



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente que funge durante el presente receso de ley, recibió, para estudio y dictamen, la **Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se reforma el artículo 2297; y se adiciona el Capítulo III Bis, denominado de la Hipoteca Inversa, relativos al Título Vigésimo Segundo, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas**, promovida por la Diputada Alejandra Cárdenas Castillejos y el Diputado Edgardo Melhem Salinas integrantes del Grupo parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de la Legislatura 65 Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61; y 62, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 53, párrafos 1 y 2; 56, párrafos 1 y 2; 58; y 95, párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, procedimos al estudio de la iniciativa de referencia a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

DICTAMEN

I. Antecedentes

La iniciativa de mérito forma parte de los asuntos pendientes de dictaminar al concluir el período ordinario próximo pasado, los cuales por disposición legal han sido turnados a esta Diputación Permanente, para continuar con su análisis y dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Competencia

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa.

Cabe señalar que la Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador, con base en lo dispuesto por el artículo 62, fracción II de la Constitución Política local, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente dictamen, mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.

III. Objeto de la acción legislativa

La iniciativa en estudio tiene por objeto incorporar en el marco jurídico la figura de la Hipoteca Inversa o Pensionaria, la cual consiste en el otorgamiento de financiamiento a las personas adultas mayores de 60 años a fin de complementar los gastos para acceder a una vida digna, al colocar como garantía el inmueble donde habite, siempre y cuando sea de su propiedad, con la obligación de parte del pensionario de otorgar una ministración periódica.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa

Los aquí promoventes señalan que, la propuesta busca dar un respaldo sensible en el aspecto económico, social y de derechos humanos a los adultos mayores, que conforme a la Ley de los derechos de las personas adultas mayores en Tamaulipas, son considerados aquellos que tienen cumplidos 60 años o más.

Siguiendo con lo anterior, puntualizan que el país se encuentra en un proceso de transición demográfica, lo que implica que la población de mayor edad, continúa en crecimiento. Refieren que, el promedio de edad o expectativa de vida de la población adulta mayor se ha incrementado notablemente en los últimos años y en consecuencia, este sector de población es cada vez más nutrido, sin embargo se considera un grupo vulnerable y carente de ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades dignamente y con tranquilidad.

Asimismo, señalan que con relación a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población de 60 años y más en el país paso de 9.1% en 2010 a 12.0% en 2021, y en Tamaulipas del 7.6% en 2010 a 12.1% en 2020, es decir, ha incrementado la población adulta mayor, debido que viven más años las personas en la actualidad.

En ese tenor, los promoventes refieren que no se puede dejar de lado que este crecimiento demográfico nos plantea retos mayores, pues avanzada la edad, se hace evidente la pérdida gradual de las capacidades motrices y cognitivas. Es inevitable que se vean afectados por el deterioro físico y en algunos casos por enfermedades crónicas degenerativas, que ocasionan dificultades para desarrollar actividades de la vida diaria.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Destacan que, muchos de estos adultos viven solos, situación que los hace más vulnerables tanto en el aspecto emocional como en la obtención de recursos económicos para subsistir.

Refieren que, para los adultos mayores es una preocupación constante la seguridad económica y la manera en como enfrentan los retos del ingreso para alimentación y vivienda.

Indican que, este segmento de la población necesita alternativas para afrontar sus problemas físicos y emocionales, sin preocupaciones de tipo financiera, durante la última etapa de sus vidas cuando ya no pueden trabajar y han dejado de tener ingresos.

Por ello, quienes suscriben consideran justo brindar una alternativa a los adultos mayores para complementar su ingreso de tal manera que puedan satisfacer sus necesidades básicas de vivienda, alimentación, vestido y salud.

Por lo anterior, es que proponen que la figura jurídica denominada "hipoteca inversa o también llamada pensión hipotecaria" que, a diferencia de la hipoteca normal, en la que se recibe dinero mediante un crédito que se garantiza con un gravamen sobre la vivienda, con esta figura 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, momento en el que sus herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble, o bien no hacerlo, y la otra parte acredite ejecutar la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad en inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y en su caso de remanente, entregarlo a los herederos.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Exponen que, la figura planteada puede considerarse como 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 o hasta donde alcance el recurso, de acuerdo al monto otorgado. Como limitantes de orden material se deben tomar en consideración tanto la tasación de la vivienda, como la edad mínima para poder celebrar dicho negocio.

Relatan que, esta figura ofrece a los adultos mayores otro instrumento de protección y apoyos que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente o independiente hasta su fallecimiento, sin que represente de alguna manera una carga económica para sus familiares o para la sociedad. En el caso de pensionados, debemos considerar que, en las circunstancias actuales, esta prestación es insuficiente.

Consideran que, la hipoteca a la inversa constituye un instrumento legal encaminado a la defensa de los Derechos Humanos de las personas adultas mayores en estricto respeto al artículo 1 de la Constitución General de la República ya que las bondades que caracterizan la hipoteca a la inversa permite que por su precaria situación económica puedan tener un ingreso mensual derivado de un crédito bancario.

