H. Congreso del Estado de Nuevo León

LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. CLAUDIA GABRIELA CABALLERO CHÁVEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DE UN CAPÍTULO III BIS "DE LA HIPOTECA INVERSA" AL TÍTULO DÉCIMO QUINTO "DE LA HIPOTECA" QUE CONTIENE LOS ARTÍCULOS 2831 BIS AL 2831 QUINDECIES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: Lunes 21 de Septiembre de 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): COMISIÓN DE LEGISLACIÓN.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

12

DIP. PERLA DE LOS ANGELES VILLARREAL VALDEZ
PRESIDENTA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.-

La suscrita **Diputada Claudia Gabriela Caballero Chávez**, integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, en uso de las atribuciones conferidas en los artículos 86 y 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, correlacionado con los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo ante esta Soberanía a presentar la siguiente **Iniciativa con Proyecto de Decreto que Reforma diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El estado de Nuevo León, así como nuestro país y el mundo entero, atraviesa por una profunda transición demográfica. Así, a nivel mundial de acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS)[1] En el año 2023 había 1,100 millones de personas con 60 años o más, cifra que, según la misma Organización, casi se duplicará en 2050, llegando a los 2,100 millones de personas, es decir, una quinta parte de la población mundial. La OMS también estima que, a finales de la década de 2060, el número de personas de 60 años o más alcanzará los 2,500 millones, incluso prevé que el número de personas de 80 años o más se triplique entre 2023 y 2060, hasta llegar a los 545 millones. Además, para el 2030, la Organización Mundial de la Salud estima que una de cada seis personas en el mundo tendrá 60 años o más. La misma OMS ha señalado que,

[1] OMS. (8 de octubre de 2025). Salud mental de los adultos mayores. Consultado en: https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/mental-health-of-older-adults

entre 2015 y 2050, el porcentaje de personas adultas mayores de 60 años o más en el mundo pasará del 12% al 22%[2].

En México, de acuerdo con la Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID)[3] 2023, la población de 60 años y más, aumentó al 14.7% de la población, es decir, más de 19 millones de personas. Además, según datos del Consejo Nacional de Población (CONAPO)[4], el número de adultos mayores alcanzará, para el año 2030, los 20.6 millones de personas, cifra equivalente al 15% de la población total, y, para el 2070 el número podrá llegar a los 48.3 millones de personas, lo que representará el 34.2% de la población total.

En Nuevo León, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, se contaba con una población total de 5 millones 784 mil 442 habitantes, de los cuales 654 mil 50 tenían 60 años o más, representando el 11.3% de la población total estatal[5]. Por su parte, el Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores (IEPAM)[6], ha señalado que en nuestra entidad, para el año 2070, la población adulta mayor llegará a casi 2.8 millones de personas, cifra que representará al 30.8% de la población en el estado.

Ante esta realidad, en las últimas décadas se ha fortalecido el reconocimiento específico de los derechos de las personas adultas mayores tanto a nivel internacional como nacional y estatal.

---

[2] OMS. (1 de octubre de 2025). Envejecimiento y salud. OMS. Consultado en: https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health

[3] INEGI. (22 de mayo de 2024). Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID) 2023. Consultado en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/ENADID/ENADID2023.pdf

[4] Secretaría de Bienestar/INAPAM (Diciembre de 2023). Diagnóstico de las Personas Adultas Mayores en México II. Consultado en: https://www.bienestar.gob.mx/pb/images/INAPAM/transparencia/PlanesProInf/DiagnsticoPAMMxicoII.pdf

[5] INEGI. (2021). Panorama Sociodemográfico de México 2020. Nuevo León. Consultado en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197926.pdf

[6] IEPAM. (s/f). Estadísticas a propósito del 28 de Agosto. Día nacional de las personas mayores. Consultado en: https://plataforma.iepam.nl.gob.mx/Pdf/EstPropDe_28agosto_2025_Dia_de_las_PAM.pdf

Así, a nivel internacional, los Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad[7] establecen cinco ámbitos de protección: independencia, participación, cuidados, autorrealización y dignidad. En materia de independencia, el Principio 1 establece que las personas de edad "deberán tener acceso a alimentación, agua, vivienda, vestimenta y atención de salud adecuados, mediante ingresos, apoyo de sus familias y de la comunidad y su propia autosuficiencia". El Principio 5 agrega que las personas de edad "deberán tener la posibilidad de vivir en entornos seguros y adaptables a sus preferencias personales y a sus capacidades en continuo cambio".

