

Año: 2014

Expediente: 8955/LXXIII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE DIP. CAROLINA MARÍA GARZA GUERRA

ASUNTO RELACIONADO: ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN CAPITULO III BIS DENOMINADO "DE LA HIPOTECA INVERSA" DENTRO DEL TITULO DECIMO QUINTO, CON LOS ARTICULOS 2831 BIS, 2831 BIS I, 2831 BIS II, 2831 BIS III, 2831 BIS IV, 2831 BIS V, 2831 BIS VI, 2831 BIS VII Y 2831 BIS VIII DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON, TURNANDOSE CON CARÁCTER DE URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 29 de Octubre del 2014

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): Legislación y Puntos Constitucionales

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor



Honorable Asamblea:

La suscrita Diputada integrante del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional en la LXXIII Legislatura al Congreso del Estado, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con fundamento además en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, me permito proponer la presente iniciativa de reforma, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Estado de Nuevo León cuenta con una población de 4,653,458 habitantes, de la misma población predomina o es relativamente joven, el 8.9% de la cantidad total de habitantes son los que representan a la tercera edad, debido a la tendencia natural de la vida en la cual la media de edad en el estado se irá incrementando al paso de los años y bajo el supuesto de que se es inevitable el arribar a dicha etapa se debe estimar realizar disposiciones en los ordenamientos legales para procurar y salvaguardar el bien de este sector de la población, resulta indispensable establecer el rango de edad la cual se estima que abarca la tercera edad, por lo cual se toma en cuenta que



en diversos ordenamientos legales así como bases de datos se toma el parámetro a partir de los 60 años de edad.

Esta etapa en la vida, el ocaso de la misma en la cual todos los seres humanos atravesaremos en su debido momento, todos buscamos el retiro ideal para disfrutar de la familia así como de actividades recreativas y buenas costumbres.

Se han dado casos en el Estado en el cual personas de la tercera edad son maltratadas, uno de cada tres personas de la tercera edad son violentadas cada día así lo señala la Subprocuraduría de la Defensa del Adulto Mayor, la negligencia, el maltrato y hasta el daño patrimonial son algunas de las figuras de las que sufre esta parte de la población, de los cuales el 90% de los casos los abusos son realizados por los familiares relacionados directamente, es decir en primer grado y hasta en un tercer grado colateral.

Con el objeto de brindarle a los adultos mayores un recurso en el cual se provea la seguridad y de que tengan la posibilidad de vivir como se menciona anteriormente en el ocaso de la vida de una manera digna y decorosa, por lo cual con el objeto de que sea una medida de protección para los que viven esta etapa y las generaciones siguientes que llegaran a la misma, se propone la “hipoteca inversa” o “pensión hipotecaria”.



La hipoteca se define como lo establece el artículo 2785 del Código Civil del Estado de Nuevo León, “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.”

La “hipoteca inversa” o “pensión hipotecaria” pretende que el adulto mayor es decir personas de 60 años en adelante, que posean una vivienda puedan convertir su inmueble en una cantidad líquida que sirva como pensión mensual. La “hipoteca inversa” es un préstamo hipotecario en el cual una entidad financiera paga una pensión mensual a una persona adulta mayor utilizando su inmueble como garantía, dejando a la persona habitar la vivienda mientras subsista la hipoteca, la pensión mensual a recibir dependerá del valor del inmueble y de la edad del cliente, en el cual a mayor valor y mayor edad, mayor es la cantidad a recibir por la entidad financiera.

Y debido a que es una hipoteca no se pierde el inmueble solo requiere de la liquidación de la misma por lo que los progenitores que deseen el quedarse con la propiedad pueden hacerlo debido a que el inmueble es empleado como una garantía, la “hipoteca inversa” puede ser de manera vitalicia o por tiempo determinado.



Con la figura anteriormente expuesta se procura la digna y decorosa vida del adulto mayor puesto que tendrá este medio de protección para subsistir en el ocaso de su vida, teniendo su vivienda y cantidad líquida para las necesidades básicas de subsistencia, la obligación que tenemos como legisladores es de proporcionar de los medios legales a la ciudadanía y terminar con este estado de indefensión y de incertidumbre, por ello es que me permito proponer a su consideración el siguiente proyecto de:

DECRETO:

PRIMERO.- Se reforma por adición un Capítulo III BIS denominado “DE LA HIPOTECA INVERSA” dentro del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

“...Art. 2831 BIS.- Es la que se constituye sobre un bien inmueble del pensionista para garantizar el capital que concede al pensionario para cubrir las necesidades económicas de vida en términos de este capítulo.