Señalan que, este tipo de hipoteca protege el patrimonio de las personas adultas mayores al otorgar múltiples beneficios tales como obtener en forma mensual una ministración de recursos que le permitirá sufragar todas sus necesidades alimenticias entre otras.

Consideran que, algunas de las ventajas que destacan la hipoteca pensionaria son las siguientes:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- Refieren que, los adultos mayores puedan disponer del valor de su casa, sin necesidad de venderla y sin obligación de desalojarla.
- El propietario de la vivienda puede complementar sus ingresos para la satisfacción de sus necesidades, mediante la conversión en liquidez de su activo fijo.
- Desde el punto de vista de los herederos, les permite la posibilidad de conservar la propiedad hipotecada, pagando el adeudo pendiente o entregarla y recibir el remanente si lo hubiere.

Los aquí promoventes, consideran que existen ventajas favorables que traería consigo la figura de la hipoteca inversa para los adultos mayores al estar en posibilidad de afrontar la carencia de dinero y reducir su condición de vulnerabilidad, ya que con motivo de su edad algunos viven en soledad o con enfermedades, por lo cual necesitan medicamentos o cuidados constantes.

Exponen en su propuesta que la figura de la hipoteca inversa ya existe en varios países, y en México se ha incorporado a las legislaciones del Estado de México y la Ciudad de México.

Por lo antes expuesto, consideran oportuno que se reforme y adicione el Código Civil del Estado, con la finalidad de incorporar esta herramienta que sin dejar de ser una operación crediticia otorgada por la institución bancaria, la misma contiene un alto sentido social, humano y de protección al adulto mayor, al permitirle hipotecar su vivienda para vivir de ese capital, recibéndolo en mensualidades a manera de pensión.

Finalmente precisan que, esta propuesta, ayudaría a proteger en gran medida a los adultos mayores que habitan en cada uno de los municipios que aquí se encuentran representados por todas y todos nosotros.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

V. Consideraciones de la Diputación Permanente

Una vez recibida y analizada la Iniciativa de mérito, quienes integramos estas Comisiones Unidas, tenemos a bien emitir nuestra opinión sobre el asunto que nos ocupa, al tenor de las siguientes consideraciones:

El envejecimiento demográfico es un fenómeno que se presenta en toda sociedad, el cual se entiende como la modificación progresiva de la edad de la población, es decir, el aumento de los grupos de personas de edad avanzada, frente a una disminución de los grupos más jóvenes, todo esto como resultado de la mejora generalizada de la esperanza de vida.

Nuestro Estado no es ajeno a dicha cuestión, ya que de acuerdo a datos recientes del Censo de Población y Vivienda, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), muestra que Tamaulipas ha tenido un incremento en los habitantes que cuentan con 60 años o más, pasando del 9% para el año 2010, al 12.1% para el año 2020.

Debido a lo anterior, debemos tomar como consideración primordial que las personas adultas mayores, por sus condiciones sociales y biológicas, son más susceptibles de verse afectados en el goce y disfrute de sus derechos humanos, por lo que son considerados como grupo en situación de vulnerabilidad, para lo cual el Estado se encuentra obligado a llevar a cabo acciones y medidas enfocadas en garantizar su protección, seguridad y bienestar, sobre todo ante el incremento progresivo de dicho segmento.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

En ese contexto, la acción legislativa que se presenta tiene como finalidad adicionar disposiciones al Código Civil para el Estado de Tamaulipas, relativas a incorporar la modalidad de hipoteca inversa, consistente en el crédito hipotecario dirigido a las personas mayores de 60 años, en el cual se otorga periódicamente un monto determinado, dejando como garantía el bien inmueble de su propiedad, permitiendo que el propietario continúe habitando el mismo, sujeto a diversas condiciones.

Es de señalar que se coincide con los argumentos vertidos en la iniciativa en comento, en el sentido de lo fundamental que resulta contar con instrumentos que promuevan el fortalecimiento de la economía de las personas de la tercera edad, estableciendo disposiciones jurídicas que contribuyan en el acceso a mejores condiciones de vida.

En ese tenor, se tiene a bien abordar de manera general las propuestas planteadas para nuestro Código Civil.

En lo relativo a la adición de un párrafo segundo al artículo 2297, dicha disposición señala que la hipoteca puede ser voluntaria o necesaria, proponiendo que se haga alusión la hipoteca inversa, en congruencia con las propuestas subsecuentes.

