hábiles a partir del fallecimiento de la persona mayor para decidir si pagan la deuda o manifiestan su intención de reestructurar el crédito.
- Transcurridos los 30 días hábiles indicados anteriormente sin manifestarse en uno u otro sentido, 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 la 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.

Importante es indicar que el inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto *inter vivos* sin el conocimiento y autorización previa de la entidad financiera; en caso que la persona mayor incumpla con ese deber, le confiere a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo exigible a la fecha en términos de lo dispuesto en el artículo 2939 Septies del Código Civil para la Ciudad de México.

#### **2.5.4 Efectos del incumplimiento de la obligación.**

Hemos indicado con antelación que la hipoteca inversa es un contrato, por lo tanto, genera derechos y obligaciones para las partes y los efectos del incumplimiento serán distintos según se trate del adulto mayor, el beneficiario o la entidad financiera; a ellos nos referiremos a continuación.

##### **2.5.4.1 Adulto mayor.**



El adulto mayor puede incurrir en incumplimiento, si no destina el bien gravado con hipoteca inversa a su vivienda habitual o cambia de residencia del lugar en donde se encuentra ese inmueble.

De igual forma existe incumplimiento si la persona adulta mayor transmite la propiedad del inmueble gravado con la hipoteca inversa sin tener la autorización de la entidad financiera.

Puede también existir incumplimiento, cuando la persona mayor presentó documentos apócrifos referentes a su edad.

Siempre que haya incumplimiento a alguna de las obligaciones pactadas en el contrato de hipoteca inversa, la entidad financiera podrá dar por terminado el contrato anticipadamente y exigir el pago por adelantado de las cantidades recibidas por el adulto mayor.

#### **2.5.4.2 Beneficiarios**

Como lo hemos indicado los beneficiarios de la hipoteca inversa pueden ser el cónyuge, concubino, concubina o conviviente de la persona adulta mayor.

El nombre del beneficiario debe constar en el contrato de hipoteca inversa y además tener sesenta años o más en el momento de la constitución.

Los beneficiarios pueden incurrir en incumplimiento de la misma forma que el constituyente; es decir, porque dejen de habitar el inmueble gravado o cambien de domicilio; porque transmitan por acto inter vivos el inmueble sin obtener la autorización de la entidad financiera.

#### **2.5.4.3 Entidad financiera**

Si la entidad financiera incumple con las obligaciones derivadas del contrato, surgirá la responsabilidad para ella y por lo tanto estará obligada a indemnizar a la persona mayor por los daños y perjuicios que le haya ocasionado.

En caso de incumplimiento de la entidad financiera en lo referente a la ministración de las cantidades de dinero pactadas La persona mayor estará facultada a solicitar: por un lado la ejecución forzada de la obligación o bien la rescisión del contrato y en uno y otro caso tiene derecho al pago de daños y perjuicios y además, de ser procedente, al pago de la pena convencional por incumplimiento o la moratoria según proceda.

Es de indicar que para el caso de la hipoteca inversa, se regulan efectos especiales en el supuesto del incumplimiento de la entidad financiera, así entonces encontramos que la persona mayor tiene derecho a solicitar, ante el incumplimiento de la entidad financiera, que la deuda se tenga por liquidada y no generará más interés; debiendo aquella 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.

Como puede observarse, el legislador local estableció una norma protectora para el adulto mayor en el sentido de tener por liquidada la deuda en favor de la persona mayor si la entidad financiera no cumple con lo pactado en las cláusulas del contrato.

### **2.5.5 Extinción.**

Como lo hemos indicado con anterioridad la hipoteca en general, por ser accesoria, se puede extinguir por vía de consecuencia o indirecta que son aquellos motivos que al extinguirse la obligación principal originan la extinción de la obligación y por vía directa o principal se extingue la hipoteca cuando lo que se termina es el derecho real de hipoteca.<sup>98</sup>

Consideramos que la hipoteca inversa se puede dar por terminada por cualquier de las formas de extinción de las obligaciones; no obstante lo anterior, encontramos formas especiales, las cuales se citan a continuación:

---

<sup>98</sup> Barroso Figueroa, José Marcos y Jesús Saldaña Pérez, Ob. Cit., p. 478.

- Si la persona mayor transmite la propiedad del inmueble hipotecado sin autorización de la entidad financiera. En éste supuesto, se le confiere a la entidad financiera el derecho de dar por vencido anticipadamente el total del adeudo a la fecha en que se da el supuesto y tendrá la facultad de exigir el pago total de la deuda.
- Si fallece la persona adulta mayor y no tiene beneficiarios.
- Al fallecer el beneficiario de los derechos derivados de la hipoteca inversa.
- La hipoteca inversa se extinguirá también si la entidad financiera no cumple con su obligación de entregar las cantidades pactadas a la persona mayor; en ese supuesto, se tendrá por liquidada en su totalidad la deuda en beneficio de acreditado
- 

### **2.5.6 Ventajas.**

La hipoteca inversa una vez constituida presenta determinadas ventajas en favor del adulto mayor:

- Recibe una cantidad periódica para cubrir sus necesidades alimentarias; o bien se le entrega en una sola exhibición la cantidad pactada.
- No está obligado a pagar dicha deuda mientras viva.
- Continúa usando y disfrutando el bien hipotecado.
- Se le otorga la facultad a la persona mayor para hacer pagos parciales de la deuda o bien pagarla íntegramente.
- La persona mayor puede rentar el inmueble hipotecado en forma total o parcial y obtener otro ingreso.
- Al fallecer el constituyente y su beneficiario, los herederos de aquel tienen la facultad de decidir entre pagar la deuda y cancelar la hipoteca o bien no pagarla y entonces se inicie el procedimiento de venta y remate del bien para pagar la deuda y si hay un remanente el mismo les sea entregado.

- Beneficia a la persona mayor para tener una vida digna al obtener ingresos para subvenir a sus necesidades.
- *Representa una oportunidad para expandir las opciones de financiamiento para los adultos mayores*<sup>99</sup>.

En España las entidades que ofrecen la posibilidad de constituir la hipoteca inversa enuncian como ventajas las siguientes:<sup>100</sup>

- Se continúa siendo propietario del inmueble.
- En su caso, es un complemento de la pensión y ayuda a tener una vida digna.
- El constituyente de la hipoteca inversa puede decidir en recibir una cantidad periódica o una cantidad inicial.
- Se puede cancelar la hipoteca en cualquier momento, pagándose el crédito.
- Al fallecer el constituyente y beneficiario los herederos de aquél podrán decidir en pagar la deuda o no; en éste último supuesto la institución bancaria pasará a vender el inmueble, para cobrar su crédito y si hay remanente, entregarlo a los herederos.
- El constituyente continúa siendo propietario del inmueble y en consecuencia, puede rentar el inmueble.
- Se tienen beneficios fiscales, en virtud de que la hipoteca inversa está exenta de tributación en España

En México podemos enunciar como ventajas de la hipoteca inversa las siguientes:

- Los adultos mayores podrán hacer líquido su patrimonio, sin perderlo.

---

<sup>99</sup> Balbuena Campuzano, Fernando, *Hipoteca inversa, alternativa de pensión para mexicanos*, <https://marcomares.com.mx/noticias/la-hipoteca-inversa-alternativa-de-pension-para-mexicanos-bbva-bancomer/> [30-XI-2018]

<sup>100</sup> <https://www.gruporetiro.com/hipoteca-inversa/ventajas-y-garantias/> [22-01-2019]

- La persona adulta mayor podrá recibir mensualmente una cantidad para cubrir sus necesidades alimentarias.
- El adulto mayor habitará en el inmueble mientras viva él o su beneficiario designado.
- Se protege también al cónyuge, concubina (o) o conviviente del constituyente quien tendrá derecho a recibir las cantidades periódicas después del fallecimiento del adulto mayor y también tendrá el derecho de seguir viviendo en el inmueble hipotecado.
- Nunca se pierde la posesión del inmueble.

Ahora bien, cuando muera el propietario del bien gravado con la hipoteca inversa y el beneficiario, sus herederos podrán pagar la deuda y en el supuesto de que no decidan hacerlo, el banco solicitará la venta del inmueble y con el producto de la misma cobrará su crédito y si existiera remante se entregará a los herederos.

### **2.5.7 Desventajas**

Dentro de las desventajas que ha señalado la doctrina de la hipoteca inversa encontramos las siguientes:

### *“Inconvenientes*

- Solo se concede a viviendas de alto valor.
- *Es un producto de una cierta complejidad financiera que puede dar lugar a abusos.*
- *La carga la reciben los herederos.*
- *El valor de la deuda aumenta con el tiempo en lugar de disminuir.*
- *Puede que a la hora de satisfacer la deuda la casa valga menos que la deuda.*
- *Los intereses son altos.*
- *Las rentas pactadas no son recalculables”.*<sup>101</sup>

En atención a la forma como quedó regulada la hipoteca inversa en el Código Civil para la Ciudad de México podemos enunciar las siguientes desventajas:

- Puede pactarse un interés alto, diferente al que señala la ley en el artículo 2939 Quinquies, en su fracción X. es decir 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.
- No obstante, el interés del legislador local en proteger al adulto mayor mediante este instrumento financiero, lo cierto es que no ha resultado atractivo en virtud que todavía no se ha constituido una sola hipoteca inversa en la Ciudad de México, y tampoco en el Estado de México.
- La hipoteca inversa no es redituable ni para los familiares que quisieran recuperar el inmueble, ni para el banco que otorgó el préstamo.
- Las tasas de interés en México no son tan bajas y prestar dinero a través de la hipoteca inversa no es tan atractivo para las entidades financieras.

---

<sup>101</sup> Sabate, Jordi, *Hipoteca inversa: un producto financiero de doble filo*, 05 de marzo de 2017, <https://www.gruporetiro.com/hipoteca-inversa/>. [15-XI-2018]

- Las instituciones financieras no están preparadas para gestionar carteras masivas de hipoteca inversa por lo que se requeriría de una reorganización y nuevas empresas especializadas en el sector.<sup>102</sup>
- Los procesos de adjudicación son costosos, y al no ser el negocio de la banca se tendría que castigar mucho el precio por ese activo.<sup>103</sup>
- Las implicaciones de las crisis financieras y las volatilidades normalmente se resienten más en los mercados inmobiliarios.<sup>104</sup>

### **2.5.8 Supletoriedad**

En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se registrará supletoriamente por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2939 Decies del Código Civil para la Ciudad de México. Es decir, en el supuesto del crédito otorgado por la entidad financiera, se aplicará la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en lo referente a la inscripción de la hipoteca inversa en el Registro Público de la Propiedad se aplicará la normatividad que rige a dicha institución, así como el Código Civil para la Ciudad de México.

Por otra parte, resulta importante precisar que en materia de hipoteca inversa la entidad financiera no tiene el derecho de exigir que se mejore la hipoteca cuando el bien hipotecado se hiciera, con o sin culpa del deudor, insuficiente para garantizar el crédito otorgado; además, aún y cuando quede debidamente acreditada la insuficiencia de la finca para garantizar la deuda, la entidad financiera no tendrá el derecho de dar por vencido anticipadamente el crédito. En razón de lo anterior, es que no se aplicarán a la hipoteca inversa las hipótesis normativas previstas en los artículos 2907, 2908 y 2909 del Código Civil para la Ciudad de México.

---

<sup>102</sup><https://www.dineroenimagen.com/tu-dinero/las-hipotecas-inversas-y-su-potencial-en-mexico/38212> [28-XII-2018]

<sup>103</sup> Ídem.

<sup>104</sup> Ídem.

### 2.5.9 Semejanzas y diferencias con otras figuras jurídicas.

Al realizar el estudio de la hipoteca inversa encontramos que puede tener alguna similitud con otras instituciones jurídicas; al respecto es de indicar que encuentra puntos de conexión con ellas pero cada una de las instituciones con las que se le equipara tienen su propia naturaleza y estructura, por lo que son más las diferencias que las semejanzas.

En ese sentido se le ha considerado que tiene cierta semejanza con el acto de enajenación de la nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio, la donación de la nuda propiedad con carga del donatario de sufragar los gastos de alimentos del donante, con los contratos de renta vitalicia y del arrendamiento.<sup>105</sup>

Nos referiremos en primer término al usufructo en relación a la semejanza con la hipoteca inversa; por usufructo se entiende como el derecho real y temporal, normalmente vitalicio que otorga al usufructuario la facultad de usar y disfrutar los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia. En el aspecto en donde encuentra cierta semejanza es cuando el propietario transmite la nuda propiedad a un tercero y él conserva el uso y disfrute de la propiedad. En dicha operación se transmite la propiedad al tercero que será ahora el nudo propietario y cuando muera el constituyente del usufructo, se consolidará la propiedad en favor del nudo propietario.