Además, el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador"[8], dispone en su artículo 17 que las personas mayores tienen derecho a protección especial durante "su ancianidad", estableciendo que los Estados parte se comprometen, entre otras cosas, a "proporcionar instalaciones adecuadas, así como alimentación y atención médica especializada a las personas de edad avanzada que carezcan de ella y no se encuentren en condiciones de proporcionársela por sí mismas". Este instrumento internacional reconoce, implícitamente, la necesidad de generar mecanismos que permitan a los adultos mayores valerse de su propio patrimonio para su manutención.

Por su parte, la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores[9] reconoce, en el primer párrafo de su

---

[7] ONU. (s/f). Los Principios de las Naciones Unidas en favor de las personas de edad. Consultado en: https://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles/los-principios-de-las-naciones-unidas-en-favor-de-las-personas-de-edad.html

[8] OEA. (s/f). Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador". Consultado en: https://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/a-52.html

[9] OEA. (s/f). Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores. Consultado en: https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/tratados_multilaterales_interamericanos_a-70_derechos_humanos_personas_mayores.pdf

artículo 6, el derecho que tienen las personas adultas mayores a la vida y a la vejez digna, al establecer que...

> *"Los Estados Parte adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar a la persona mayor el goce efectivo del derecho a la vida y el derecho a vivir con dignidad en la vejez hasta el fin de sus días, en igualdad de condiciones con otros sectores de la población".*

La Convención también reconoce el derecho que tienen los adultos mayores a la independencia y autonomía, tal como está plasmado en su artículo 7, en tanto, que su artículo 12 establece el derecho a un sistema integral de cuidados que promueva

> *"...que la persona mayor pueda decidir permanecer en su hogar y mantener su independencia y autonomía".*

En nuestro país contamos con una legislación especializada en materia de derechos de las personas adultas mayores desde el año 2002, cuando se publicó, en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, la cual establece, en su artículo 5º, diversos derechos tienen las personas adultas mayores, entre ellos el derecho a la integridad, dignidad y preferencia, lo que implica una vida digna y de calidad; a una vida sin violencia, a vivir en entornos seguros y dignos; a tener acceso a los satisfactores necesarios, considerando alimentos, bienes, servicios y condiciones humanas o materiales para su atención integral.

En nuestra legislación estatal también contamos con un marco jurídico que permite la protección de las personas adultas mayores a partir de la publicación, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 7 de enero de 2005, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en el Estado de Nuevo León, la cual reconoce en su artículo 5º, al igual que la Ley General, los derechos de las personas adultas mayores tal como el derecho a una vida digna,

de calidad y libre de violencia, así como a la protección de su salud y alimentación.

La protección especial a este sector poblacional se da debido a la vulnerabilidad en que viven nuestros adultos mayores, ya que, de acuerdo con la Encuesta Nacional sobre Discriminación en México (ENADIS) 2022[10], el 17.9% de la población de 60 años y más que habitaba en el país declaró haber sido discriminada en el último año. Además, el 30.5% de las personas adultas mayores manifestó que sus derechos son poco respetados, en tanto que el 20.9% dijo que se le negó alguno de sus derechos en los últimos cinco años. Por su parte, el IEPAM[11] ha dado cuenta de que, en Nuevo León, el 37.3% de las personas adultas mayores considera que son una carga para su familia, en tanto que el 8.2% de ellas declaró haber sido víctima de algún tipo de discriminación.