Art. 2831 BIS I.- Es la institución mediante la cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o su beneficiario, los cuales deberán contar con al menos sesenta años cumplidos, una cantidad en dinero predeterminada, que el pensionista garantizara a través de la hipoteca inversa, en los términos del siguiente Capítulo.



Art. 2831 BIS II.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas autorizadas para ello.

El costo del avalúo estará a cargo del pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde la a plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

Art. 2831 BIS III.- La determinación de la hipoteca inversa se realizara previo avalúo de Institución facultada, que considere el valor comercial del inmueble mismo que deberá actualizarse en un periodo no mayor a dos años.

El contrato de hipoteca inversa además de lo pactado, se sujetara a lo siguiente:

- I. La cantidad pactada sea suficiente entre el pensionario y pensionista para que cubra sus necesidades básicas;
- II. Que el solicitante o los beneficiaros que se designen cuenten con al menos 60 años cumplidos a la fecha de celebración del contrato;
- III. El tutor que se encuentre dentro de los supuestos señalados dentro del presente titulo podrá, mediante autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;



- IV. Que el pensionista o beneficiario disponga del importe del préstamo conforme a los plazos establecidos en el contrato, objeto de la hipoteca inversa.
- V. Las condiciones que se establezcan, en su caso para atender lo establecido en el artículo 2831 BIS IV;
- VI. La deuda solo será exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista o beneficiario si lo hubiere, respetando los plazos establecidos en el artículo 2831 IV respecto a la amortización de la deuda;
- VII. El pensionista podrá realizar el pago total o parcial de la deuda por anticipado sin penalización alguna;
- VIII. El pensionista habitara vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar el bien inmueble hipotecado, siempre que cuente con autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza de la hipoteca inversa;
- IX. Solo podrán generarse intereses sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;
- X. El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo a la actualización del valor comercial del inmueble.



Art. 2831 BIS IV.- La amortización del capital estará sujeta a lo siguiente:

- I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;
- II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos al menos 6 meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago correspondiente, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Art. 2831 BIS V.- El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin consentimiento del pensionario. El incumplimiento de esta obligación es causa de vencimiento anticipado del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se sustituya la garantía hipotecada en forma bastante o igual superior, siempre que se cuente con la autorización expresa del pensionario.

2831 BIS VI.- Cuando se extinga el capital pactado y de los herederos del pensionista decidan no reembolsar los créditos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener el bien inmueble hipotecado, en



remate judicial o por adjudicación, de acuerdo como lo establezca el Código de Procedimientos Civiles.

2831 BIS VII.- En caso de incumplimiento del pensionario en las clausulas pactadas, el pensionista podrá solicitar la rescisión del contrato y exigir daños el pago de daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generara más interés; debiendo el pensionario liberar el gravamen correspondiente.

2831 BIS VIII.- No serán de aplicación para la hipoteca inversa los artículos 2799, 2800 y 2801 de este Código. ...”

TRANSITORIO

UNICO: El presente decreto entrara en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Atentamente,

Monterrey, Nuevo León, Mayo de 2013.

Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional

DIP. CAROLINA MARÍA GARZA GUERRA



DIP. ALFREDO JAVIER RODRÍGUEZ DÁVILA

**DIP. IMELDA GUADALUPE ALEJANDRO DE
LA GARZA**

**DIP. JULIO CÉSAR ÁLVAREZ
GONZÁLEZ**

DIP. JUAN ENRIQUE BARRIOS RODRÍGUEZ

DIP. LUIS ÁNGEL BENAVIDES GARZA

DIP. HÉCTOR JESÚS BRIONES LÓPEZ

**DIP. MARIO ALBERTO CANTÚ
GUTIÉRREZ**



DIP. BLANCA LILIA SANDOVAL DE LEÓN



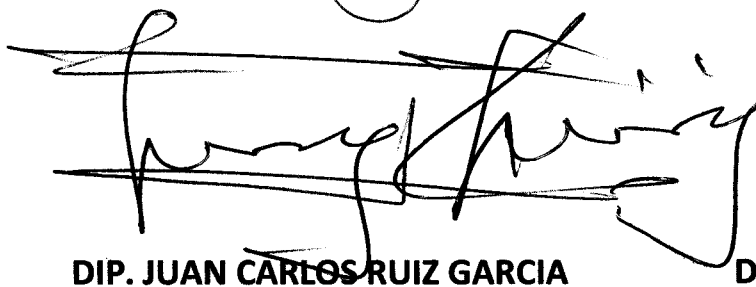
DIP. REBECA CLOUTHIER CARRILLO



DIP. FERNANDO ELIZONDO ORTIZ

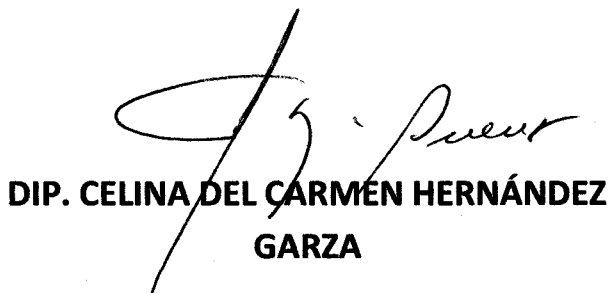


DIP. JOSÉ LUZ GARZA GARZA



DIP. JUAN CARLOS RUIZ GARCIA

DIP. JOSÉ ADRIÁN GONZÁLEZ
NAVARRO



DIP. CELINA DEL CARMEN HERNÁNDEZ
GARZA



DIP. JOSE LUIS GALVÁN HERNANDEZ



**DIP. MANUEL BRAULIO MARTÍNEZ
RAMÍREZ**

Treviño
**DIP. FRANCISCO LUIS TREVIÑO
CABELLO**

DIP. EDUARDO ARGUIJO BALDENEGRO

DIP. ERICK GODAR UREÑA FRAUSTO

**DIP. JUAN ANTONIO RODRIGUEZ
GONZALEZ**

DIP. JOSE ISABEL MEZA ELIZONDO

Mra. Dolores Leal Cantu
DIP. MARIA DOLORES LEAL CANTU

DIP. CESAR ALBERTO SERNA DE LEON

Así
DIP. JOSE JUAN GUAJARDO MARTINEZ



**Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional se suscribe
a la iniciativa presentada por la Dip. Carolina María Garza Guerra**

EDGAR ROMO GARCÍA

DIPUTADO

CARLOS BARONA MORALES

DIPUTADO

GUSTAVO FERNANDO CABALLERO

CAMARGO

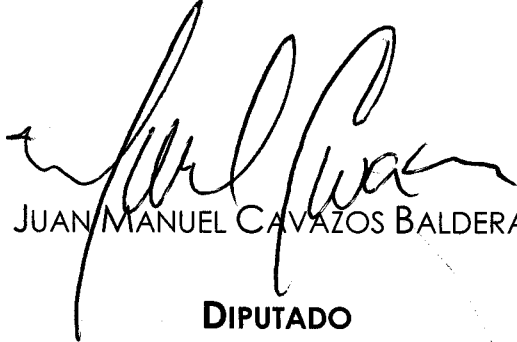
DIPUTADO

MARÍA DE LA LUZ CAMPOS ALEMÁN

DIPUTADA

Lorena Cano de C.
LORENA CANO LÓPEZ

DIPUTADA



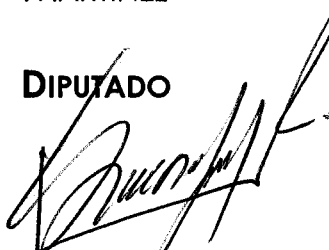
JUAN MANUEL CAVAZOS BALDERAS
DIPUTADO




FRANCISCO REYNALDO CIENFUEGOS
MARTÍNEZ
DIPUTADO



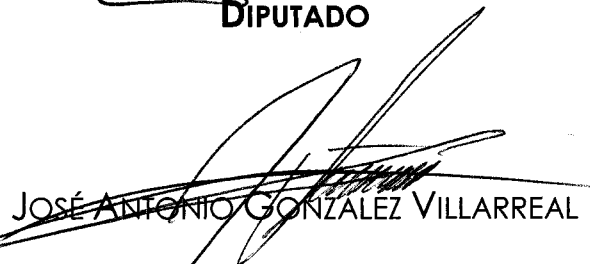
ÓSCAR ALEJANDRO FLORES TREVIÑO
DIPUTADO



FERNANDO GALINDO ROJAS
DIPUTADO



GERARDO JUAN GARCÍA ELIZONDO
DIPUTADO



JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ VILLARREAL
DIPUTADO



JOSÉ JUAN GUAJARDO MARTÍNEZ
DIPUTADO



JOSÉ SEBASTIÁN MAÍZ GARCÍA
DIPUTADO



PR **DIPUTADOS**
H. CONGRESO LXXIII
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN LEGISLATURA

ERNESTO JOSÉ QUINTANILLA VILLARREAL

DIPUTADO

CÉSAR ALBERTO SERNA DE LEÓN

DIPUTADO

DANIEL TORRES CANTÚ

DIPUTADO