Efectivamente, el usufructo es un derecho real cuyo contenido es usar y disfrutar una cosa ajena con la única limitación de mantener indemne su sustancia, es decir, el usufructuario solo puede usar la cosa y disfrutarla en su estado actual.<sup>106</sup>

En cambio en la hipoteca inversa el que la constituye conserva la propiedad donde vivirá y la institución financiera le entregará una cantidad total al inicio o cantidades periódicas, hasta por el valor del inmueble; garantizando el pago de esas cantidades con el inmueble que es de su propiedad.

---

<sup>105</sup> Visoso del Valle, Francisco José, Ob. Cit., pp. 85-87-

<sup>106</sup> Gómez-Salvado Sánchez, Cecilia, *Usufructo con facultad de disponer, análisis jurisprudencial*, <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/63670/USUFRUCTO%20CON%20FACULTAD%20DE%20DISPONER.%20AN%C3%81LISIS.PDF?sequence=1> p. 484. [28-XII-2018]



En el supuesto que hemos planteado del usufructo al fallecer el usufructuario sus herederos no pueden reclamar nada porque se consolida la propiedad en el nudo propietario; en cambio en la hipoteca inversa encontramos que al fallecer el propietario y en su caso el beneficiario, los herederos podrán pagar la deuda y rescatar el bien.

Por otra parte, en relación a la donación de la nuda propiedad con carga al donatario de sufragar los gastos alimentarios del donante, es de indicar que en esta especie de contrato hay transmisión de la propiedad al donatario toda vez que por donación se entiende *como el contrato por virtud del cual una de las partes, el donante, transfiere gratuitamente a la otra, el donatario, una parte o la totalidad de sus bienes, reservándose en éste último caso en propiedad o en usufructo, los necesarios para su subsistencia.*<sup>107</sup>

Ahora bien en un contrato de donación de la nuda propiedad con carga del donatario a sufragar los gastos alimentarios del donante, aquí si bien es cierto hay ciertas semejanzas también lo es que son más las diferencias porque en la donación se transmite la propiedad y en la hipoteca inversa no; además en ésta última es una institución financiera quien otorga las cantidades periódicas con garantía del inmueble que es propiedad del constituyente cosa que no sucede así en la donación de la nuda propiedad. Además la donación es revocable por ingratitud del donatario, en cambio la hipoteca inversa no se extingue por esa causa.

Además de lo anterior encontramos que:

*El tratamiento fiscal resulta complicado, porque al resultar incierto el monto de la contraprestación constitutiva por la carga impuesta al donatario, el impuesto sobre la renta del enajenante deberá calcularse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 párrafo tercero, atendiendo al valor del avalúo para este efecto practicado por perito valuador autorizado por las autoridades fiscales.*

*De esta manera, la enajenación no estaría exenta para el donante, porque finalmente tiene derecho a una contraprestación y en consecuencia, al ser onerosa la donación, solo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las*

---

<sup>107</sup> Barroso Figueroa, José y Saldaña Pérez, Jesús, Ob. Cit., p. 152

*cargas (art.2337 c.c.)<sup>108</sup>*

Por otra parte, se ha afirmado que existen también grandes similitudes de la hipoteca inversa con el contrato de renta vitalicia; el cual se define en el artículo 2774 del Código Civil vigente en la Ciudad de México que se cita a continuación:

*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 o raíz estimadas, cuyo dominio se le trasfiere desde luego.*

Como se puede observar el contrato de renta vitalicia es aleatorio, característica que no reúne la hipoteca inversa, en la renta vitalicia el deudor recibe a cambio de su obligación de pagar periódicamente una pensión, una cantidad de dinero, un bien mueble o inmueble, en cambio en la hipoteca inversa no se transmite la propiedad a la institución financiera sino que en realidad se obtiene el crédito y se garantiza su cumplimiento con el bien hipotecado en la forma inversa. En la renta vitalicia además, no se requiere una edad para celebrar el contrato, con tal de que tenga la capacidad de ejercicio, en cambio en la hipoteca inversa sólo la pueden celebrar las personas que han cumplido sesenta y años.

En la hipoteca inversa existen dos especies de actos jurídicos, uno mediante el cual se le otorga el crédito, que es el principal y el otro que es la hipoteca inversa, que es el accesorio; en cambio, en la renta vitalicia se trata de un solo contrato. Vemos también que existen diferencias entre esas dos instituciones en la clasificación que se hace del contrato de renta vitalicia y el de hipoteca inversa ya que en relación a la primera la doctrina señala las siguientes

:

- Es un contrato consensual, que se perfecciona con el consentimiento de las partes (la entrega de las prestaciones se realiza en la fase de ejecución);
- Es bilateral o sinalagmático, pues surgen obligaciones para ambas partes contratantes;

---

<sup>108</sup> Visoso del Valle, Francisco José, Ob. Cit., Pp. 85-87

- Es oneroso, ya que hay una equivalencia entre las prestaciones de las partes (aunque en ocasiones puede ser gratuito ( art. 1.807 CC); y
- Es aleatorio, porque la equivalencia de prestaciones no está establecida de antemano, es decir, la duración del contrato parte de la base de la probable duración de la vida del acreedor de la renta.<sup>109</sup>

En relación a los elementos personales de este contrato podemos distinguir:

- a) El deudor de la renta y;
- b) El acreedor de la misma.
- c) El titular del lado activo de la relación, al margen de las denominaciones (perceptor de la renta, pensionista, rentista, credirrentista o acreedor de la renta), es la persona que ostenta la titularidad del derecho de crédito a la renta vitalicia-

Por lo que hace a lo expuesto con antelación otro autor expresa que la renta vitalicia

*“ Es un contrato principal, porque no depende para su existencia o validez de un contrato u obligación validos; bilateral, porque impone obligaciones para ambas partes contratantes; oneroso, porque genera provechos y gravámenes del deudor de la pensión no son ciertos en el momento de la celebración del contrato; formal, porque la ley impone siempre una forma determinada en la celebración del contrato; de tracto sucesivo, porque las prestaciones del deudor de la pensión se cumplen en un plazo más o menos prolongado, y nominado, porque la ley lo reglamenta en forma expresa”.*<sup>110</sup>

En el contrato de renta vitalicia la pensión puede constituirse sobre la vida de quien transmite la suma de dinero o el bien, o de quien debe pagar la renta, es decir, el deudor e incluso sobre la vida de un tercero que no es

---

<sup>109</sup> González Alcántara, Juan Luis, *El contrato de renta vitalicia a 80 años del Código Civil*, Conmemoración de los 80 años de Vigencia del Código Civil. Coordinadores José Alfredo Domínguez Martínez y José Antonio Sánchez Barroso. Colegio de Profesores de Derecho civil de la Universidad Nacional autónoma de México, México, 2012, p. 282.

<sup>110</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, Op. Cit., p. 398.

quien transmitió la propiedad del bien y tampoco es el deudor; situación que no se da en la hipoteca inversa.

También se ha señalado cierta semejanza de la hipoteca inversa con un contrato de alimentos en donde una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos. Es éste un contrato consensual, bilateral, oneroso y aleatorio. Sin embargo en éste no hay ninguna garantía para el deudor que asume dicho deber. Por lo que hay grandes diferencias con la hipoteca inversa. Porque en el contrato de alimentos el contenido de la prestación es más complejo, ya que el alimentante se compromete a atender las necesidades materiales del alimentista, a facilitarle alojamiento, cuidados y asistencia.

Una especie de contrato de alimentos es el que en Cataluña, España, se le denomina censal y el violario; El censal consiste en *el derecho de crédito a percibir y la consiguiente obligación de pagar indefinidamente una pensión a una persona y sus sucesores en virtud del capital recibido, permitiéndose su garantía con hipoteca.* <sup>111</sup>.

Por su parte, el violario o pensión vitalicia consiste es *el derecho de crédito a percibir y la consiguiente obligación de pagar una pensión periódica en dinero, durante el tiempo definido por la vida de una o más personas que estén vivas en el momento de su constitución.* <sup>112</sup>

Es importante indicar que en Galicia, los artículos 147 a 156 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil, regulan el contrato *vitalicio*, especie de contrato de alimentos; de la misma forma se establece en Navarra en su ley 131 que cuando en capitulaciones matrimoniales, testamento u otras disposiciones, se establezca en favor alguna persona derechos de vivir en la casa, de ser alimentada y atendida, tanto en salud como en la enfermedad u otros similares, con o sin obligación de trabajar para la casa se estará a la disposición que otorgue esos derechos y a la costumbre del lugar.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup>Luque Jiménez, María del Carmen, *Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa*, revista crítica de derecho inmobiliario, N. 711, 2008, pp.244-246

<sup>112</sup> Ídem.

<sup>113</sup> Ibídem, pp.247 y 248.

También existe una figura similar en el derecho consuetudinario aragonés, denominada dación personal, que se caracteriza por la existencia de convivencia con la familia por parte del favorecido con el derecho a ser sustentado.

Se ha regulado también en España lo que se ha llamado *vivienda pensión*. Que consistirá en la transmisión de la titularidad o de la nuda propiedad de la vivienda habitual a una entidad aseguradora a cambio de una renta vitalicia asegurada destinada a la cobertura de la dependencia o de las necesidades de la vejez. La persona dependiente o mayor de sesenta y cinco años puede reservarse el uso o usufructo de la vivienda habitual, lo que le permite seguir viviendo en la misma hasta su fallecimiento. La vivienda pensión es un producto que cumple con las mismas finalidades sociales que la hipoteca inversa y responde a los mismos objetivos de ésta de ayudar a las personas mayores de sesenta y cinco años o dependientes a aumentar su renta disponible utilizando para ello su vivienda habitual, por lo que debería recibir incentivos fiscales similares a los previstos para la hipoteca inversa.<sup>114</sup>

Otra alternativa que se regula en España es la *hipoteca pensión, mediante la cual* las personas mayores de sesenta y cinco años o dependiente, hipoteca la vivienda propia a cambio de una renta vitalicia que le permite complementar su pensión de jubilación. La ventaja de esta alternativa es que las rentas se perciben por el dependiente o por la persona mayor de sesenta y cinco años hasta su fallecimiento (a diferencia de la hipoteca inversa, donde las rentas pueden acabarse antes de que el dependiente o la persona mayor de sesenta y cinco años fallezcan).

---

<sup>114</sup> *Ibíd.*, p. 249.

No obstante, esta alternativa puede quedar cubierta actualmente con una hipoteca inversa complementada con un seguro de vida, como ya se ha visto, o en la que las disposiciones periódicas que pueda obtener el beneficiario como consecuencia de la constitución de una hipoteca inversa se destinen, total o parcialmente, a la contratación de un plan de previsión asegurado.

### Capítulo III. La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

En el presente capítulo nos referiremos a diferentes países que regulan a la hipoteca inversa para poder comprender como se regula dicha figura jurídica esos sistemas jurídicos y poder comparar la regulación del Código Civil para la Ciudad de México con las normatividades extranjeras.

#### 3.1 Gran Bretaña

En este país existe desde 1930 lo que llamaron *home equity reversion* el cual es el antecedente de la hipoteca inversa; ésta en su versión moderna existe desde 1965.

*En la década de los años treinta del siglo XX comenzaron a realizarse en Inglaterra algunas operaciones financieras semejante a lo que se ha mencionado como hipotecas inversas, sin embargo, en la forma en que se les conoce actualmente, surgieron alrededor de 1965 y su uso se ha extendido en modalidades semejantes en Dinamarca, Finlandia, Irlanda, Holanda, Noruega y España”.*<sup>115</sup>

En ese orden de ideas, Gran Bretaña tiene un historial de hipoteca inversa muy amplia según se desprende de los siguientes datos que se citan a continuación:

*“De hecho, en gran Bretaña las hipotecas inversas están muy implementadas, pues ascienden a 83.000, por un valor que ronda los 6.000 millones de euros. En el 2004 se formalizaron 26.000 hipotecas inversas en reino unido, y en EEUU en 2005 fueron 40.000. Por tanto, en los países anglosajones la hipoteca inversa ocupa un lugar importante en el mercado.”*<sup>116</sup>

Las características de la hipoteca inversa en Gran Bretaña, son las siguientes:<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> Reyes Arzate, Berenice, Ob. Cit. p. 35, [2-01-2019]

<sup>116</sup> Álvarez Álvarez, Henar, Op. Cit., p.37.

<sup>117</sup> Hoyo, Carmen y Tuesta, David, Ob. Cit. Pp. 2-3

- Es un producto destinado para personas mayores de 65 años.
- Se puede contratar a través de dos productos: Hipoteca vitalicia y plan de reversión de vivienda.
- El 1% de las personas mayores de 65 años son usuarios de los productos antes citados.
- Ofrecen el producto instituciones financieras, sociedades constructoras y prestamistas especializados llamados *non-deposit lenders*.
- Existen planes de hipoteca flexibles, en donde se permite disponer de pequeños montos de capital al principio con posibilidad de incrementarlas al futuro.
- Productos diseñados para necesidades particulares, por ejemplo personas con esperanza de vida baja, como puede ser una persona con enfermedad terminal.