Además, el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM)[12] ha señalado que, a nivel nacional, las principales problemáticas a las que se enfrentan las personas adultas mayores son que la pensión no es suficiente para cubrir sus necesidades básicas con un 36.3%, la falta de oportunidades para encontrar trabajo con un 20.9% y el carecer de una pensión o jubilación con un 13.7%. Además, señala que el 7.8% de ellos dependen de sus familiares. Por su parte, en Nuevo León, el IEPAM[13] ha señalado que el 83.6% de las personas adultas mayores de la entidad identifican como principal problemática la insuficiencia de ingresos, en tanto que el 54.2% señala que la pensión no es suficiente para cubrir sus necesidades básicas y el 12.6% señaló que no hay oportunidades laborales para ellos y que carecen de pensión o jubilación.

---

[10] INEGI. (25 de mayo de 2023). Encuesta Nacional Sobre Discriminación (ENADIS) 2022. Consultado en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2023/ENADIS/ENADIS_Nal22.pdf

[11] IEPAM. (s/f). Óp. Cit.

[12] Secretaría de Bienestar/INAPAM (Diciembre de 2023). Óp. Cit.

[13] IEPAM (s/f). Óp. Cit.

Además, el 4.2% de las personas adultas mayores en la entidad declaró que dependen económicamente de sus familiares.

Aunado a lo anterior, el sistema de pensiones en México enfrenta serios problemas de cobertura y suficiencia, ya que, aproximadamente entre el 70% y el 80% de los adultos mayores mexicanos no cuenta con recursos suficientes para cubrir sus necesidades de salud y cuidados en la vejez[14]. Además, el gasto público en pensiones en México representó, en 2023, el 20.4% del gasto neto total y el 5.1% del PIB, del cual el 90% se financia con gasto corriente, es decir, sin una fuente de financiamiento directa, lo que pone en riesgo la sostenibilidad a largo plazo del sistema[15].

A pesar de lo anterior, existe un dato alentador para las personas adultas mayores ya que, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal, el 82.4% de las personas adultas mayores, es decir, alrededor de 14 millones, cuentan con una vivienda propia[16], por lo que resulta de la mayor importancia la creación de instrumentos jurídicos que amplíen las opciones financieras disponibles para los adultos mayores y que les permitan aprovechar su patrimonio inmobiliario para garantizar una vejez digna, autónoma e independiente.

En este contexto, la hipoteca inversa aparece como un instrumento financiero que permite transformar el valor de la vivienda de las personas adultas mayores en recursos económicos, sin que estas dejen de habitarla, convirtiéndose, de esta manera, en un complemento de su pensión. En este instrumento los propietarios de una vivienda mayores de 60 años o más dejan como garantía, a

---

[14] Macías, A. (5 de junio de 2023). Hipoteca Inversa en México. CIEP. Consultado en: https://ciep.mx/hipoteca-inversa-en-mexico/

[15] Macías, A. (7 de julio de 2023). Hipoteca Inversa en México: exploración de una alternativa para el retiro. Eje Central. Disponible en: https://www.ejecentral.com.mx/la-columna-fiscal-hipoteca-inversa-en-mexico-exploracion-de-una-alternativa-para-el-retiro

[16] Tapia, A. (12 de abril de 2024). Polémica de Xóchitl Gálvez: ¿Cuántas personas mayores de 60 años tienen casa propia en México? infobae. https://www.infobae.com/mexico/2024/04/12/polemica-de-xochitl-galvez-cuantas-personas-mayores-de-60-anos-tienen-casa-propia-en-mexico/

la entidad financiera autorizada, la hipoteca de su vivienda habitual a cambio de una retribución económica, la cual puede darse como pago en una sola exhibición, pagos periódicos vitalicios, o a través de una línea de crédito que la persona utiliza según sus necesidades. La cantidad que reciben las personas adultas mayores depende de diversos factores como la edad de quien lo solicita, la modalidad y el valor de la propiedad[17]. Además, la hipoteca inversa permite, al fallecer el adulto mayor, los herederos decidan "entre pagar la deuda y recuperar la propiedad o permitir que se ejerza la garantía y recibir el remanente, en caso de existir"[18].

