

Año: 2017

Expediente: 11127/LXXIV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE** DIP. ALICIA MARIBEL VILLALÓN GONZÁLEZ

**ASUNTO RELACIONADO A:** PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN CAPITULO III BIS, DENOMINADO HIPOTECA INVERSA, ASI COMO DE LOS ARTICULOS 2831 BIS, 2831 BIS I, 2831 BIS II, 2831 BIS III, 2831 BIS IV, 2831, BIS V Y 2831 BIS VI. DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

**INICIADO EN SESIÓN:** 04 de Octubre del 2017

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** Legislación

**Lic. Mario Treviño Martínez**

**Oficial Mayor**



**DIPUTADA KARINA MARLEN BARRÓN PERALES.**

**PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**P R E S E N T E .**

La suscrita Diputada Alicia Maribel Villalón González integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXIV Legislatura al H. Congreso del Estado, en ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en su artículos 68 y 69, así como de los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, presento a esta Soberanía, **iniciativa de reforma al Código Civil para el Estado de Nuevo León, de acuerdo con la siguiente:**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Cuando nos referimos al envejecimiento, hablamos de un proceso natural, donde estos cambios se dan en el nivel biológico, psicológico y lo más importante tienen una repercusión a nivel social, y están determinados por la historia, la cultura y las condiciones socioeconómicas de los grupos y las personas. Por ello, la forma de envejecer de cada persona es diferente y no solo eso su calidad de vida también.

Por ello es importante mencionar que con el aumento de las personas adultas mayores en el Estado, se acentúan sus



necesidades de atención a las diversas problemáticas que este grupo vulnerable enfrenta, implicando todo un reto para los órdenes de gobierno y para la sociedad enfrentar este acontecimiento natural.

Mencionado lo anterior, es que el día de hoy acudo ante esta Soberanía para presentar una reforma al Código Civil para el Estado de Nuevo León se establezca la figura de Hipoteca Inversa, donde este tipo de hipoteca, también conocida como Hipoteca Pensionaria, va a permitir aumentar el ingreso de las personas en etapa de retiro, ya que la cantidad de dinero que reciben al mes es en la mayoría de las veces insuficiente, dejando de atender las necesidades de ingresos de la creciente población de adultos mayores.

La hipoteca inversa se constituye sobre un inmueble, el cual resulta ser en la mayoría de los casos la vivienda habitual del adulto mayor, y al buscar esta hipoteca se garantizará la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida

Para poder ejercerla las personas interesadas podrán requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual la entidad financiera acreditante actuará como fideicomitente, una institución financiera diferente del acreditante como fiduciario.

Ahora bien, como su nombre lo señala, en lugar de que se realicen pagos para cubrir la deuda con un prestamista y aumentar el



capital, como ocurre con las hipotecas tradicionales, en la Hipoteca Inversa la entidad crediticia es la que genera pagos al prestatario basándose en un porcentaje del valor de su inmueble.

Y en caso de que el adulto mayor y su beneficiario fallezcan los herederos deberán de decidir entre pagar la deuda y recuperar la propiedad o permitir que se ejerza la garantía y recibir el remanente, en caso de existir.

Es importante mencionar que para otorgar esta hipoteca están autorizadas las instituciones privadas del sistema bancario mexicano facultadas, y su contratación requiere un avalúo que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

Asimismo, es importante dejar en claro que la persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, pudiendo arrendarlo de manera parcial o total siempre y cuando cuente con la autorización expresa de la entidad financiera y los términos y condiciones se establezcan en el contrato, mismo que deberá incluir las especificaciones del aumento anual de la pensión del beneficiario.

Finalmente me gustaría señalar, que esta figura tiene sus antecedentes en España y actualmente se encuentra vigente en el Estado de México y en la Ciudad de México, y el aprobarlo aquí ayudaremos a que los adultos mayores vivan con dignidad y no padecer miseria durante la última etapa de su vida.



Es por lo anteriormente expuesto, que quienes suscribimos el presente documento, solicitamos se turne a la Comisión correspondiente para su estudio y dictamen el siguiente Proyecto de:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma por adición de un Capítulo III Bis, denominado HIPOTECA INVERSA, así como de los artículos 2831 Bis, 2831 Bis I, 2831 Bis II, 2831 Bis III, 2831 Bis IV, 2831 Bis V y 2831 Bis VI, todos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

### **CAPITULO III BIS HIPOTECA INVERSA**

**Artículo 2831 Bis.-** Se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, el cual deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que el solicitante y los beneficiarios que deberán ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, que éste pueda designar;**
- b. Que el deudor disponga del importe del préstamo o**

**crédito mediante disposiciones periódicas;**

- c. Que la cantidad estipulada entre el acreedor y deudor sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades para llevar una vida digna;**
- d. Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el deudor, o si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios;**
- e. Que se observen las condiciones relativas para atender lo dispuesto en el artículo relativo a la amortización del capital;**

**El deudor podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;**

- f. El deudor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con autorización expresa del acreedor;  
y**
- g. En el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble.**



**Artículo 2831 Bis I.- Las hipotecas inversas a que se refiere este capítulo sólo podrán ser concedidas por las instituciones de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para ello, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las instituciones de crédito o entidades aseguradoras, impongan su propia normativa.**

**Artículo 2831 Bis II.- La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de institución debidamente facultada para ello, y deberá considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 2 años. El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.**

**Artículo 2831 Bis III.- La amortización del capital se sujetará a lo dispuesto en el presente artículo.**

**Al fallecimiento del deudor hipotecario, sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en un plazo de 30 días, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.**

**Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcance el**



bien hipotecado.

**Artículo 2831 Bis IV.-** Si el bien hipotecario es transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

**Artículo 2831 Bis V.-** Podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualquier otro inmueble distinto de la vivienda habitual del solicitante.

**Artículo 2831 Bis VI.-** En lo no previsto en esta disposición, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

## **TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Monterrey Nuevo León, a Octubre de 2017**

**Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional**





*Sergio Aguero  
BA...  
Quintana*

*Felipe G. H. G.*

*Alicia Maribel Villalón González*

*Roberto González C*

**ALICIA MARIBEL VILLALÓN GONZÁLEZ**

**DIPUTADA**

*Marco Antonio González Valdez*

**MARCO ANTONIO GONZÁLEZ VALDEZ**

**DIPUTADO**

**ANDRÉS MAURICIO CANTÚ RAMÍREZ**

*Oscar Javier Collazo Garza*

**OSCAR JAVIER COLLAZO GARZA**

**DIPUTADO**

*Adrián de la Garza Tijerina*

**DIPUTADO**

**ADRIÁN DE LA GARZA TIJERINA**

**DIPUTADO**

**JUAN FRANCISCO ESPINOZA EGUÍA**

**DIPUTADO**

**HÉCTOR GARCÍA GARCÍA**

**DIPUTADO**

*Jorge Alan Blanco Ariza*



JOSÉ LUIS GARZA OCHOA

DIPUTADO

ROSALVA LLANES RIVERA

DIPUTADA

EVA PATRICIA SALAZAR MARROQUÍN

DIPUTADA

GLORIA CONCEPCIÓN TREVIÑO SALAZAR

DIPUTADA

COSME JULIÁN LEAL CANTÚ

DIPUTADO

LUDIVINA RODRÍGUEZ DE LA GARZA

DIPUTADA

LILIANA TIJERINA CANTÚ

DIPUTADA

ALHINNA BERENICE VARGAS GARCÍA

DIPUTADA