Como se indicó con antelación, Gran Bretaña regula la hipoteca a través de dos productos principalmente:

La *hipoteca vitalicia* (Lifetime mortgages) que es un sistema en donde:

*...el consumidor retiene la propiedad de su vivienda y obtiene un préstamo teniendo como garantía dicha vivienda. El préstamo puede recibirse como pago único, renta vitalicia, línea de crédito o la combinación de las tres. A pesar de que algunos prestamistas ofrecen la opción de hacer pagos regulares de intereses, en la gran mayoría de los casos el consumidor no hace ningún pago. En su lugar, el interés se acumula y se paga junto con el capital hasta la venta de la propiedad después de la muerte del propietario o su mudanza permanente (por ejemplo a una residencia de ancianos)... el Plan de reversión de Vivienda (Home Reversion plans) en éste los proveedores son empresas de servicios financieros y proveedores especializados. El mercado es aún más pequeño que el de hipotecas vitalicias, pues se venden menos de 1,000 planes al año.*<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Ídem.



Encontramos que en Fran Bretaña existen planes innovadores de hipotecas inversas como son las llamadas flexibles, en las cuales se permite al cliente tener derecho a retirar pequeños montos del capital autorizado y se les da la oportunidad de incrementarlos en el futuro según sus necesidades; esa forma de contratar la hipoteca inversa resulta útil para las personas al decidir qué cantidad pueden recibir. Otra innovación es la hipoteca inversa diseñada para clientes con una baja esperanza de vida a consecuencia de una enfermedad grave o discapacidad en donde se permite disponer de pagos periódicos mayores; en consecuencia, por esa característica de adaptarse a las necesidades del pensionado, que el mercado de *equity realese* se continuará desarrollando en el futuro.<sup>119</sup>

En este país, los principales prestamistas se rigen bajo un código de buena práctica en donde se establece la transparencia de los costos, asistencia al interesado por parte de un experto externo independiente a la entidad financiera y el establecimiento de un límite al capital prestado hasta el valor de la propiedad.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Ídem.

<sup>120</sup> Taffin, Claude' *La hipoteca inversa o vitalicia*,  
<http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1> [28-XII-2018]

### 3.2 España

En España inicia la operación de la hipoteca inversa en el mercado antes de tener un ordenamiento específico ya que no es sino hasta la Ley 41/2007 en que se reguló por primera vez dicha institución jurídica.

En la práctica jurídica se utilizaba más la renta vitalicia, o el llamado censo vitalicio e incluso algunas entidades financieras le llamaban pensión hipotecaria o seguro vivienda pensión, a los cuales nos referimos en el capítulo anterior.

El seguro vivienda pensión, no otorga el derecho a los herederos del propietario a pagar el préstamo para recuperar la vivienda, aún y cuando el usuario falleciera al poco tiempo de haber contratado dicho servicio. En este seguro vivienda pensión, una persona jubilada con un piso en propiedad podía conseguir una renta vitalicia a cambio de que la vivienda pasara a ser propiedad del banco. Es decir, a la muerte del propietario la institución se quedaba con el inmueble. Por ello esta opción no tuvo éxito.

Este seguro vivienda pensión es el que después se denominó pensión hipotecaria hasta llegar a la regulación de la hipoteca inversa. Es de indicar que el seguro vivienda pensión y después la denominada pensión hipotecaria y hoy hipoteca inversa generaba muchos problemas en relación a los herederos del constituyente; tal situación la salvaron los prestatarios de la siguiente manera:

- Solicitaban la autorización de los herederos para que se pudiera otorgar dicha hipoteca inversa
- Se les otorgó el derecho a los herederos de poder quedarse a vivir en el inmueble gravado haciendo suya la deuda contraída con los prestatarios y en consecuencia obligándose a pagarla.
- De no aceptar pagar la deuda contraída por el propietario, entonces autorizan la venta para cubrir el adeudo que reporta el inmueble y quedarse los herederos con el remanente.

Desde su regulación se pensó que dicha figura de la hipoteca inversa tendría gran aceptación en virtud de que ha aumentado la esperanza de vida y se ha producido un incremento de las personas en edad de jubilación o dependientes, los cuales sufren una disminución de su poder adquisitivo y a través de la hipoteca inversa ven mejorados sus ingresos.

Un factor que se tomó en consideración para su regulación fue la existencia de un gran número de propietarios de viviendas en España, a diferencia de lo que sucede en otros países europeos, donde la mayoría de las personas viven en alquiler.

Desde la entrada en vigor de la hipoteca inversa se discutió por los juristas españoles si es adecuado o no constituir derechos reales atípicos bajo el principio de la autonomía de la voluntad, aplicando la teoría de los *números apertus* los particulares pueden crear otros derechos reales distintos a los regulados en una norma jurídica; distinta posición sigue la teoría de los *números clausus* que establece que sólo existen los derechos reales que se regulan en la ley. Sin embargo, la mayoría de la doctrina así como su jurisprudencia es partidaria de que en materia de derechos reales se siga la teoría de *números apertus* porque se admitió la figura de la hipoteca inversa, no obstante de que pueda alterar el contenido típico de los derechos reales regulados en el sistema jurídico español.<sup>121</sup>

Una variante de la pensión hipotecaria con respecto a las hipotecas inversas en los Estados Unidos, es que el cálculo de los pagos mensuales se realiza con base en la esperanza de vida del prestatario, sin embargo, puesto que éste puede rebasar tal edad, se le aconseja que utilice parte de los recursos entregados para adquirir un seguro de rentas vitalicias que entre en operación al agotarse los recursos.

Si el deudor decidiera no contratar un seguro, al cumplirse el plazo estimado de su esperanza de vida, puede continuar habitando el inmueble hipotecado, sin embargo, queda en deuda con el prestatario.

---

<sup>121</sup> Álvarez Álvarez, Henar, *Op. Cit.*, pp.43-44.

Dentro de los requisitos de constitución de la hipoteca inversa podemos indicar los siguientes:<sup>122</sup>

- Ser una persona de 65 años o más o encontrarse en situación de dependencia severa o gran dependencia.
- Una entidad de crédito o aseguradora.
- Ser propietario de un inmueble donde se tenga la vivienda habitual.
- Debe hacerse el avalúo del inmueble por una sociedad de tasación.
- El inmueble debe estar asegurado contra daños.
- El importe del préstamo va a depender de:
  - El valor del inmueble.
  - Tipo de la vivienda
  - Forma de percepción del préstamo es decir si se trata de un pago único, de pagos parciales o de una especie de renta vitalicia.
- Se pacta una tasa de interés fija.
- Solo se puede exigir el pago de la deuda al momento del fallecimiento del constituyente o beneficiario.

Reunidos los requisitos anteriores se contrata la hipoteca inversa, pero es importante indicar que para su celebración hay una serie de gastos y costos que se tienen que pagar por el interesado entre los que encontramos, los honorarios del notario, registro y gestoría, la comisión por apertura, el pago de los honorarios derivados del avalúo del inmueble a hipotecar, los impuestos de actos jurídicos y el seguro de renta vitalicia, el cual es opcional para el deudor si decide contratarlo.

Entre los efectos que se generan una vez constituida la hipoteca inversa, es que el propietario del inmueble tendrá derecho a recibir las cantidades pactadas en

---

<sup>122</sup> Devesa Carpio, José Enrique, Devesa Carpio, Mar y otros, *La hipoteca inversa, análisis financiero y comparación con otras alternativas de ahorro-pensión en España*, <https://www.uv.es/pensiones/docs/productos-ahorro/La-Hipoteca-Inversa-Def.pdf>, pp. 4 y 5 [15-01-19]

la forma y términos estipulados en el contrato. El deudor deberá vivir en el bien hipotecado, y se le otorga el derecho de poder arrendarlo o bien cambiar de residencia sin ningún problema, sobre todo cuando decide ir a vivir a una residencia de ancianos.

Al fallecer el deudor hipotecario, los herederos podrán pagar la deuda incluyendo el capital y los intereses y de esa manera conservar el inmueble; de no ser así se procederá a la venta del bien gravado y el remanente, si lo hay se les entregará.

En el derecho español además de la hipoteca inversa se tienen otras especies de contratos afines a ella, entre ellas podemos enunciar las siguientes:

- Hipotecas pensión.

Esta especie se caracteriza porque sólo se entrega una cantidad determinada al prestatario que normalmente es utilizada para la contratación de una renta vitalicia que se pacta con una entidad aseguradora. Al fallecer el dueño del inmueble los herederos podrán pagar la deuda. O bien que la misma se pague con la venta del inmueble. La pensión siempre va a depender del valor del inmueble y de la edad que tenga el asegurado.

Una modalidad de esta especie es que las entidades financieras ofrecen la opción de recibir una pensión creciente, es decir que se vaya incrementando, con la finalidad de disminuir los efectos de la inflación y los prestatarios no pierdan valor adquisitivo; es común que en esta especie se contrate un seguro *para el caso en el que el asegurado fallezca al poco tiempo de haber celebrado el contrato de la hipoteca inversa, este seguro permite a los "herederos" recuperar parte o incluso el 100% de lo que no recibió el fallecido. Al incluir este seguro aumentan los costos de operación.*

- Vivienda pensión

Esta especie surge mediante un contrato mediante el cual el propietario transmite el dominio del inmueble a una institución financiera a cambio de una renta

vitalicia y permitiéndole al constituyente el derecho de habitar el inmueble hasta su fallecimiento<sup>123</sup>.

Las características de ésta especie son las siguientes:

- Es un contrato de compraventa, en consecuencia se transmite la propiedad a la entidad financiera.
  - No se pagan seguros contra daños, reparaciones o impuestos a cargo del beneficiario.
  - Se puede recibir una cantidad de dinero inicial considerable.
  - Los pagos son periódicos
  - Se exige como edad más de sesenta y cinco años.
  - Para evitar el problema de que al fallecer el beneficiario, los herederos reclamen la propiedad del inmueble se solicita que estos manifiesten su consentimiento en la escritura pública correspondiente.
  - Sólo está disponible en ciudades grandes.
  - Sólo es para inmuebles de gran valor.
- Cesión para alquiler.

Es un contrato mediante el cual el dueño de un inmueble cede en administración el mismo a una entidad financiera, para que ésta se encargue de rentarlo, cobrando una comisión por esa actividad y entregando al propietario una pensión mínima.<sup>124</sup>

Las características de esta especie son las siguientes:

- No se transmite la propiedad a la entidad financiera.
- El dominio del inmueble continúa para el propietario.

---

<sup>123</sup> Álvarez Álvarez, Henar, *Ob. Cit.*, pp.43-44.

<sup>124</sup> *Ibidem.* pp. 37-38.

- Se realiza esta especie de acto jurídico porque el propietario no puede habitarla o porque se mudará a una residencia de ancianos.
- La entidad financiera paga los gastos de mantenimiento del inmueble
- El dueño paga los impuestos.
- Los recursos que recibe el propietario pueden destinarse para que el rente un inmueble donde él vivirá.
- Algunas entidades financieras no aceptan inmuebles de bajo valor o que se ubiquen en zonas poco rentables.

Sobre esta especie es de indicar que muchas residencias de personas mayores, prestan también este servicio a los que deciden vivir ahí, y ello disminuye el mercado de las entidades financieras.

*“La tasa de interés aplicable suele ser fija, y cuando finaliza el plazo de percepción de rentas de la hipoteca inversa, el interés devengado es generalmente el Euribor hipotecario más un diferencial de un 2%.*

*Se ha expuesto por algunos autores que hay una dificultad para un desarrollo mayor de la hipoteca inversa, ello se encuentra en la circunstancia de que existe una tradición de herencia, es decir de que los bienes se deben transmitir a los parientes. Otra causa del lento desarrollo lo es también el hecho de que hay un desconocimiento de la hipoteca inversa entre la población adulta mayor*

*En ese contexto, en España se han comercializado más de 2.000 hipotecas inversas. El perfil del cliente es una persona de unos 80 años, con vivienda de valor en torno a 300.000 euros y que percibe rentas durante unos 15 años”.<sup>125</sup>*

De lo anterior se infiere que en España también se practica por las personas mayores la hipoteca inversa.

### **3.3 Francia**

---

<sup>125</sup> Hoyo, Carmen y Tuesta, David, Ob. Cit., pp. 5-6, [15-01-2019]

Se regula en Francia la hipoteca inversa mediante la *Ordonnance número 2006-346* la hipoteca inversa bajo la denominación de *préstamo vitalicio hipotecario* y no se regula en su Código sino en el Code de la Consommation bajo la denominación de *Prét viager hypothécaire* (préstamo vitalicio hipotecario) y se basa en el sistema americano pero con diferencias.<sup>126</sup>

En el ordenamiento jurídico francés en el artículo L. 314-1 se define a la hipoteca inversa como un contrato por el cual un establecimiento de crédito o financiero otorga a una persona física un préstamo bajo forma de un capital o disposiciones periódicas, garantizado con una hipoteca constituida sobre un bien inmueble del prestatario quien destina dicho inmueble exclusivamente para residencia habitual y no para centro de negocios, y en donde el capital y sus intereses solo serán exigibles a la muerte del prestatario o en el momento en que éste enajene la propiedad. Se establece además que el préstamo no puede destinarse a financiar necesidades propias de una actividad profesional.