La hipoteca inversa no es un instrumento nuevo, ya que este ha sido desarrollado en diversos países como Reino Unido, Estados Unidos, España, Francia, Canadá y Australia[19]. En México, distintas entidades ya han adecuado su marco normativo con el fin de regular a la hipoteca inversa como el Estado de México y la Ciudad de México.

El Estado de México fue la primera entidad federativa en incorporar a la hipoteca inversa en su marco legal al publicar el 7 de mayo de 2013, en la Gaceta del Gobierno, el Decreto 87 por el que se adicionó, al Código Civil del Estado de México, el Capítulo III Bis, denominado " De la Hipoteca Inversa"[20].

Cinco años después que el Estado de México, la Ciudad de México incorporó la hipoteca inversa a su Código Civil mediante una reforma publicada el 27 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. La reforma adicionó

---

[17] Macías, A. (5 de junio de 2023). Óp. Cit.

[18] Vázquez, S. (19 de enero de 2017). Hipoteca inversa: aún falta por construir. BBVA. Consultado en: https://www.bbva.com/es/hipoteca-inversa-aun-falta-construir/

[19] Hoyo, C. y Tuesta, D. (Octubre de 2013). Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario. BBVA Research. Consultado en: https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf

[20] Gaceta del Gobierno. (7 de mayo de 2013). Decreto 87. Gobierno del Estado de México. Consultado en: https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/vigentes/may075.PDF

el Capítulo III Bis al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal[21].

Sin embargo, a pesar de las regulaciones tanto del Estado de México como de la Ciudad de México en materia de hipoteca inversa, estas no han surtido el efecto esperado ya que las instituciones de crédito están reguladas por legislación federal, lo que hace que las reformas a los códigos civiles de las entidades sea condición necesaria pero no suficiente para su implementación práctica.

Es por lo anterior que la presente iniciativa tiene por objeto darle un mayor sustento a la hipoteca inversa en nuestra entidad, al modificar la legislación estatal en la materia a efecto que esto permita que esta figura no sea letra muerta y verdaderamente beneficie a los adultos mayores en Nuevo León. Así se propone adicionar al Código Civil para el Estado de Nuevo León la figura de la hipoteca inversa, denominada también hipoteca pensionaria, incorporando los siguientes elementos:

- Universalidad de los sujetos autorizados: Se amplía el universo de entidades autorizadas para actuar como pensionarias, incluyendo no solo a instituciones bancarias sino también a instituciones de seguros, organizaciones financieras y entidades públicas, favoreciendo la competencia y el acceso.
- Protección reforzada del consumidor: Se incorpora el derecho irrenunciable del pensionista a recibir asesoría jurídica y financiera independiente antes de la firma, costeada por la entidad financiera, así como el derecho de rescisión dentro de los 30 días naturales siguientes a la celebración del contrato.
- Mecanismo de actualización del avalúo: Se establece la actualización obligatoria bienal del valor del inmueble y el ajuste proporcional de los pagos

[21] Gaceta Oficial de la Ciudad de México. (27 de marzo de 2017). Decreto que contiene las observaciones al diverso por el que se adicionan diversas disposiciones al Código Civil para el Distrito Federal. Gobierno de la Ciudad de México. Consultado en: https://paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2017/GOCDMX_27_03_2017.pdf

periódicos, protegiendo al pensionista frente a la inflación y la apreciación inmobiliaria.

- Cláusulas nulas de pleno derecho: Se enumeran expresamente las cláusulas contractuales que serán nulas, evitando prácticas abusivas.
- Promoción institucional: Se establece la obligación del Ejecutivo Estatal de promover activamente la figura a través del Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores y en coordinación con el sector financiero.
- Protección ante insolvencia de la entidad financiera: Se reconoce el carácter preferente de los derechos del pensionista ante cualquier proceso concursal que afecte a la entidad financiera.

