



Diputados Locales
ESTADO DE MÉXICO

INSTITUTO DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS

HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO

**Investigadora:
L.D. Mariela Grisel Solano Guadarrama**

**Vocal Ejecutivo del INESLE:
Maestrante en D. de A. Jorge Huizar Ríos**

HIPOTECA INVERSA

(Pensión hipotecaria)

Introducción

La figura jurídica denominada "hipoteca inversa" o también "pensión hipotecaria", tiene como elemento sustancial que la 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 los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, y la parte acreditante ejecutará la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad en inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos.

De esta manera, puede concebirse esta figura 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.

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.

Esta nueva figura también ofrece la posibilidad de realizar acciones colaterales que la puedan fortalecer, con cargo a las pensiones mensuales

que puedan pactarse y recibirse por un tiempo determinado o hasta completar el valor convencional de la vivienda, se puede contratar un seguro de vida que garantice a la parte acreedora el pago del adeudo a fin de tener un mayor incentivo económico.

Con esta modalidad se ofrece al sector demográfico de tercera edad otro instrumento de protección, apoyo y ayuda que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente e independiente hasta su fallecimiento, sin que representen 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.

Ahora bien, a guisa de ejemplo y con la intención de precisar si tomamos en consideración que el mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero al mutuuario, quien se impone a devolver otro tanto (art. 7.655 del Código Civil), vemos que aunque es el contrato tipo más cercano a la figura jurídica que se propone no es aplicable a la misma, ya que el contrato de mutuo crea obligaciones y derechos tanto al mutuante como al mutuuario; es decir, se obligan la partes recíprocamente resultando un contrato bilateral (art. 7.77 del Código Civil). En esta figura jurídica el propietario del inmueble no tiene la intención ni asume la obligación de devolver las cantidades de dinero que se le entregan periódicamente puesto que dispondrá de ellas para su subsistencia, de manera optativa, los herederos del beneficiario, pueden absorber el adeudo con fondos propios en su oportunidad.

Análisis metodológico

1.- La metodología observada y consideraciones para su regulación.

El Titular del Ejecutivo Estatal, utilizó métodos comparativos, consistentes en la contrastación de la Legislación Española en materia de Hipoteca Inversa, para ser aplicada a nuestro país. De igual forma, intervino el Colegio de Notarios Públicos del Estado de México en la conformación de la Iniciativa.

2.- El universo de personas protegidas con esta figura y la edad de las mismas.

a) Pensionista que puede ser de cualquier edad o su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años.

b) Los herederos, quienes podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido.

c) El pensionario, que transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

3.- El resultado en la aplicación de la Hipoteca Pensionaria.

De acuerdo al informe de resultados de la revista "Reconocer en Grande", publicada por el Gobierno del Estado de México; a julio de 2015, la implementación de la Hipoteca Inversa permitió la entrega de más 20 actas.

Por tanto, es una herramienta financiera, de corte social, que convierte una propiedad en dinero, a través de un préstamo bancario no reembolsable, el

cual tiene como garantía el inmueble, que puede ser recuperado o no, por quienes sobrevivan a los pensionistas.

Toluca, México, Noviembre de 2015