La regulación de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico galo se caracteriza porque determina, entre las prácticas comerciales, las que tiene que contener la publicidad de este tipo de contratos (art. L. 314-3) y las obligaciones que tiene que incluir la oferta (art. L. 314-5).

En este sentido, la preocupación del legislador por proteger al prestatario frente a posibles prácticas abusivas se plasma en que se regulan detalladamente las sanciones que se impondrán a los prestamistas que no respeten las condiciones relativas a la oferta según dispone la ley del art. L. 314-15 a 19.<sup>127</sup>

El sistema de hipoteca inversa en Francia se inspiró en el modelo americano conocido como *la reverse mortgage* se define a la hipoteca inversa: *como contrato por el que una entidad de crédito o una entidad financiera concede a una persona física un préstamo en forma de capital o de prestaciones periódicas, garantizando por una hipoteca constituida sobre un bien inmueble, el cual el deudor puede usarlo exclusivamente como habitación, no como negocio.*<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> Montero, Zulma E. *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014*. Tesis de maestría, p. 53 <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf> [15-01-2019]

<sup>127</sup> *Ibíd.*, p. 54. [15-01-2019]

<sup>128</sup> Álvarez Álvarez, Henar, *Ob. Cit.*, p.p. 39-42.



*.Además, el artículo L. 314-2 determina que bajo pena de nulidad, la hipoteca inversa no puede destinarse a financiar una actividad profesional.*

Dentro de las características de la hipoteca inversa encontramos las siguientes:

- Se realiza mediante contrato.
- Es un servicio financiero que presta una entidad especializada.
- Es un préstamo que se otorga a una persona física en capital o en pagos parciales.
- Se constituye una hipoteca sobre el bien en garantía de pago.
- El constituyente de la hipoteca inversa debe dedicar el inmueble hipotecado para vivienda y no para negocio.
- La hipoteca inversa no puede destinarse a financiar una actividad profesional.
- Es causa de vencimiento anticipado de la hipoteca inversa el que se destine el dinero para otro fin distinto al pactado.
- Debe hacerse ante notario.
- Se tiene que cumplir con el principio de publicidad, mediante el cual se tiene que describir con claridad quién es el prestamista, la naturaleza de la operación, su costo total y las modalidades a que esté sujeta.
- El reembolso del capital y los intereses solo se pueden hacer efectivos al fallecer el propietario del inmueble a favor del cual se constituyó la hipoteca inversa.

En la sección segunda de la ordenanza en donde se regula la hipoteca inversa y que se titula Prácticas Comerciales que comprende los artículos L.314-3 y L.314-4 se describe con claridad como debe ser la actividad comercial de la entidad financiera que oferta la hipoteca inversa; entre las actividades que debe cumplir podemos enunciar las siguientes:<sup>129</sup>

---

<sup>129</sup> Montero, Zulma E., Ob. Cit., p. 53 [15-01-2019]

- El contenido de la oferta de hipoteca inversa debe estar descrito en un folleto o documento.
- Describir las modalidades de la operación.
- Se debe presentar una oferta previa al prestatario que debe contener necesariamente los siguientes datos:
  - Identidad de las partes y fecha de aceptación.
  - Vigencia de la oferta.
  - Designación del bien que se hipoteca.
  - El valor del bien hipotecado.
  - Naturaleza del préstamo y sus modalidades.
  - Fechas y monto de las cantidades que recibirá el prestatario.
  - Monto del interés que genera el capital.
  - Si el prestatario sólo recibirá el préstamo en una sola exhibición. En éste caso el interés que tendrá que pagar.
  - Indicar el costo global de la operación.

Si no se cumple con todo lo expuesto con antelación la entidad financiera puede hacerse acreedora a una multa, además de la pérdida total o parcial de los intereses

Una vez que se entrega la oferta al prestatario éste tiene un plazo de diez días para decidir si acepta o no; la entidad financiera está obligada a mantener la oferta en los términos planteados en un plazo mínimo de treinta días, ello se encuentra regulado en la sección tercera que se titula contrato de crédito, de la ordenanza antes referida, y que comprende los artículos L.314-5 y L.314-8.

En la sección cuarta de la ordenanza que regula la hipoteca inversa se establece que el valor máximo de la hipoteca inversa será el valor del inmueble y en el supuesto que el préstamo sea inferior la diferencia deberá entregarse al prestatario o a sus herederos. Lo anterior se regula en el artículo L.314-9 de la sección antes indicada denominada tope de la deuda.

Por otra parte, es de precisar que en la sección quinta de la ordenanza de marras se prevé que se puede exigir el reembolso total o parcial del préstamo, en cuyo caso el acreedor tendrá derecho a exigir una indemnización que fijará el Consejo de Estado y que se encuentra previsto en el Decreto número 2006-1540.

El contrato de hipoteca estará vigente durante la vida del prestatario, al morir éste los herederos podrán pagar la deuda atendiendo al valor del inmueble que tenga en el momento de la apertura de la sucesión; según lo previsto en la sección sexta de la ordenanza que regula la hipoteca. En caso de que no haya herederos el acreedor hipotecario puede atribuirse en propiedad el inmueble ya sea por decisión judicial o por pacto comisorio. Según lo establece el artículo L. 314-3 de la ordenanza referida.<sup>130</sup>

Los herederos podrán decidir entre, como ya se indicó, pagar la deuda o no; de no ser así, el acreedor hipotecario puede elegir entre vender el inmueble o quedarse con la propiedad.

En la sección séptima de la ordenanza referida que comprende los artículos L.314-15 a L. 314-19 se encuentran previstas entre otras las siguientes sanciones:

- Si no se cumplen las normas en materia de publicidad de la hipoteca inversa la entidad financiera tendrá una sanción de 3,750 euros.
- Si hay técnicas de acoso al consumidor para que contrate una hipoteca inversa, la multa será de 375,000 euros además de una pena de prisión que puede ser de hasta cinco años.
- También encontramos como sanciones la limitación de derechos civiles y familiares.
- La prohibición de ejercer funciones públicas o una actividad profesional o social por un periodo de cinco años o más.
- Publicación y difusión de la sanción impuesta.

---

<sup>130</sup> García Mares, Sara, La hipoteca inversa. Tesis Doctoral. Universidad Jaume I de Castellón [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y) p. 53. [15-01-2019]

Es de indicar que a la muerte del prestatario, son sus herederos los que tienen el deber de pagar la deuda más sus intereses. Esa cantidad no puede exceder del valor del inmueble fijado por perito. Si los herederos no quieren pagar la deuda, entonces la entidad financiera puede escoger entre promover la ejecución judicial pidiendo la atribución judicial de la propiedad de la vivienda o bien ejercer el pacto comisorio. Si la deuda es inferior al valor del inmueble el excedente se entregará a los herederos.

*“Finalmente, la sección octava titulada –texte d’application- , que comprende el artículo L. 314-20, precisa que las condiciones de aplicación del capítulo III serán fijadas por decreto del consejo de estado, y este decreto es el de 6 de diciembre de 2006.”<sup>131</sup>*

### **3.4 Unión Europea.**

Nos referiremos en éste apartado a la forma de regularse la hipoteca inversa en la Unión Europea, a pesar de que Francia y España tienen un apartado en el presente capítulo, hay que precisar que la Unión Europea se integra por Alemania, Austria, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Dinamarca Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Polonia y Portugal.

*“Por lo que respecta a los países de la Unión Europea, la hipoteca inversa está bastante implantada, sobre todo en Dinamarca, Finlandia, Irlanda, Noruega, Suecia, Bélgica y Países Bajos (en los Países Bajos tiene gran éxito la hipoteca inversa a pesar de que no cuenta con ventajas fiscales), así como en países más lejanos, como Australia, Nueva Zelanda, Canadá y Japón.*

*En estos países son conscientes de que la tercera edad dispone habitualmente de un gran capital en bienes inmobiliarios, pero por el contrario cuentan con una pensión muy baja. Sin embargo, esta figura que proviene del derecho anglosajón encuentra dificultades a la hora de introducirse en el sistema continental, como es el caso francés o nuestro propio derecho, al provenir de un sistema jurídico distinto. A*

---

<sup>131</sup> *Ibidem.* P. 57

*pesar de ello, la hipoteca inversa también se está extendiendo a países del civil law*".<sup>132</sup>

En la Unión Europea encontramos que existen entidades que otorgan información precontractual al público interesado en la hipoteca inversa existiendo; dichas entidades deben sujetar su actuar a un Código de conducta voluntario sobre información precontractual para créditos vivienda. La información que la entidad debe otorgar a los consumidores es en primer lugar la referente a los créditos vivienda que en general ofrece la entidad financiera, y en segundo lugar, la información personalizada sobre el producto determinado que el interesado desea contratar, ésta información debe quedar integrada dentro de un formato denominado: *ficha europea de información normalizada*, lo anterior con la finalidad no sólo de que exista transparencia de la información otorgada sino también el interesado pueda comparar con otros servicios de las distintas entidades financieras.<sup>133</sup>

### **3.5 Australia**

*"En Australia, el mercado alcanzó en 2005 más de 10,000 hipotecas inversas. No existe una regulación específica, sino un código de conducta voluntario al que se adhiere las entidades de crédito que ofrecen estos productos.*

*Por otra parte, la posible inclusión de estos contratos en la legislación de algunos países, suscita posiciones que no logran aún consensuarse, como es el caso de Chile, donde el tema todavía está en proyecto, luego que la Superintendencia de Valores y Seguros recientemente propuso la implementación de la hipoteca reversible como una solución complementaria al bajo monto de las pensiones.*

*Es importante señalar que las hipotecas inversas surgen como respuesta a la problemática de una mayor longevidad de la población y a la falta de recursos*

---

<sup>132</sup> Álvarez Álvarez, Henar, *Op. Cit.*, pp. 37-39.

<sup>133</sup> Sanz Ferrer, Ricardo, *La hipoteca inversa*, [file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/123011234624\\_143.pdf](file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/123011234624_143.pdf) P. 162. [15-01-2019]

*en la tercera edad, cuando las pensiones no alcanzan para dar una cobertura óptima a los adultos mayores”.*<sup>134</sup>

### **3.6 Canadá**

En Canadá no todas las provincias tienen la regulación específica de la hipoteca inversa, y *la law Reform Commisison of Saskatchewan* busca ampliar la legislación a otros Estados y define a la hipoteca inversa como conversión en préstamo del valor de la vivienda. Las principales provincias que regulan a la hipoteca inversa son Quebec y Manitoba.<sup>135</sup>

*“En Canadá existe la hipoteca inversa desde 1986 y son ofrecidas por instituciones privadas, sin seguro gubernamental, a personas mayores de 55 años, y el préstamo es por un máximo del 50% del valor de la propiedad. El préstamo recibido no está sujeto a impuestos”.*<sup>136</sup>

Los requisitos para constituir la hipoteca inversa es tener en primer término 62 años, los solicitantes deben ser propietario del bien, y deben de tener en él la residencia habitual, pero también se permite que se constituya sobre un comercio o negocio del interesado, el crédito se hace exigible a la muerte del constituyente y beneficiario; quienes más solicitan este producto son parejas y mujeres y en menor proporción los varones.

### **3.7 Estados Unidos de América**

La hipoteca inversa surge con gran auge en 1989 mediante un programa piloto con 2500 hipotecas, pero realmente es hasta 2002 empezó a crecer increíblemente, a tal grado que en 2009 se tenían 129,000 hipotecas inversas.<sup>137</sup>

---

<sup>134</sup> Hoyo, Carmen y Tuesta, David, Ob. Cit., p. 6.

<sup>135</sup> Orts Santos, María Jesús, *Hipoteca inversa*, Tesis Doctoral, Facultad de derecho, Universidad de Salamanca, España, 2012. P. 156.  
[https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf)  
[15-01-2019]

<sup>136</sup> Hoyo, Carmen y Tuesta, David, Ob. Cit., p.6.