Por lo anteriormente expuesto propongo una Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se modifican diversas disposiciones al Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

DECRETO

ÚNICO. Se **ADICIONA el Capítulo III Bis, "De la Hipoteca Inversa"** al Título Décimo Quinto "De la Hipoteca" con los **artículos 2831 Bis, 2831 Ter, 2831 Quater, 2831 Quinquies, 2831 Sexies, 2831 Septdecies, 2831 Octies, 2831 Nonies, 2831 Decies, 2831 Undecies, 2831 Duodecies, 2831 Terdecies, 2831 Quaterdecies y 2831 Quindecies**, al Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

TITULO DECIMOQUINTO

DE LA HIPOTECA

CAPÍTULO III BIS

DE LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 2831 Bis.- La hipoteca inversa es el contrato accesorio en virtud del cual una entidad financiera autorizada, en su calidad de pensionaria, otorga un crédito en favor de una persona adulta mayor igual o mayor a 60 años de edad, en su calidad de pensionista, o en favor de su beneficiario, recibiendo como garantía real la hipoteca del bien inmueble que constituye la vivienda habitual del pensionista o de su beneficiario, a cambio de la entrega al pensionista de una cantidad de dinero predeterminada ya sea en una sola exhibición o mediante pagos periódicos vitalicios.

En ningún caso el pensionista perderá el derecho de uso, goce, propiedad y habitación sobre el inmueble hipotecado durante su vida y, en su caso, durante la vida de su beneficiario, siendo este derecho irrenunciable e inembargable.

Artículo 2831 Ter.- Podrán celebrar el contrato de hipoteca inversa en calidad de pensionistas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

I. Tener 60 años cumplidos o más al momento de la celebración del contrato;

II. Ser propietario o copropietario del inmueble objeto de la hipoteca;

III. Que el inmueble constituya su vivienda habitual o la de su beneficiario, y se encuentre libre de gravámenes anteriores, o que el gravamen existente pueda ser saldado con los recursos del crédito de hipoteca inversa en el mismo acto de su formalización;

IV. Que el inmueble esté ubicado en el territorio del Estado de Nuevo León;

V. Que el inmueble tenga un valor de mercado determinable mediante avalúo practicado por perito autorizado, y

VI. Manifestar su voluntad mediante escritura pública otorgada ante Notario Público, quien deberá cerciorarse de que el consentimiento es libre de vicios y que el pensionista se encuentre en pleno uso de sus facultades mentales.

El beneficiario del pensionista deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario o a quien éste designe. A la muerte del pensionista, el beneficiario continuará percibiendo los pagos hasta su propio fallecimiento, sin que la entidad financiera pueda ejecutar la hipoteca mientras el beneficiario sobreviva y habite el inmueble.

Artículo 2831 Quater.- Podrán celebrar contratos de hipoteca inversa en el Estado de Nuevo León, en calidad de pensionarias, las siguientes entidades:

I. Instituciones de crédito y banca múltiple autorizadas conforme a la Ley de Instituciones de Crédito;

II. Instituciones de seguros y fianzas autorizadas conforme a la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas;

III. Sociedades financieras de objeto múltiple y demás entidades financieras autorizadas por las leyes federales aplicables;

IV. Instituciones de banca de desarrollo;

V. Organismos públicos federales o estatales con facultades crediticias o de fomento que expresamente lo determinen sus leyes orgánicas, y

VI. Instituciones sociales o de asistencia sin fines de lucro que cuenten con las autorizaciones correspondientes.

Artículo 2831 Quinquies.- La hipoteca inversa podrá pactarse en cualquiera de las siguientes modalidades, según lo convengan las partes:

I. Pago único: La entidad financiera entrega al pensionista la totalidad del monto acordado en un solo acto de entrega;

II. Pagos periódicos vitalicios: La entidad financiera realiza pagos mensuales o en la periodicidad pactada al pensionista y, en su caso, a su beneficiario, durante toda su vida;

III. Línea de crédito disponible: La entidad financiera pone a disposición del pensionista una suma determinada de la cual podrá disponer en el momento y en la cantidad que requiera, hasta agotar el límite del crédito autorizado, y

IV. Modalidad mixta: Combinación de un pago inicial y pagos periódicos subsecuentes, en las proporciones que las partes convengan.