Por lo que hace a la adición de un Capítulo III Bis, al Título Vigésimo Segundo, mediante dicho apartado se plantea establecer la regulación relativa a la hipoteca inversa, proponiendo a su vez las siguientes adiciones:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- En el artículo 2318 Bis, se hace la definición de la hipoteca inversa, la cual se constituye sobre el bien inmueble propiedad del pensionista, para garantizar el capital concedido por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas, propuesta con la que se coincide, sin embargo, se considera necesario establecer la definición de las figuras de pensionista y pensionario, logrando con ello una mayor precisión en el procedimiento de referencia;
- Por su parte, los artículos 2318 Ter y 2318 Quáter, se consideran procedentes, toda vez que hacen referencia a la definición del contrato de hipoteca inversa, así como los sujetos autorizados para otorgarla, respectivamente;
- Con relación al artículo 2318 Quinquies, en los párrafos primero y segundo se hace referencia al avalúo del bien inmueble de la hipoteca inversa. En nuestra opinión, estimamos preciso proponer que en ninguno de los casos el avalúo podrá realizarse por la misma institución que otorgue dicha hipoteca, con el objeto de que exista una imparcialidad en el procedimiento en mención.

Dentro del mismo artículo, la iniciativa contempla diversas cuestiones a las que estará sujeto el contrato de hipoteca inversa, con lo cual se le da mayor seguridad jurídica a dicho acto, no obstante, hacemos la propuesta de incluir que, cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida de la persona adulta mayor, el pensionista deberá garantizar un adelanto de las aportaciones convenidas, con lo cual podrá hacer frente a la situación que le acontece, estableciendo así un mayor beneficio para el segmento poblacional al que va dirigido.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

- Por lo que hace a los artículos 2318 Sexies al 2318 Decies, se establecen previsiones en caso de fallecimiento o incumplimiento de las obligaciones de las partes, propuestas con las que se coincide, al ser formalidades esenciales de cualquier procedimiento.

Cabe señalar que, por técnica legislativa, se tuvo a bien realizar diversos ajustes a las propuestas de referencia, los cuales atienden a una redacción más clara y sencilla, manteniendo el objeto central de las mismas.

En razón de lo expuesto con antelación, toda vez que mediante la acción legislativa de referencia se coadyuva con el fortalecimiento de la economía de las personas adultas mayores en nuestro Estado, se pone a su consideración la procedencia de la misma, atendiendo las precisiones antes señaladas.

En virtud de lo anterior, quienes integramos la Diputación Permanente, tenemos a bien someter a la consideración de este alto Cuerpo Colegiado, el presente dictamen, así como el siguiente proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 2297 Y UN CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL LIBRO CUARTO DENOMINADO “DE LA HIPOTECA INVERSA”, Y LOS ARTÍCULOS 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES Y 2318 DECIES, AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se adiciona un párrafo segundo al artículo 2297 y un Capítulo III BIS al Título Vigésimo Segundo del Libro Cuarto denominado “De la Hipoteca Inversa”, y los artículos 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES y 2318 DECIES, al Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para quedar como siguen:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO 2297.- La ...

La hipoteca además puede ser inversa y se constituirá por contrato.

LIBRO CUARTO

...

TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

...

CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA

ARTÍCULO 2318 BIS.- Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propiedad del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

Para efectos de este Capítulo, se debe entender por pensionista al propietario del bien inmueble hipotecado, y por pensionario al acreedor titular de la hipoteca.

ARTÍCULO 2318 TER.- El contrato de hipoteca inversa, es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los sesenta años de edad, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

ARTÍCULO 2318 QUATER.- Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

ARTÍCULO 2318 QUINQUIES.- La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

En ningún caso el avalúo podrá realizarse por la misma institución que otorgue la hipoteca.

El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

I.- Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que este último cubra sus necesidades básicas, la cual no debe ser menor al setenta por ciento del valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;

II.- Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los sesenta años;

III.- El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;

IV.- Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;

V.- Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el artículo 2318 TER;

VI.- Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 2318 SEXIES;

VII.- Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II, del artículo 2318 SEXIES respecto a la amortización de la deuda;

VIII.- El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

IX.- El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;

X.- Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;

XI.- Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble; y

XII.- Cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantizará un adelanto al pensionista o a su beneficiario, de al menos el equivalente a seis tantos de las aportaciones preferentemente mensuales convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista, sin que dicho adelanto pueda exceder de una vez cada dos años.

ARTÍCULO 2318 SEXIES.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

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; y

II.- En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación a su venta.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO 2318 SEPTIES.- El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se constituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

ARTÍCULO 2318 OCTIES.- Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

ARTÍCULO 2318 NONIES.- En caso de incumplimiento del pensionario en las ministraciones pactadas el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

ARTÍCULO 2318 DECIES.- En lo no previsto de este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

T R A N S I T O R I O

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diez días del mes de enero de dos mil veintitrés.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ PRESIDENTE		_____	_____
DIP. ÚRSULA PATRICIA SALAZAR MÓJICA SECRETARIA		_____	_____
DIP. LINDA MIREYA GONZÁLEZ ZÚÑIGA SECRETARIA		_____	_____
DIP. ELIPHALETH GÓMEZ LOZANO VOCAL		_____	_____
DIP. SANDRA LUZ GARCÍA GUAJARDO VOCAL		_____	_____
DIP. GUSTAVO ADOLFO CÁRDENAS GUTIÉRREZ VOCAL		_____	_____
DIP. MARINA EDITH RAMÍREZ ANDRADE VOCAL		_____	_____