<sup>137</sup> [https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/WP\\_1309\\_tcm346-372400.pdf?ts=632013](https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/WP_1309_tcm346-372400.pdf?ts=632013)[15-01-2019]

Existen tres modalidades principalmente que funcionan en la práctica, así tenemos:<sup>138</sup>

- Hipoteca para uso único. Se ofertan por algunos por algunos gobiernos estatales y locales su costo de adquisición y administración son muy bajos, sólo puede usarse para un solo fin como puede ser: reparar la vivienda o pagar impuestos, no genera intereses mientras el constituyente viva en el inmueble hipotecado, se entrega en un solo monto.
- Hipoteca sobre propiedad, son propiamente las llamadas hipotecas inversas, solo se pueden contratar con la institución financiera autorizada por la Administración Federal de Vivienda y lo importante es que el Gobierno Federal las respalda en caso de que no se paguen y dentro de los requisitos indispensables para su constitución es ser propietario del inmueble sin gravamen ni deudas.
- Hipotecas con aseguramiento federal. Son las únicas con respaldo del gobierno federal de los Estados Unidos a través de la Administración Federal de la Vivienda y sus requisitos son:
  - Ser propietario del inmueble y residir habitualmente en él.
  - La casa no debe ser prefabricada y debe tener de tres a cuatro habitaciones.
  - Se puede recibir el monto del préstamo se puede recibir en en cantidad única o en pagos parciales durante un plazo determinado o en forma vitalicia.
  - El préstamo se devolverá cuando el propietario fallezca o venda el inmueble.
  - Se establecen como causas de terminación de la hipoteca el que el propietario no realice las reparaciones necesarias y el inmueble se esté deteriorado; si el constituyente no puede habitar el inmueble por un año seguido sea por causas físicas o mentales, si se dejan de pagar los impuestos o no se contrata el seguro contra daños.

---

<sup>138</sup> Ídem.

En términos generales puede decirse que si se tiene mayor edad, mayor será el monto del capital prestado.

Las hipotecas inversas generalmente deben ser «primeras» hipotecas, es decir, deben ser la primera deuda garantizada con la vivienda.

Si el solicitante tiene otra deuda garantizada con su vivienda debe pagar esta deuda antes de solicitar la hipoteca inversa o pagar la deuda anterior con las disposiciones que le proporcione la constitución de la hipoteca inversa, que es lo que la mayoría de los prestatarios hacen.

Por otra parte, el constituyente de la hipoteca inversa puede optar entre diversas formas de recibir el capital que se le presta, mismas que se describen a continuación:

1. «*tenure*» o renta mensual hasta el momento de fallecimiento, siempre que continúe ocupando la vivienda como residencia principal;
2. «*term*» o renta mensual por un determinado período de tiempo;
3. «*line of credit*» o línea de crédito, que permite hacer disposiciones hasta una determinada cantidad;
4. «*modified tenure*», que combina la opción «*tenure*» con la línea de crédito, y
5. «*modified term*», que combina la opción «*term*» con la opción de la línea de crédito.

En principio, el préstamo no es exigible hasta que el solicitante se cambia de vivienda, la vende o fallece. La deuda que debe el prestatario de una hipoteca inversa es igual a todas las cantidades percibidas (incluyendo las destinadas a financiar los gastos de constitución de esta hipoteca o a pagar una deuda anterior garantizada con la vivienda), más todos los intereses que haya ido generando la deuda.

En todo caso, cuando llega el momento de vencimiento de la deuda, si ésta excede el valor de la propiedad, el solicitante (o sus herederos) no se verán obligados a pagar más del valor de la propiedad.

Si llegado el momento del vencimiento, la deuda acumulada es inferior al valor de la vivienda, el beneficiario puede quedarse con la cantidad restante. Sin



embargo, si el balance final de la deuda supera el valor de la vivienda, la deuda total está limitada por el valor de la vivienda.

Dicho de otra forma, el prestatario o sus herederos nunca van a tener que abonar al acreedor hipotecario más del valor de la vivienda en el momento en el que se cancela el préstamo.

En caso de que el balance final de la deuda supere el de la vivienda, el prestamista no puede intentar cobrar la diferencia al prestatario o a sus herederos aun cuando estos tengan ingresos u otros bienes. (Además, los costes administrativos, legales y fiscales asociados a la disposición de un préstamo y a la constitución de una hipoteca son elevados.

### **3.8 Argentina**

En relación a Argentina, se ha expuesto que es muy difícil la existencia de la hipoteca inversa, fundándose tan opinión en el hecho de que ese tipo de hipoteca no encuadra dentro del número clausus que rige en su Código Civil.<sup>139</sup>

No obstante esa opinión el 24 de abril de 2018 se presentó la iniciativa de Ley de hipoteca inversa para personas mayores, ante el Congreso en donde se establecen las siguientes características:<sup>140</sup>

- Es para personas pensionadas o jubiladas mayores de setenta años o personas con certificado único de discapacidad
- Deben ser propietarios de un inmueble
- El préstamo se pagará en cuotas periódicas y mensuales.
- La deuda sólo será exigible al fallecer el deudor.
- Al fallecimiento del constituyente y beneficiario los herederos podrán reembolsar el crédito e intereses para conservar la propiedad, de no ser así el acreedor puede ejercer la acción de cobro de su crédito incluso sobre los demás bienes que integran la masa hereditaria del *de cuius*.

---

<sup>139</sup> Álvarez Álvarez, Henar, Op. Cit., pp. 43-44

<sup>140</sup> <http://gracielaocana.com.ar/hipotecainversa/> [15-01-2019]

### 3.9 Chile

En éste país ante la preocupación del incremento de su población adulta mayor es lo que les llevó a que la Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social presentó un modelo para la aplicación de las hipotecas inversas bajo el siguiente esquema:

- Contrato de compra-venta con usufructo.

*Mediante éste sistema la persona adulta mayor de 60 o 65 años vende su inmueble a una entidad financiera quien le otorga el usufructo vitalicio a su favor e incluso de su cónyuge.*

*El precio de la venta se puede otorgar periódicamente, por lo que si el usufructuario muere antes de lo previsto el saldo restante se le entregará a sus herederos a quienes se les confiere el derecho de adquirir el inmueble pagando la deuda y los intereses generados y de esa manera recuperan la propiedad. Ahora bien si la vida del beneficiario se extiende más de lo previsto se deberá continuar pagando el monto pactado.<sup>141</sup>*

Es decir, mediante ese contrato se asegura el uso y goce vitalicio de la propiedad y además no se dejan problemas a los herederos.

- Contrato de leasing o mutuo

Mediante este sistema se le presta una cantidad al propietario de un inmueble que sea adulto mayor, dicho préstamo será equivalente al valor presente estimado del precio de venta futuro de la propiedad, descontando los intereses que se espera generen dicho adeudo. Se debe agrega una cláusula que impide que dicha deuda crezca, con ello se garantiza que no se heredan deudas ya que ésta se pagará con la venta de la propiedad.<sup>142</sup>

---

<sup>141</sup> Reyes Arzate, Berenice, Ob. Cit., pp. 31-38, [15-01-2019]

<sup>142</sup> Ídem.

También en éste sistema el titular y su beneficiario habitarán el inmueble mientras vivan.

- Contrato de depósito

*Se deriva de los dos contratos anteriores pues se obtiene la diferencia entre el monto del crédito y el monto que se entrega al prestatario y ésta se deposita en un fondo del que se irán pagando los intereses generados.*

*Sirve de garantía para cubrir los pagos de intereses que se originan por la suscripción de un contrato de leasing. De esta manera el contrato de leasing va cubriendo los intereses vencidos en contra del depósito, sin que se requiera de un desembolso de dividendo por parte de los beneficiarios, generándose un registro formal del desarrollo de la transacción. Este contrato garantiza, además, por parte de los beneficiarios la posibilidad de dejar herencia, si es que se finaliza el usufructo antes del tiempo de vida estimado al inicio de la operación y queda aún un saldo en el depósito de garantía.*

*El monto de recursos líquidos que se entregarán en la operación dependerán de:*

*Estimación del valor de la propiedad. Esperanza de vida de los usufructuarios. Tasa de interés de la operación, la cual depende de las tasas de rendimiento que exigen los inversionistas por los bonos en un futuro levantamiento de fondos. Pago de primas de contratos de seguros contra daños como incendio, terremoto, etcétera y de seguros de sobrevivencia. Imputación de costos operacionales del proceso.* <sup>143</sup>

Se establece como beneficiarios de dichos contratos a:

- Personas mayores de 60 a 65 años sin límite de edad superior.
- Deben ser propietarios de un bien totalmente pagado.

---

<sup>143</sup> Ídem.

- Pensionados por algún sistema de seguridad social para completar sus ingresos o bien para cubrir ciertas necesidades como son gastos de enfermedad, estudios clínicos, viajes, etc.
- Personas que no tengan ninguna pensión.

### 3.10 Perú

En éste país se promulgó en fecha 28 de marzo de 2018 la ley N. 30741 de Lima, Perú; denominada *Ley que regula la hipoteca inversa*. Dicha normatividad se integra de 9 artículos, disposiciones complementarias finales y disposiciones complementarias modificatorias.<sup>144</sup>

En dicha normatividad se establece en su artículo 2. Que la hipoteca inversa surge Del Crédito que otorga una entidad financiera al propietario de un bien inmueble sobre el cual se constituye una hipoteca y cuyo reembolso del crédito y la garantía ejecutable hasta el fallecimiento del titular o titulares.

Del análisis de dicha normatividad se desprenden las siguientes características:

- El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros.
- El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola exhibición o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.
- Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado
- Al fallecimiento del titular o titulares se cobrará crédito con el bien hipotecado, antes de ello la entidad financiera deberá notificarles a

---

<sup>144</sup> Diario Oficial del Bicentenario. El peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/> [15-01-2019]

los herederos o legatarios si desean pagar el crédito, en caso afirmativo se recibe el pago y se cancelará la hipoteca.

- El pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

De lo antes expuesto, se puede identificar una diferencia esencial con el concepto de hipoteca inversa en el Código Civil vigente en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, que es la contratación de un seguro donde las partes recibirán una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado.

De acuerdo con la normatividad en comento los requisitos principales para la constitución de la hipoteca son:

- Acudir con las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, que son las entidades financieras autorizadas para la constitución de la hipoteca inversa.
- Se debe ser propietario de un inmueble.
- El inmueble debe ser evaluado por dos entes especializados pudiendo ser uno de ellos la misma entidad financiera.
- El titular o titulares deben de habitar el inmueble
- El inmueble debe estar libre de gravamen.
- Los titulares podrán pagar anticipadamente el crédito.
- Los intereses se calcularán sobre las cantidades del crédito dispuestas.

El vencimiento anticipado del contrato de acuerdo al artículo 6 se puede dar de dos maneras como son:

- Cuando el inmueble objeto de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible.
- Por el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de hipoteca inversa.

Por otra parte, la resolución de la hipoteca inversa procederá en los siguientes casos:

- Cuando la entidad autorizada, es decir, la acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, donde el titular podrá requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder.
- Por incumplimiento del beneficiario a las obligaciones adquiridas por el contrato de hipoteca inversa.

Respecto de la ejecución de la hipoteca inversa de acuerdo al artículo 8 de la mencionada normatividad, se podrá efectuar extrajudicialmente, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

Es de resaltar que una situación importante y novedosa que presenta la normatividad en comento es que cuenta con un apartado denominado régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento; situación que se reguló en el artículo 9 en donde se establece que:

- La transparencia implica, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que esto implica.
- El suministro de información comprende, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.
- El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado; el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación.

El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

De lo antes expuesto, podemos afirmar que ésta es otra diferencia con el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México; es decir no existe en la normatividad que regula a hipoteca inversa un régimen de transparencia,

suministro de información y asesoramiento.<sup>145</sup> No obstante lo expresado con antelación es de indicar que aunque de acuerdo a las visitas que el suscrito ha realizado las entidades financieras de hecho lo hacen todo esa actividad que regula en su normatividad la ley peruana.

---

<sup>145</sup> Vizcarra Cornejo, Martín Alberto, *Ley n° 30741*”, Diario Oficial del Bicentenario, El Peruano, 2018, pp., 1-2 <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>. [15-01-2019]

## **Capítulo IV. Propuesta de una mejor regulación de la hipoteca inversa en Código Civil en la Ciudad de México**

### **4.1 Propuesta de regulación**

Del análisis realizado con anterioridad respecto del contrato de hipoteca inversa y del estudio del derecho comparado; consideramos que esta especie de contrato se incluyó en el Código Civil para la Ciudad de México para beneficiar a las personas adultas mayores para que puedan tener una vida digna y ayudar a resolver los problemas económicos a los que se enfrenta ese grupo etario dada su vulnerabilidad.

De acuerdo con estadísticas realizadas se prevé que para el 2050 las mujeres de más de sesenta años representará el 23% de la población femenina en general y los hombres constituyan el 19.5% de la masculina; lo cual de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2012-2018, generará una demanda más acelerada de servicios para las personas adultas e impactará en el sistema de salud, sino también en la organización familiar.<sup>146</sup>

En la actualidad se observa que las personas mayores, se enfrentan a una realidad, pocas de ellas tienen un trabajo remunerado, algunas tienen una pensión, que resulta insuficiente para subvenir a sus necesidades alimentarias, es por ello que el legislador de la Ciudad de México pensó en la hipoteca inversa como una vía para lograr que dicho grupo etario tenga una vida digna, siempre y cuando tenga un bien de su propiedad.

Por la importancia y trascendencia de las normas que regulan la hipoteca inversa consideramos que el legislador de la Ciudad de México debió otorgarle el carácter de normas de orden público y de interés social.