En ningún caso los pagos periódicos podrán suspenderse durante la vida del pensionista o de su beneficiario, independientemente de que el monto total del crédito se hubiere agotado.

Artículo 2831 Sexies.- El monto del crédito se determinará con base en los siguientes elementos:

I. El valor del inmueble objeto de la hipoteca, conforme a avalúo practicado por perito autorizado, independiente de la entidad financiera y sufragado por esta;

II. La edad del pensionista y, en su caso, del beneficiario al momento de la contratación;

III. La modalidad de entrega del crédito elegida por el pensionista;

IV. Las tasas de interés aplicables y las condiciones financieras del mercado, y

V. Las demás condiciones específicas pactadas en el contrato.

En ningún caso el monto total del crédito podrá ser inferior al sesenta por ciento del valor del inmueble al momento de la contratación, según el avalúo correspondiente.

El avalúo deberá actualizarse cada tres años durante la vigencia del contrato, por cuenta y el costo según acuerden las partes. En caso de que el valor del inmueble se hubiere incrementado, el monto de los pagos periódicos deberá ajustarse proporcionalmente conforme lo establezca el contrato.

Artículo 2831 Septdecies.- El pensionista conservará los siguientes derechos durante toda la vigencia del contrato:

I. El derecho irrenunciable de uso, goce y habitación sobre el inmueble hipotecado durante su vida y, en su caso, durante la vida de su beneficiario;

II. El derecho a recibir puntualmente los pagos periódicos pactados en el contrato, los cuales no podrán ser suspendidos en ninguna circunstancia mientras el pensionista o su beneficiario estén con vida;

III. El derecho a ser informado semestralmente, mediante estado de cuenta detallado, sobre el monto de crédito ya entregado, el saldo disponible en su caso y los intereses devengados.

IV. El derecho a rescindir el contrato sin penalización alguna dentro de los treinta días naturales siguientes a su celebración, mediante la devolución de las cantidades ya recibidas;

V. El derecho a recibir asesoría jurídica y financiera independiente, costeada según acuerden las partes, con antelación mínima de diez días hábiles a la firma del contrato;

VI. El derecho a solicitar en cualquier momento la liquidación anticipada del crédito, sin penalización, mediante el pago del principal más los intereses devengados;

VII. El derecho a que sus herederos puedan liquidar la deuda dentro del plazo establecido en el Artículo 2831 Decies de este Capítulo, conservando así el inmueble, y

VIII. Los demás derechos que le correspondan conforme a las leyes aplicables y a los tratados internacionales en materia de derechos humanos de las personas adultas mayores.

Artículo 2831 Octies.- Durante la vigencia del contrato de hipoteca inversa, el pensionista quedará obligado a:

I. Mantener el inmueble en buen estado de conservación y realizar las reparaciones ordinarias necesarias para preservar su valor;

II. Contratar y mantener vigente un seguro de daños sobre el inmueble hipotecado durante toda la vigencia del contrato, por una suma asegurada equivalente, como mínimo, al valor de reposición de este;

III. Cubrir oportunamente los impuestos, derechos, contribuciones y demás cargas fiscales que graven el inmueble;

IV. No enajenar, gravar, ceder o disponer en cualquier forma del inmueble sin consentimiento previo y por escrito de la entidad financiera;

V. Notificar a la entidad financiera, dentro de los treinta días naturales siguientes, cualquier modificación material que pudiere afectar el valor del inmueble o la garantía hipotecaria, y

VI. Permitir a la entidad financiera, o a los peritos que ésta designe, el acceso al inmueble para la práctica de los avalúos periódicos a que se refiere el Artículo 2831 Quaterdecies de este Capítulo.

