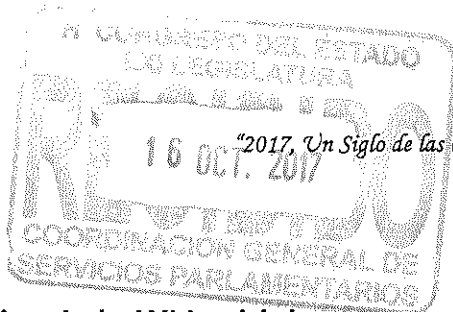




LXI LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ



"2017, Un Siglo de las Constituciones"

0003683



**CC. Diputados Secretarios de la LXI Legislatura  
Del Honorable Congreso  
Del Estado de San Luis Potosí,  
Presentes.**

**Dip. Fernando Chávez Méndez**, integrante de la LXI Legislatura y miembro del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, con fundamento en lo que disponen los artículos, 61 de la Constitución Política del Estado de San Luis Potosí; los artículos 130 y 131 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; y los artículos 61, 62, 65 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Soberanía, **Iniciativa con Proyecto de Decreto que ADICIONA un Capítulo III Bis denominado "De la Hipoteca Inversa" con su artículos, 2769 Bis a 2769 Octies al Título Decimoquinto del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí**, misma que fundamento en la siguiente:

**EXPOSICIÓN  
DE  
MOTIVOS**

El adulto mayor en México, será siempre parte fundamental de nuestra sociedad y por lo tanto de nuestras familias; por ello es obligación del Estado velar por una mejor calidad de vida.

Es importante mencionar que el adulto mayor es amparado cómo ser humano igual en derechos a todos las demás integrantes de la sociedad, por la Declaración universal de los derechos Humanos ( Art. 25 numeral 1), el Plan de acción Internacional de Viena sobre Envejecimiento, la Resolución de las Naciones Unidas N° 40/30 de 29/11/85, la Resolución de la Asamblea General de las Naciones Unidas N° 44/77 de 8/12/89, y la Conferencia Internacional sobre Población y Desarrollo en su informe Final (Doc A/CONF 17713 de 18/10/94).

La presente Declaración de los Derechos del Adulto Mayor es ideal común por el cual todos los pueblos y estados deben orientar sus esfuerzos dirigidos a lograr que lo importante y creciente porción de la población global constituida por personas de edad pueda disfrutar en el futuro de los derechos del bienestar y del reconocimiento social que le corresponden, no sólo por sus servicios pasados, sino también por lo que todavía están en capacidad y disposición de prestar.



"2017, Un Siglo de las Constituciones"

LXI LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ

Por lo anterior es que hoy presento ante esta Soberanía iniciativa que adiciona disposiciones al Código Civil de la Entidad para establecer un Capítulo denominado la hipoteca inversa.

Esta nueva figura jurídica es lo contrario de la hipoteca tradicional, en donde se obtiene un capital inicial y que en la medida en que se vaya amortizando el crédito el bien inmueble aumenta su valor. Su importancia, se encuentra en que no es necesario acreditar la solvencia del acreditado ni justificarla, ya que la única garantía es el valor de la venta voluntaria o forzosa de la propiedad, esto es, que a partir de una edad determinada se otorga el crédito que por lo regular es en edad avanzada, y este no vence en general hasta el fallecimiento de la persona acreditada, en la cual serán los mismos herederos quienes decidirán en primer término de optar por el pago, o en un segundo término por la venta del bien inmueble para efectuar el pago de la deuda contraída, a falta de herederos o por omisión de los mismos, el acreedor procederá a la venta forzosa.

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.

Esta modalidad de hipoteca interesa cuando personas mayores tienen que hacer frente a necesidades concretas de gran cuantía y necesitan de un préstamo que complemente su pensión.

Se trata de un préstamo que se hace al propietario, con la vivienda como garantía. En vez de pagar una cuota mensual al banco como en caso de adquisición de una vivienda, se hace el inverso. La entidad de crédito va prestando una cuota al propietario durante un plazo de tiempo fijado



LXI LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ

"2017, Un Siglo de las Constituciones"

a un tipo de interés fijo. El importe de la mensualidad estará en función del valor de tasación de la vivienda y el plazo.

Cuando fallece, sus herederos tendrán que devolver al banco las cantidades prestadas. Si estos quieren quedarse con la casa pero no tienen ahorros suficientes para devolver el dinero, podrán contratar un nuevo préstamo hipotecario (sólo tienen que pagar el importe del crédito consumido). Si no pueden o no quieren quedarse con la casa, podrán venderla y abonar así la deuda.

La entidad que concede la hipoteca inversa no puede exigir la devolución de la deuda acumulada mientras no fallezca su titular o el último de los beneficiarios de este sistema de crédito, según se haya establecido en el contrato.

Sin lugar a dudas con este tipo de propuestas respondemos a lo mandado en el artículo 3º de la Declaración de los Derechos del Adulto Mayor que a la letra dispone: "**El Adulto Mayor tiene el derecho a recibir el apoyo familiar y social necesario para garantizarle una vida saludable, segura, útil y agradable.**"

Con base en los motivos expuestos presento a consideración de este Honorable Pleno, el siguiente:

**PROYECTO  
DE  
DECRETO**

**ÚNICO.** Se **ADICIONA** un Capítulo III Bis denominado "De la Hipoteca Inversa" con sus artículos, 2769 Bis a 2769 Octies al Título Decimoquinto del Código Civil para El Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue

**TITULO DECIMOQUINTO  
De la Hipoteca**

**CAPÍTULOS I Y II. ...  
CAPITULO III Bis  
De la Hipoteca Inversa**

**ART. 2769 Bis.** Es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida.



**ART. 2769 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 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

**ART. 2769 Quáter.** Las hipotecas inversas a que se refiere este capítulo solo 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.

**ART. 2769 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 2 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

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 éste último cubra sus necesidades básicas;
- II. Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los 60 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. 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 2769 sexies respecto a la amortización de la deuda;



- VI. El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna, y
- VII. 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

**ART. 2769 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;
- 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 o su venta.

**ART. 2769 Septies.** La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, así como su cónyuge, concubina o concubinario nombrado como beneficiario, se extinga el capital pactado y los herederos de la persona adulta mayor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, en este supuesto la entidad financiera podrá obtener el recobro hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

**ART. 2769 Octies.** En lo no previsto en esta disposición, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

## CAPÍTULO IV ...



*"2017, Un Siglo de las Constituciones"*

==== LXI LEGISLATURA ====

==== SAN LUIS POTOSÍ ====

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente Decreto.

**ATENTAMENTE**

**DIP. FERNANDO CHÁVEZ MÉNDEZ**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, slanted strokes that form a stylized representation of the name Fernando Chávez Méndez.