---

<sup>146</sup> Boletín del Instituto Nacional de las Mujeres. México. [http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos\\_download/101243\\_1.pdf](http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos_download/101243_1.pdf)[18-01-2019]



Existen múltiples definiciones del orden público pero consideramos acertada la que emite el Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez quien precisa lo siguiente:

*Por orden público entendemos el conjunto de principios, normas y disposiciones legales en que se apoya el régimen jurídico para preservar los bienes y valores que requieren de su tutela, por corresponder éstos a los intereses generales de la sociedad, mediante la limitación de la autonomía de la voluntad, y hacer así prevalecer dichos intereses sobre los de los particulares.<sup>147</sup>*

De ahí entonces, que las normas de orden público son irrenunciables por voluntad de las partes, y en consecuencia son de estricto cumplimiento.

Por lo que hace al interés social, consideramos importante para los efectos de la presente investigación lo expresado en tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado en materia Administrativa del Segundo Circuito que en lo conducente determina lo siguiente:

*...el vocablo interés implica nociones como bien, beneficio,, utilidad, valor de algo, importancia, conveniencia y trascendencia. Cuando se ubica en el ámbito social debe tratarse de un beneficio, utilidad, valor, importancia, conveniencia, o trascendencia o bien para la comunidad o sociedad...<sup>148</sup>*

Ahora bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º. de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, se establece que dicha normatividad es de orden público e interés social y de observancia general en los Estados Unidos Mexicanos; por su parte, el artículo 1º. De la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores de la Ciudad de México establece también que dicha normatividad es de orden público, de interés social y de observancia general en la Ciudad de México.

---

<sup>147</sup>Domínguez Martínez, José Alfredo, *Orden Público y Autonomía de la Voluntad*, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/9.pdf>, p. 83. [18-01-2019]

<sup>148</sup> 178594. II.1o.A.23 K. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, p. 1515.

En razón de lo antes expuesto, es que consideramos que las normas en materia de hipoteca inversa debiesen ser también de orden público e interés social para que sea una normatividad realmente protectora de las personas mayores.

Por otra parte, como se ha indicado con antelación, para constituir la hipoteca inversa es necesario tener la edad de sesenta años o más, ser propietarios de un inmueble que sea la residencia habitual de dicha persona, y la entidad financiera otorgará un crédito al solicitante, para lo cual entregará el monto del mismo en una sola exhibición o bien en cantidades periódicas; e incluso de acuerdo con la normatividad vigente en la Ciudad de México, se podrá ejercer la hipoteca inversa por el adulto mayor a través de la constitución de un fideicomiso a su favor, en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una entidad financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México hoy denominada Secretaría de Inclusión y Bienestar Social.

En relación a esa posibilidad de que se pueda constituir un fideicomiso, consideramos que debiese modificarse; no obstante que es una novedad en relación a la forma de regulación de la hipoteca inversa en los diferentes países que hemos verificado en el capítulo anterior y ni siquiera se encuentra esa posibilidad en legislación civil sustantiva para el Estado de México que fue la primera en incluir dentro de su normatividad a la hipoteca inversa.

Los razonamientos en que podemos fundar nuestra propuesta es en primer término porque el legislador complica la institución de la hipoteca inversa al mezclarla con las normas mercantiles; en virtud de que el fideicomiso está regulado en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; lo que implica no sólo conocer la materia civil en lo referente al contrato de hipoteca, sino también la normatividad mercantil en referente al fideicomiso. Todo ello generaría que la persona mayor no desee constituir una hipoteca inversa.

El fideicomiso en la actualidad ha tenido un gran auge en el sistema mexicano, por ser un instrumento flexible que se utiliza para resolver situaciones que sería difícil hacerlo a través de un contrato tradicional; actualmente hay un sinnúmero de fideicomisos, desde el tradicional que es el de administración de recursos, hasta los llamados de garantía del cumplimiento de una obligaciones propias de

un tercero para obtener un crédito, el fideicomiso de partición conjunta en donde intervienen personas físicas y morales, entre otros.<sup>149</sup>

*El licenciado Eduardo Paredes, ha expresado que el fideicomiso tiene la ventaja de destinar un bien a un fin determinado estableciendo reglas con completa libertad y con una institución fiduciaria obligada a supervisar su funcionamiento... es una buena opción para personas de altos ingresos, pues son caros en México, se hacen principalmente con bancos que cobran un honorario fiduciario.<sup>150</sup>*

En ese orden de ideas, y en atención a la opinión vertida por el notario público de la Ciudad de México antes citado, el fideicomiso desalentaría la constitución de la hipoteca inversa.

Además de lo anterior, se aumentan los requisitos de constitución de la hipoteca inversa en virtud de que además de cumplir con los que se precisan en el Código Civil para la Ciudad de México se tendrían que reunir los de la estructuración de un fideicomiso; simplemente para normar el criterio, es de indicar, que el fideicomiso, requiere para su realización que se cumplan, entre otros, con los siguientes requisitos.

- El fideicomiso deberá constar por escrito y podrá ser constituido por actos realizados entre vivos o por medio de testamento.
- Deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México para surtir efectos contra terceros.
- El fideicomiso sólo puede llevarse a cabo mediante una institución de crédito autorizada para operar como fiduciaria.
- Para su realización, por lo general intervienen tres personas: el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario.

---

<sup>149</sup> Aguilar, Eduardo, *Fideicomisos útiles para cuidar tu patrimonio*, <http://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/fideicomisos-utiles-para-cuidar-tu-patrimonio>. [15-01-2019]

<sup>150</sup> Citado por Aguilar, Eduardo. Ob. Cit.. [15-01-2019]

- En este contrato, el fideicomitente es el propietario de uno o varios bienes y es su voluntad destinarlo a un fin lícito y determinado, a favor de un fideicomisario, para lograr tal fin se requiere de los servicios de una institución bancaria, denominada fiduciaria.
- La institución fiduciaria tendrá la titularidad de los bienes objeto del fideicomiso y los destinará únicamente a los fines lícitos especificados en el contrato.
- Para su realización tiene que indicarse con claridad cuáles son los bienes afectados y el fin concreto a que se destinan.
- Todos los fideicomisos requieren de una institución fiduciaria encargada de administrar el fideicomiso, un fideicomitente, que es la persona que transmite bienes o recursos al fideicomiso, y en la mayoría de los casos un fideicomisario, que es la persona que obtiene beneficios a partir del establecimiento de esta figura.
- Realizarse ante notario público.

Ahora bien, dentro de las principales ventajas del fideicomiso podemos enunciar las siguientes:

- Es una herramienta útil para destinar bienes a finalidades variadas.
- Sirve como respaldo para la obtención de un crédito, como en los fideicomisos de garantía donde se transmite la propiedad de bienes o derechos al fiduciario para garantizar el cumplimiento de obligaciones propias o de un tercero.
- También se puede perseguir una finalidad especial como mejorar el inmueble o la garantía de un crédito.
- El fideicomiso tiene la ventaja de destinar un bien a un fin lícito determinado, estableciendo reglas con completa libertad y con una institución fiduciaria obligada a supervisar su cumplimiento.
- Además, tiene beneficios como el estímulo fiscal a la inversión de bienes inmuebles, que permite diferir el impuesto sobre la renta.

Por otra parte, dentro de las desventajas del fideicomiso citamos a continuación alguna:

- Que es caro realizar un contrato de fideicomiso por el pago de honorarios para la constitución del contrato.
- No está al alcance de todas las personas, sino más bien es para las que gozan de un nivel alto.
- Se requiere la intervención de especialistas en el área para orientar adecuadamente al solicitante y esa asesoría es cara.
- Se tiene que pagar al asesor, al notario que dará fe de su constitución y además también se tienen que cubrir los honorarios que cobrará la institución fiduciaria.

Estos gastos que tiene que cubrir la persona mayor al optar por la constitución del fideicomiso desalentará el deseo de contratar la hipoteca inversa, razón por la cual consideramos que debiese suprimirse esa opción que se le otorga al solicitante en el artículo 2939 Bis del Código Civil para la Ciudad de México,

Por los razonamientos antes expuestos es que se propone que el texto del artículo 2939 Bis del ordenamiento civil sustantivo antes citado debiese reformarse para quedar de la siguiente manera:

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público en interés social.***

***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 éste capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.***

En el caso de que el legislador de la Ciudad de México considerara inviable dicha propuesta, entonces se sugiere que se adicione a dicho artículo un párrafo en donde se establezca que los honorarios que cobre la institución fiduciaria serán un 50% inferiores a los costos del mercado y por lo que hace a los gastos

que genere la escrituración notarial es estos tendrán también una tarifa mínima, se debe imponer la obligación a la entidad financiera el asesorar gratuitamente a través del personal especializado de las ventajas de constituir un fideicomiso. En ese orden de ideas, se sugiere una adhesión al artículo 2929 Bis del Código Civil para la Ciudad de México, cuyo texto sería el siguiente:

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público e interés social.***

***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 éste 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.***

***En éste último supuesto, los honorarios que cobre la institución fiduciaria se reducirán en un 50% de acuerdo a los costos en el mercado, y por lo que hace a los costos notariales éstos tendrán una tarifa preferencial, quedando obligada la entidad financiera que otorgue el crédito al adulto mayor a asesorarlo gratuitamente por su personal especializado.***

Por otra parte, para que la reforma cumpla con los fines de proteger a las personas mayores y dotarles de recursos económicos, consideramos que es importante que exista un organismo que verifique que la institución financiera cumpla con la normatividad de la hipoteca inversa de la manera que el contrato que integre la misma se encuentre ajustado a derecho y no se transgredan los derechos de las personas mayores. Por lo tanto, se sugiere que se otorguen atribuciones a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de

Servicios Financieros en el reglamento interior para que pueda revisar en cuanto a la forma y mejorar en su caso el contrato de hipoteca inversa realizada por la Institución de Crédito, para posteriormente ser perfeccionado ante Notario Público.

Asimismo, facultar a dicha Comisión para dar asesoramiento al adulto mayor y a los herederos en cuanto a las generalidades del contrato.

Dicha Comisión, debiese tener facultades para verificar los términos en que se reestructuraría la deuda cuando la persona adulta mayor fallezca y sus herederos desearan asumir la deuda y pagarla de tal manera que no incremente la deuda de tal manera que se vuelva muy gravosa o impagable. Es decir, lograr una mayor protección a los herederos que asumen pagar la deuda.

Para que la hipoteca inversa tenga gran auge en el sistema jurídico de la Ciudad de México es pertinente hacer una campaña de publicidad para que la sociedad en general se entere de la existencia de ella y de sus alcances y limitaciones, para que las personas mayores se interesen en constituirarla.

Para ser atractiva la hipoteca inversa para las instituciones financieras se sugiere otorgarles beneficios fiscales por la estructuración de ellas.

Otro aspecto que sería interesante incluir es también considero que es de manera crucial establecer una cláusula en el contrato de hipoteca inversa en donde se contrate un seguro de daños en favor del beneficiario, así como para los herederos, como se lleva ya a cabo en el contrato de hipoteca tradicional.