VII. Pagar el crédito conforme acuerden las partes.

Artículo 2831 Nonies.- La entidad financiera que celebre contratos de hipoteca inversa estará obligada a:

I. Entregar al pensionista, con al menos diez días hábiles de anticipación a la firma del contrato, una oferta vinculante en lenguaje claro y sencillo que contenga todos los términos, condiciones, costos, tasas de interés, comisiones y derechos del pensionista;

II. Costear, con anterioridad a la firma del contrato, la asesoría jurídica y financiera independiente del pensionista;

III. Practicar el avalúo inicial del inmueble a través de perito autorizado independiente, y sufragar su costo;

IV. Realizar oportunamente los pagos periódicos en los plazos, montos y condiciones pactados en el contrato;

V. Practicar y sufragar la actualización del avalúo del inmueble cada dos años y comunicar los resultados al pensionista;

VI. Remitir al pensionista estado de cuenta semestral detallado en términos comprensibles;

VII. Registrar el contrato ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León dentro de los quince días hábiles siguientes a su otorgamiento, costeando los gastos de inscripción según acuerden las partes;

VIII. Contratar, a su cargo, el seguro de vida del pensionista cuando la modalidad del crédito sea de pagos periódicos vitalicios, a fin de garantizar la continuidad de los pagos en caso de siniestro, y

IX. Abstenerse de cobrar comisiones, gastos o cargos no previstos en la oferta vinculante entregada al pensionista.

Artículo 2831 Decies.- El crédito garantizado mediante hipoteca inversa será exigible únicamente en los siguientes supuestos:

I. Fallecimiento del pensionista y, en su caso, de su beneficiario;
II. Abandono voluntario definitivo del inmueble por parte del pensionista y de su beneficiario, por un período ininterrumpido mayor a doce meses calendario;
III. Enajenación, cesión o gravamen del inmueble sin el consentimiento previo y escrito de la entidad financiera;
IV. Incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones del pensionista establecidas en el Artículo 2831 Octies de este Capítulo, previa notificación por escrito con un plazo mínimo de noventa días para subsanar el incumplimiento, y
V. Acuerdo escrito entre las partes.

Una vez actualizado cualquiera de los supuestos de exigibilidad, los herederos del pensionista o sus causahabientes podrán en un plazo improrrogable de doce meses liquidar la totalidad de la deuda, la cual deberá incluir el principal y los intereses devengados, y conservar el inmueble, si el inmueble supera el monto de la hipoteca se ejerce la garantía y el remanente será devuelto a herederos o causahabientes. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere realizado el pago, la entidad financiera podrá proceder a la ejecución de la hipoteca conforme al Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones aplicables.

Artículo 2831 Undecies.- Serán nulas de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, las cláusulas contractuales que:

I. Impongan al pensionista el pago de comisiones, gastos o cargos no previstos en la oferta vinculante entregada con anterioridad;

II. Restrinjan, limiten o condicionen el derecho del pensionista a habitar el inmueble;

III. Establezcan tasas de interés variables sin un mecanismo de protección o tope máximo expresamente pactado;

IV. Limiten o excluyan el derecho del pensionista a recibir asesoría independiente;

V. Impongan penalizaciones por el ejercicio del derecho de rescisión dentro del plazo de treinta días establecido en este Capítulo;

VI. Permitan a la entidad financiera exigir la devolución del inmueble o la liquidación anticipada del crédito en supuestos distintos a los previstos en el Artículo 2831 Decies de este Capítulo;

VII. Establezcan que los herederos del pensionista responderán de la deuda con bienes distintos al inmueble hipotecado, y

VIII. Sean contrarias a las disposiciones del presente Capítulo, a la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores o a los tratados internacionales en materia de derechos humanos de las personas adultas mayores.

La nulidad de una o varias cláusulas no implicará la nulidad del contrato en su conjunto, el cual subsistirá con las condiciones mínimas de protección establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 2831 Duodecies.- El contrato de hipoteca inversa deberá otorgarse en escritura pública ante Notario Público del Estado de Nuevo León. El Notario tendrá las siguientes obligaciones específicas:

I. Verificar que el pensionista comprende plenamente los términos, condiciones, efectos y consecuencias del contrato, así como sus derechos y obligaciones;

II. Cerciorarse de que el consentimiento del pensionista es libre de error, dolo, violencia, lesión o cualquier vicio;

III. Informar expresamente al pensionista sobre el derecho de rescisión en el plazo de treinta días;

IV. Verificar que el pensionista ha recibido previamente la oferta vinculante y la asesoría independiente a que se refiere el Artículo 2831 Nonies de este Capítulo, y

V. Conservar en el protocolo la oferta vinculante y el comprobante de la asesoría independiente.

El contrato deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León dentro de los quince días hábiles siguientes a su otorgamiento, corriendo por cuenta de la entidad financiera los gastos de escrituración e inscripción.

Artículo 2831 Terdecies.- El Poder Ejecutivo del Estado promoverá, en coordinación con los Municipios del Estado de Nuevo León y en el ámbito de sus respectivas competencias, la adopción de los siguientes incentivos para fomentar la hipoteca inversa:

I. Exención o reducción de los derechos por inscripción registral de los contratos de hipoteca inversa celebrados por personas adultas mayores de escasos recursos

II. Reducción o exención del impuesto predial para los inmuebles objeto de hipoteca inversa, durante la vigencia del contrato, y

III. Gestión ante las autoridades federales competentes para que los pagos recibidos por el pensionista en virtud de la hipoteca inversa no sean considerados como ingresos acumulables para efectos del Impuesto Sobre la Renta, en los términos que establezcan las disposiciones federales aplicables.

Artículo 2831 Quaterdecies.- El Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores, en coordinación con la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, la Procuraduría Federal del Consumidor, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y las demás autoridades competentes, vigilará el cumplimiento de las disposiciones del presente Capítulo, con especial atención en la protección de los derechos del pensionista frente a prácticas abusivas o engañosas.

Las violaciones a las disposiciones del presente Capítulo por parte de las entidades financieras darán lugar, en el ámbito de competencia de cada autoridad, a las sanciones previstas en las leyes federales y estatales aplicables.

Los adultos mayores que consideren vulnerados sus derechos en materia de hipoteca inversa podrán presentar quejas ante el Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores, quien las canalizará a las autoridades competentes y brindará acompañamiento durante el proceso.

Artículo 2831 Quindecies.- En todo lo no previsto por el presente Capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del presente Código

relativas a la hipoteca; las disposiciones relativas al mutuo con interés; las normas sobre renta vitalicia; las disposiciones generales sobre los contratos; y, con carácter residual, los principios generales del derecho, todo ello en cuanto no se opongan a la naturaleza, objeto y finalidad de la hipoteca inversa, así como las disposiciones federales aplicables en materia financiera.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. A partir de la entrada en vigor del presente Decreto el Poder Ejecutivo del Estado tendrá 90 días hábiles para que, a través del Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores y en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, la Secretaría de Salud, los Municipios, las instituciones de educación superior, el sector financiero y las organizaciones de la sociedad civil, llevará a cabo acciones permanentes de promoción y difusión de la figura de la hipoteca inversa entre la población adulta mayor.

La información sobre la hipoteca inversa deberá difundirse en formatos accesibles, incluyendo materiales en lenguaje claro y sencillo, y en los idiomas de los grupos indígenas presentes en el Estado, cuando corresponda.

El Instituto Estatal de las Personas Adultas Mayores establecerá y mantendrá un servicio gratuito de orientación y asesoría sobre la hipoteca inversa, accesible presencialmente y a través de medios digitales.

ATENTAMENTE

Monterrey, Nuevo León a la fecha de ~~su presentación~~

DIP. CLAUDIA GABRIELA CABALLERO CHÁVEZ

GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

17 SEP 2023
12:15