En relación al seguro de daños se debe tomar en consideración que no sea una venta atada sino que el constituyente de la hipoteca inversa decida con qué empresa contratar dicho seguro, pero se debe tener en cuenta que ese seguro de daños cumpla con las recomendaciones que ha emitido la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CON-DUSEF). Siguiendo el modelo de seguro de daños.<sup>151</sup>

---

<sup>151</sup>

[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/392290/MODELO\\_DE\\_SEGURO\\_DE\\_DA\\_OS.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/392290/MODELO_DE_SEGURO_DE_DA_OS.pdf)[19-01-2019]

Como se ha expresado, el constituyente de la hipoteca inversa puede designar un beneficiario de la misma, el cual de acuerdo con la hipótesis normativa prevista en el artículo 2939 ter deberá ser su cónyuge y concubina. Este precepto no incluye al conviviente por lo que podemos afirmar que es una norma discriminatoria ya que de acuerdo con la renovada Ley de Sociedad de Convivencia de la Ciudad de México que entró en vigor el 5 de diciembre de 2018, y en atención a lo expresado por la Consejería Jurídica de la Ciudad de México a la sociedad de convivencia se aplicarán la normas del concubinato.<sup>152</sup>

En consecuencia, el legislador local al emitir la normatividad en materia de hipoteca inversa dejó de un lado la Ley de Sociedad de Convivencia para la Ciudad de México y en específico el contenido del artículo 5 de dicha normatividad que a la letra establece lo siguiente:

*Artículo 5. Para los efectos de los demás ordenamientos jurídicos, la Sociedad de Convivencia se regirá, en lo que fuere aplicable, en los términos del concubinato y las relaciones jurídicas que se derivan de éste último, se producirán entre los convivientes.*

Ese trato desigualitario que dio el legislador local en materia de hipoteca inversa al conviviente en relación al cónyuge y concubino (a), vulnera el derecho fundamental a la igualdad y no discriminación, situación que no debe permitirse; además de que La Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado en el sentido de que no debe existir trato discriminatorio de los convivientes en relación a cónyuges y concubinos; situación que se deriva de la tesis que se cita a continuación:

***SOCIEDAD DE CONVIVENCIA EN EL DISTRITO FEDERAL,  
EL ARTÍCULO 21 DE LA LEY RELATIVA VULNERA EL DERECHO  
FUNDAMENTAL A LA IGUALDAD Y NO DISCRIMINACIÓN.***

---

<sup>152</sup> Consejería Jurídica de la Ciudad de México.  
<https://consejeria.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/amplia-gcdmx-garantias-de-igualdad-y-preteccion-en-ley-de-sociedad-de-convivencia> [19-01-2019]



*El precepto citado prevé que en el caso de terminación de la sociedad de convivencia, el conviviente que carezca de ingresos y bienes suficientes para su sostenimiento, tendrá derecho a una pensión alimenticia, sólo por la mitad del tiempo que duró aquella, siempre que no viva en concubinato, contraiga matrimonio o suscriba otra sociedad, lo cual contrasta directamente con los artículos 288, párrafo último, y 291 Quintus, párrafo primero, del Código Civil para el Distrito Federal, para los cónyuges y los concubinos, quienes tienen ese derecho durante el tiempo que haya durado el matrimonio y concubinato respectivamente. Así, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación no encuentra ninguna finalidad objetiva y constitucionalmente válida, en el proceso legislativo ni en el propio texto de la ley, que permita al legislador establecer un trato desigual entre conviviente, cónyuge y concubinario en lo relativo a su derecho a recibir alimentos una vez terminado el vínculo con su respectiva pareja. Lo anterior es así, por estar frente a grupos familiares esencialmente iguales, en los que la medida legislativa regula el mismo bien jurídico, esto es, el derecho a la vida y sustentabilidad y persigue igual fin, que es proteger al miembro de la unión familiar que desarrollo una dependencia económica durante la convivencia. Así, el artículo 21 de la Ley de Sociedad de Convivencia para el Distrito Federal vulnera el derecho fundamental a la igualdad y no discriminación, contenido en el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues la fijación del plazo, en los términos aludidos implica un tratamiento diferenciado ijustificado por parte del legislador del Distrito federal.*

*Amparo Directo 19/2014. 3 de diciembre de 2014. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea quien reservó su derecho para formular voto concurrente, José Ramón Cossío Díaz, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y*

*Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente. José Ramón Cossío Díaz.  
Secretaría. Luz Helena Orozco y Villa.*<sup>153</sup>

En ese orden de ideas, se sugiere adicionar el artículo 2939 ter, para incluir al conviviente como beneficiario de la hipoteca inversa, a efecto de que no se vulneren los derechos fundamentales de los convivientes.

#### **4.2 Contenido de la propuesta.**

De acuerdo a lo expresado en el punto anterior se sugieren las siguientes modificaciones:

Incluir en la hipótesis normativa prevista en el artículo 2939 Bis del Código Civil para la Ciudad de México un párrafo en el que se establezca que las normas que integran la hipoteca inversa son de orden público e interés social.

De igual forma se sugiere que de dicho artículo 2939 se suprima lo referente al fideicomiso, por los razonamientos vertidos en el punto anterior. En ese orden de ideas, se recomienda que el contenido de dicha norma quede de la siguiente manera.

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público e interés social.***

***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 éste capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.***

Ahora bien, en el caso de que el legislador de la Ciudad de México considerara inviable la propuesta de suprimir lo relativo al fideicomiso, entonces, se aconseja que se adicione a dicho artículo un párrafo en donde se establezca que los

---

<sup>153</sup> Tesis 1ª CCCLXXVIII/2014. Primera Sala. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Décima Época, pág. 619,

honorarios que cobre la institución fiduciaria serán un 50% inferiores a los costos del mercado y por lo que hace a los gastos notariales estos tendrán también una tarifa mínima, quedando obligada la entidad financiera que otorga el crédito a la persona mayor a asesorar gratuitamente por personal especializado de las ventajas de constituir un fideicomiso. En ese orden de ideas, se sugiere una adhesión al artículo 2929 Bis del Código Civil para la Ciudad de México, cuyo texto sería el siguiente:

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público e interés social.***

***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 éste 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.***

***En éste último supuesto, los honorarios que cobre la institución fiduciaria se reducirán en un 50% de acuerdo a los costos en el mercado, y por lo que hace a los costos notariales éstos tendrán una tarifa preferencial, quedando obligada la entidad financiera que otorgue el crédito al adulto mayor a asesorarlo gratuitamente por su personal especializado***

Con la finalidad que la normatividad en materia de hipoteca inversa no vulnere el derecho fundamental a la igualdad y no discriminación, de los convivientes y puedan ser beneficiario en esta especie de hipoteca se propone hacer una adición al artículo 2919 ter, el cual quedaría de la siguiente manera.

*Ar. 2939 Ter. Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero determinada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o **conviviente** de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo. El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.*

De la misma forma se propone adicionar una fracción XIII al artículo 2939 Quinquies a efecto de que se establezca el deber de contratar un seguro de daños. Dicha fracción quedaría de la siguiente manera:

**Artículo 2939 Quinquies...**

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

...

***XIII. El pacto en donde el constituyente se obliga a contratar un seguro de daños.***

Por otra parte, para que la reforma cumpla con los fines de proteger a las personas mayores y dotarles de recursos económicos, consideramos que es importante que exista un organismo que verifique que la institución financiera cumpla con la normatividad de la hipoteca inversa de la manera que el contrato que integre la misma se encuentre ajustado a derecho y no se transgredan los derechos de las personas mayores. Por lo tanto se sugiere que se otorguen atribuciones a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en el reglamento interior para que pueda revisar en cuanto

a la forma y mejorar en su caso el contrato de hipoteca inversa realizada por la Institución de Crédito, para posteriormente ser perfeccionado ante Notario Público.

En razón de lo anterior se propone adicionar un segundo párrafo al artículo 2939 Nonies, el cual quedaría de la siguiente manera:

***Artículo 2939 Nonies...***

***La Comisión Nacional para la Protección y defensa de los Usuarios de Servicios financieros, será la entidad autorizada para revisar los términos del contrato de apertura de crédito y de hipoteca inversa a efecto de que pueda verificar que se cumpla con la normatividad y no se vulneren los derechos del adulto mayor.***

#### **4.3 Justificación**

Las propuestas de reformas para la hipoteca inversa consideramos que serán prudentes y adecuadas para que dicha figura jurídica resulte aplicable en beneficio de las personas mayores, el que se conviertan en normas de orden público e interés social, le otorgará mayor seguridad jurídica para su contratación en virtud de que no se permitirá que la entidad financiera, basada en el principio de la autonomía de la voluntad vulnere los derechos del constituyente de una hipoteca inversa, abusando quizá de su necesidad económica y en consecuencia de su estado de vulnerabilidad.

El hecho de proponer que se suprima la posibilidad de que el adulto mayor pueda requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuaría como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una entidad financiera distinta al acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México, traería como beneficio que la hipoteca inversa sea de fácil entendimiento para la persona mayor y no verse inmerso en entender, comprender y medir las ventajas y en su caso el fideicomiso, y se facilitaría el interés de constituir la hipoteca inversa ya que es más entendible que con la figura del fideicomiso.

Como se ha expresado con antelación que se incluya al o la conviviente como beneficiario de la hipoteca inversa es evitar que se vulneren los derechos a la igualdad y no discriminación de dichas personas.

La posibilidad de contar con un organismo que vigile no sólo el contenido de contrato de hipoteca sino también del que se refiere al crédito otorgado a la persona mayor, traerá como consecuencia mayor confianza en la entidad financiera con la que se desea constituir la hipoteca inversa.

El hecho de contar con un seguro de daños generará mayor confianza para celebrar el contrato de hipoteca inversa tanto para el acreditante como para la persona mayor.

Sólo hace falta, para que opere de manera efectiva la hipoteca inversa en el mercado, que exista una publicidad adecuada para despertar el interés de la persona mayor y confianza en que al ser normas de orden público y de interés social, las entidades financieras no estarán en posibilidad de realizar contratos que sólo les beneficien a ellas sino que sea en favor de todas las partes involucradas.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** En fecha 27 de marzo de 2017 se realizó la reforma al Código Civil para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, en donde se reguló la hipoteca inversa. Figura jurídica que se había incluido con antelación en el Código Civil del Estado de México.

**SEGUNDA.** La hipoteca inversa es un contrato mediante el cual se garantiza el pago del crédito que otorga una entidad financiera a una persona mayor de sesenta años; crédito que podrá ejercerse en una sola exhibición o en pagos periódicos, para cubrir las necesidades económicas del constituyente o beneficiario; dicha garantía se otorga mediante la hipoteca que recae sobre un inmueble que debe ser propiedad del constituyente de la hipoteca.

**TERCERA.** La finalidad principal del legislador fue que a través de la hipoteca inversa se complementen los ingresos del adulto mayor, para cubrir sus necesidades básicas

**CUARTA.** No obstante la buena intención del legislador al normar la hipoteca inversa, encontramos que el esquema de la misma puede ser complicada para los prestatarios por no tener suficiente educación financiera o para los prestamistas porque no cuentan con la adecuada asesoría y publicidad, para que sea eficiente dicho producto.

**QUINTA.** En consecuencia, lo más importante que debe hacerse para obtener hipotecas inversas en el mercado es hacer que las conozca las personas y lograr que la sociedad en general, pero sobre todo en este caso la persona mayor, tenga una mejor educación financiera.

**SEXTA.** Encontramos que en la actualidad su comercialización, no se ha realizado, como se esperaba, ya que es una figura que necesita más incentivos y la conformación de una base en la sociedad de un buen entendimiento financiero de los beneficios que se tienen a corto plazo para el adulto mayor, además de un mayor control y seguridad a largo plazo para los beneficiarios y sobre todo para los herederos del constituyente que tendrían que decidir entre

pagar la deuda y desgravar el bien hipotecado o reestructurar la deuda con la institución financiera asumiendo la deuda.

**SÉPTIMA.** En la regulación de la hipoteca inversa faltó mayor organización y coordinación entre las diversas instituciones que van a otorgar el crédito a la persona mayor, el cual será garantizado a través de esta hipoteca, y mayor difusión de la información de esta figura jurídica por lo que, no hay interés ni de las instituciones de crédito, ni de los particulares en la constitución de la hipoteca inversa.

**OCTAVA.** Existe en la República Mexicana un interés en regular la hipoteca inversa en beneficio de las personas mayores, prueba de ello lo vemos en que diferentes Estados como son Estado de México, Jalisco, Sonora y Ciudad de México cuentan con esta institución y otras entidades como Baja California que desde el 2016 han presentado sus iniciativas en ésta materia.

**NOVENA.** De acuerdo al análisis comparativo de los distintos países en el extranjero encontramos la utilidad de la hipoteca inversa; por lo que podemos afirmar que en los que mayormente se realiza la hipoteca inversa o *reverse mortgage* son: Gran Bretaña, Estados Unidos de América y Países bajos; en otros se encuentra igualmente aplicada, pero con menor alcance es en Dinamarca, Francia, Finlandia, Irlanda, Noruega, Suecia, Bélgica y Japón España, Nueva Zelanda, Australia y Canadá.

**DÉCIMA.** En América Latina encontramos claros ejemplos del interés que ha despertado la hipoteca inversa; ejemplo de ello lo encontramos en Argentina, Chile y Perú, con una normatividad muy parecida a la que rige en la Ciudad de México. Sin embargo, donde no se ha podido implementar correctamente ha sido en Argentina debido a su sistema legal.

**DÉCIMA PRIMERA.** Las ventajas principales que derivan de la constitución de la hipoteca inversa son las siguientes:

- Las personas mayores podrán hacer líquido su patrimonio, sin perderlo de forma vitalicia, a través de la hipoteca inversa.



- La persona mayor podrá recibir mensualmente una renta, por parte de una institución financiera, dejando como garantía su vivienda o bien recibir el monto total del crédito.
- El adulto mayor vivirá en el inmueble hasta su muerte y la de su beneficiario que debe recaer en su consorte, concubino (a) o conviviente.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Las desventajas de la hipoteca inversa podrían ser:

- Solo se concede a viviendas de alto valor.
- Es un producto de una cierta complejidad financiera que puede dar lugar a abusos.
- La carga la reciben los herederos.
- El valor de la deuda aumenta con el tiempo en lugar de disminuir

**DÉCIMA TERCERA.** Para tener una mejor regulación de la hipoteca inversa se debe regular que sus normas sean de orden público y de interés social, además de que se debe suprimir la posibilidad de constituir un fideicomiso; en consecuencia, se sugiere que la hipótesis normativa contenida en el artículo 2939 Bis del Código Civil para la Ciudad de México quede de la siguiente manera:

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público en interés social.***

***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 éste capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.***

**DÉCIMA CUARTA.** En el caso de que el legislador de la Ciudad de México considerara inviable la propuesta de suprimir lo relativo al fideicomiso, entonces,

se aconseja que se adicione a dicho artículo un párrafo en donde se establezca que los honorarios que cobre la institución fiduciaria serán un 50% inferiores a los costos del mercado y por lo que hace a los gastos notariales estos tendrán también una tarifa mínima, quedando obligada la entidad financiera que otorga el crédito a la persona mayor, a asesorarla gratuitamente por personal especializado, en donde se le expondrán las ventajas o desventajas de constituir un fideicomiso. En ese orden de ideas, se sugiere una adhesión al artículo 2939 Bis del Código Civil para la Ciudad de México, cuyo texto sería el siguiente:

***Artículo. 2939 Bis. Las normas que integran el presente capítulo son de orden público e interés social.***

**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 éste 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 fideicomisaria la Secretaria de Inclusión y Bienestar Social de la Ciudad de México.**

***En éste último supuesto, los honorarios que cobre la institución fiduciaria se reducirán en un 50% de acuerdo a los costos en el mercado, y por lo que hace a los costos notariales éstos tendrán una tarifa preferencial, quedando obligada la entidad financiera que otorgue el crédito al adulto mayor a asesorarlo gratuitamente por su personal especializado***

**DÉCIMA QUINTA.** Con la finalidad que la normatividad en materia de hipoteca inversa no vulnere el derecho fundamental a la igualdad y no discriminación, de

los convivientes y puedan ser beneficiarios en esta especie de hipoteca se propone hacer una adición al artículo 2939 ter, el cual quedaría de la siguiente manera.

*Art. 2939 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 **conviviente** de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo. El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.*

**DÉCIMA SEXTA.** De la misma forma se propone adicionar una fracción XIII al artículo 2939 Quinquies a efecto de que se establezca el deber de contratar un seguro de daños. Dicha fracción quedaría de la siguiente manera:

***Artículo 2939 Quinquies...***

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

...

***XIII. El pacto en donde el constituyente se obliga a contratar un seguro de daños.***

**DECIMA SÉPTIMA.** Con la finalidad de proteger a las personas mayores que es importante que exista un organismo que verifique que la institución financiera cumpla tanto con la normatividad de la hipoteca inversa como toda aquella aplicable al caso, es que se sugiere que se otorguen atribuciones a la Comisión

Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros para cumplir con dicha función, razón por la cual se deberá adicionar un segundo párrafo al artículo 2939 Nonies, el cual quedaría de la siguiente manera:

***Artículo 2939 Nonies...***

***La Comisión Nacional para la Protección y defensa de los Usuarios de Servicios financieros, será la entidad autorizada para revisar los términos del contrato de apertura de crédito y de hipoteca inversa a efecto de que pueda verificar que se cumpla con la normatividad y no se vulneren los derechos del adulto mayor.***

**DECIMA OCTAVA.** Con las anteriores modificaciones se otorgará mayor seguridad jurídica a las personas mayores para contratar la hipoteca inversa.

Álvarez Álvarez, Henar, *La Hipoteca Inversa una alternativa económica en tiempos de crisis*, España, Lex Nova, 2009.

Barroso Figueroa, José y Saldaña Pérez Jesús, *Contratos Civiles*, Enciclopedia Jurídica de la Facultad de Derecho-UNAM, México, Facultad de Derecho-Porrúa, 2017.

Cano Tello, Celestino, *Manual de Derecho Hipotecario* Madrid, S.L. Civitas Ediciones, 2ª ed., 1999.

Cervantes Ahumada, Raúl, *Títulos y operaciones de crédito*, México, Edit. Herero, 12ª ed., 1982.

Díaz Bravo, Arturo, *Títulos y operaciones de crédito*, México, México, Editorial Iure Editores, 5ª ed., 2015.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil, Contratos*, México, Edit. Porrúa, 5ª ed., 2014.

García Villegas, Eduardo, *Hipoteca Inversa - necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*, México, Porrúa, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, número 61, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2011.

Guajardo Tsuchiya, Verónica Rosario. *Los derechos familiares de las personas mayores*, México, Edit. Porrúa, 2018.

Huenchuan y José Miguel Guzmán, *Seguridad económica y pobreza en la vejez; tensión expresiva y desafíos políticos*, ONU, CEPAL, Reunión de expertos sobre población y pobreza en América Latina y el Caribe, 14 y 15 de noviembre 2006, Santiago, Chile. 2006.

Manzano Solano, Antonio, *Estudios sobre la Hipoteca*, Madrid, Fundación registral, 2009.

Margadant, S., Guillermo, *El derecho privado romano*, México, Editorial Porrúa, 26ª ed., 2001.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, México, Editorial Porrúa, 2018.

Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, México, 6ª ed., Porrúa, t.VI, 2007.

Visoso del Valle, Francisco José, *Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa*, México, Porrúa, Colección Temas Jurídicos en Breviarios, número 64, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2012.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 4ª ed., México, Porrúa, 2014.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Diccionario de la Lengua Española. <http://dle.rae.es>

Enciclopedia Financiera. <https://www.encyclopediafinanciera.com>

Enciclopedia jurídica en línea. <https://mexico.leyderecho.org/anticresis/>

Diccionario financiero, <https://www.helpmycash.com/diccionario/5/amortizacion-de-capital/>

## PÁGINAS DE INTERNET

Aguirre, Francisco, “*Pensiones, el problema financiero más grave de México*”, <https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/Pensiones-el-problema-financiero-mas-grave-de-Mexico-20180626-0162.html>,

Adame Goddard, Jorge, “*Análisis y juicio de la Ley de Sociedades de Convivencia para el Distrito Federal*”, Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Instituto de investigaciones jurídicas, UNAM:<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3940/4986>

Aguilar, Eduardo, “*Fideicomisos útiles para cuidar tu patrimonio*”, <http://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/fideicomisos-utiles-para-cuidar-tu-patrimonio>

Alberdini Imas, Luana, “*La hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial de la Nación*”, [file:///C:/Users/UNAM/Downloads/3989-Texto%20del%20artículo-11643-1-10-171023%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/UNAM/Downloads/3989-Texto%20del%20artículo-11643-1-10-171023%20(1).pdf).

Balbuena Campuzano, Fernando, “*La hipoteca inversa en México, como mecanismo de pensión*”, <https://www.bbva.com/es/la-hipoteca-inversa-en-mexico-como-mecanismo-de-pension/>

Boletín del Instituto Nacional de las Mujeres. México. [http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos\\_download/101243\\_1](http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos_download/101243_1).  
<http://gracielaocana.com.ar/hipotecainversa/>

Carreras Maldonado, María. “*Naturaleza jurídica de los derechos de la institución fiduciaria y el llamado fideicomiso testamentario*”. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-derecho-privado/article/view/19959/17904>

Censo, 2010 <https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipoteca-inversa/>

Devesa Carpio, José Enrique, Devesa Carpio, Mar y otros, “*La hipoteca inversa, análisis financiero y comparación con otras alternativas de ahorro-pensión en España*”, <https://www.uv.es/pensiones/docs/productos-ahorro/La-Hipoteca-Inversa-Def.pdf>

Domínguez Martínez, José Alfredo, “*Orden Público y Autonomía de la Voluntad*”, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/9.pdf>

García Mares, Sara, *La hipoteca inversa*. Tesis Doctoral. Universidad Jaime I de Castellón  
[https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Gómez-Salvado Sánchez, Cecilia, “*Usufructo con facultad de disponer, análisis jurisprudencial*”, <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/63670/USUFUCTO%20CON%20FACULTAD%20DE%20DISPONER.%20AN%C3%81LISIS.PDF?sequence=1>

González Alcántara, Juan Luis, *El contrato de renta vitalicia a 80 años del Código Civil*, Conmemoración de los 80 años de Vigencia del Código Civil. Coordinadores José Alfredo Domínguez Martínez y José Antonio Sánchez Barroso, Colegio de Profesores de Derecho civil de la Universidad Nacional autónoma de México,

González, Ma. Del Refugio, *Génesis y evolución de la prenda y la hipoteca en el Derecho Romano*, <https://drive.google.com/viewerng/viewer?url=https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/download/1569/1827>

Guzmán Brito, Alejandro, *La pérdida del concepto romano de hipoteca mobiliaria en los derechos moderno y codificado y su recuperación a lo largo de los siglos XIX y XX con especial referencia al caso de Francia*, Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Número XXXIII, Valparaíso, Chile, 2º, Diciembre de 2009, [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512009000200002](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512009000200002).

Hoyo, Carmen y Tuesta, David, “*Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario*”, Observatorio Económico, Inclusión Financiera-BBVA Research, México, octubre 2013, p. 2, [http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf)

Inacua Tzontecomán, Cristhian, “*México: La hipoteca inversa*”, <http://www.rastreator.com/hipotecas/articulos-destacados/hipoteca-inversa.aspx>

Hoyo, Carmen y Tuesta, David, “*Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario*”, Observatorio Económico, Inclusión Financiera-BBVA Research, México, octubre 2013, [http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](http://file:///E:/1%20tesis/HI%20INTERNET/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf).

López del Carril, Nelson Julio, “*Naturaleza Jurídica de la hipoteca.*”, <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/15/naturaleza-juridica-de-la-hipoteca.pdf>

Luque Jiménez, María del Carmen, “*Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa*”, revista crítica de derecho inmobiliario, N. 711, 2008.

Montero, Zulma E. *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014*. Tesis de maestría, <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf>

Orts Santos, María Jesús “*Hipoteca inversa*”, Tesis Doctoral, Facultad de derecho, Universidad de Salamanca, España, 2012. P. 156. [https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf](https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf)

Palacios Castillo, Emma. *La hipoteca*. [file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/10422-38173-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/10422-38173-1-PB%20(1).pdf)

Reyes Arzate, Berenice, “*Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*”, Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, Secretaria de Hacienda y Crédito Público y Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 2010, pp. 3-12, [http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios\\_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf](http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf)

Robles Velasco, Luis Mariano, *La segunda hipoteca en el Derecho Romano*” Departamento de Derecho Romano, Facultad de Derecho. Universidad de Granada, España, [http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/24131/HIPOTECA\\_EN\\_DERECHO\\_ROMANO.pdf?sequence=1](http://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/24131/HIPOTECA_EN_DERECHO_ROMANO.pdf?sequence=1)

Sanz Ferrer, Ricardo, *La hipoteca inversa*, [file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/123011234624\\_143.pdf](file:///C:/Users/Derecho3/Downloads/123011234624_143.pdf)

Sabate, Jordi, “*Hipoteca inversa: un producto financiero de doble filo*”, 05 de marzo de 2017, <https://www.gruporetiro.com/hipoteca-inversa/>  
Solano Guadarrama, Mariela, *Hipoteca inversa en la legislación del Estado de México*, Diputados Locales del Estado de México, Instituto de Estudios legislativos. <https://mail.google.com/mail/u/0/#search/suriamar%40hotmail.com/FMfcgvzLhdzXNHBPBbFijCstTLtTTMN?projector=1&messagePartId=0.1>

Secretaría de Desarrollo Social, “*Análisis prospectivo de la población de 60 años de edad en adelante*,” [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/201801/An\\_lisis\\_prospectivo\\_de\\_la\\_poblacion\\_de\\_60\\_años\\_en\\_adelante.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/201801/An_lisis_prospectivo_de_la_poblacion_de_60_años_en_adelante.pdf)

Taffin, Claude, <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>

Vizcarra Cornejo, Martín Alberto, “*Ley nº 30741*”, Diario Oficial del Bicentenario, El Peruano, 2018, pp., 1-2 <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1>



<http://www.aldf.gob.mx/archivo-0bd3121a0334f53844d2fe92b52fb5a2.pdf>  
<https://www.dineroenimagen.com/tu-dinero/las-hipotecas-inversas-y-su-potencial-en-mexico/38212>  
[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/392290/MODELO\\_DE\\_SEGURO\\_DE\\_DA\\_OS.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/392290/MODELO_DE_SEGURO_DE_DA_OS.pdf)

Hipoteca en México, <https://mexico.leyderecho.org/hipoteca/>

[http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0\\_3947\\_1.pdf](http://www.aytojaen.es/portal/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_3947_1.pdf)

Vigil de Quiñones Otero, *Prontuario de Derecho Hipotecario (Para Universitarios y Abogados)*  
<https://eprints.ucm.es/25484/1/PRONTUARIO%20DE%20DERECHO%20HIPOTECARIOedicNov2013.pdf>

## LEYES

Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en la Ciudad de México, Art. 3. [www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Ciudad de México/wo27395.pdf](http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Ciudad%20de%20M%C3%A9xico/wo27395.pdf)

Ley hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y Ley orgánica 15/2003

Diario Oficial del Bicentenario. El peruano.  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>

Consejería Jurídica de la Ciudad de México.  
<https://consejeria.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/amplia-gcdmx-garantias-de-igualdad-y-preteccion-en-ley-de-sociedad-de-convivencia>