



## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

**DIP. HOMERO GONZÁLEZ MEDRANO  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL SEGUNDO PERIODO ORDINARIO DE  
SESIONES CORRESPONDIENTE AL PRIMER  
AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE  
LA XV LEGISLATURA AL H. CONGRESO  
DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR  
P R E S E N T E.-**

### HONORABLE ASAMBLEA

Rigoberto Murillo Aguilar, Perla Guadalupe Flores Leyva y Lorenia Lineth Montaña Ruíz, en nuestro carácter de Diputados en la XV Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Baja California Sur, en uso de las facultades que nos otorgan los artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y 101 fracción II y demás relativos y aplicables de la Ley Reglamentaria de este Poder Legislativo, sometemos a consideración de esta Honorable Asamblea, Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se ADICIONA UN CAPÍTULO QUINTO AL TÍTULO DECIMOSEXTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR, QUE PASARA A SER EL CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS, MIENTRAS QUE EL CAPÍTULO IV ACTUAL, SE DENOMINARÁ DE LA HIPOTECA INVERSA O PENSIONARÍA, CON LOS ARTÍCULOS 2849 BIS, 2849 TER, 2849 QUÁTER, 2849 QUIQUIES, 2849 SIXIES, 2849 SEPTIES, 2849 OCTIES, 2849 NONIES Y 2849 DECIES.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Reconocer que las personas de la tercera edad tienen derecho a una vida digna y sin angustias económicas es una responsabilidad de todas las autoridades del Estado, no solo de las de Salud Pública, consecuentemente es una responsabilidad también nuestra, del Congreso del Estado.

Este reconocimiento nos obliga a trabajar en su beneficio, a efecto de hacer efectivos sus derechos, que son reconocidos por la Declaración Universal de los Derechos Humanos que en su artículo 1º, establece que:

“Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros.”

Por su parte la Constitución General de la República establece en sus tres primeros párrafos lo siguiente:

**“Artículo 1o.** En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las

condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.”

Por otra parte es importante citar que la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores en el Estado de Baja California Sur, establece en sus artículos 1º, y 4º, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 1.-** Esta Ley es de orden público, de interés social y de observancia general en el Estado de Baja California Sur. Tiene por objeto reconocer, garantizar y proteger el ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores, con perspectiva de género a efecto de elevar su calidad de vida y promover su plena integración al desarrollo social, económico, político y cultural de la entidad, así como establecer las bases y disposiciones para su cumplimiento.

**ARTÍCULO 4.-** Son principios en la observación y aplicación de esta Ley:

**I.- AUTONOMIA Y AUTORREALIZACION.-** Todas las acciones que se realicen en beneficio de las personas adultas mayores de sesenta años tendientes a fortalecer su independencia personal, su productividad, su autoestima, su capacidad de decisión y su desarrollo personal;”

Con fundamento en las disposiciones Constitucionales y legales antes transcritas, debemos reconocer que son muchos los adultos mayores que pasan por situaciones económicas muy difíciles, que no reciben pensión alguna o bien si la reciben, esta no es suficiente para cubrir sus necesidades básicas, y que por alguna razón, no tienen más familia o bien han sido abandonados por sus hijos, quienes no les otorgan pensión alguna, lo que hace que su calidad de vida no sea buena, pues no cuentan con los recursos económicos para atender sus necesidades básicas de alimentación, vestido, asistencia médica y recreación.

En este contexto se inserta esta iniciativa, cuyo propósito fundamental, es el de crear en nuestra entidad federativa los medios o instrumentos jurídicos que permitan a las personas mayores estos beneficios y con ello lograr que tengan una vida digna y decorosa.

Los beneficios de esta propuesta se traducen en la posibilidad de que las personas mayores de sesenta años, de manera voluntaria puedan constituir sobre un inmueble de su propiedad una hipoteca, que garantice recibir una pensión vitalicia mensual, que les permita cubrir sus necesidades económicas, y que alcanzará al pensionista, su cónyuge o concubina o concubinario, la cual podrá inclusive constituirse por el tutor del adulto mayor cuando este sea incapaz de hacerlo, para lo cual se requerirá desde luego la autorización judicial correspondiente.

Cabe citar que dentro de los beneficios de esta figura jurídica, podemos establecer que, además de garantizarse una vida digna a los adultos mayores, que el valor del inmueble sujeto a hipoteca pensionaria deberá valuarse cada dos años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, e informar sobre el monto del incremento anual que tendrá la pensión, solo si el pensionario acepta tal incremento en la pensión y que el costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario, es decir de la Institución en la que se constituya la hipoteca, así mismo, que 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.

Por otra parte, se prevé que en caso de que con el transcurso del tiempo se cubra por el pensionario el monto total del valor del inmueble sujeto a hipoteca, el pensionista continuará recibiendo la amortización periódica pactada hasta su fallecimiento y el de su beneficiario y podrá, en su caso, continuar habitando el inmueble sujeto a hipoteca.

De la misma forma, se prevé que el pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, e incluso podrá darlo en arrendamiento, desde luego para ello requerirá de la autorización expresa por parte del pensionario, el pensionista o sus beneficiarios recibirán los pagos en forma mensual, y que la deuda sólo será exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere.

Finalmente debemos establecer, que la propuesta que ahora hacemos, ya se encuentra vigente en otros Estados miembros del Pacto Federal, como lo es el caso del Estado de Guanajuato, por lo que solicitamos atentamente al Presidente de la Mesa Directiva de este Honorable Asamblea, turne a la Comisión o Comisiones que de acuerdo a la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, tengan competencia para conocer y dictaminar sobre este asunto y en su oportunidad a la Honorable Asamblea su voto aprobatorio para el siguiente:

## **PROYECTO DE DECRETO**

### **EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**

#### **DECRETA**

**SE ADICIONA UN CAPÍTULO QUINTO AL TÍTULO DECIMOSEXTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR, QUE PASARA A SER EL CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN DE LAS HIPOTECAS, MIENTRAS QUE EL CAPÍTULO IV ACTUAL, SE DENOMINARÁ DE LA HIPOTECA INVERSA O PENSIONARÍA, CON LOS ARTÍCULOS 2849 BIS, 2849 TER, 2849 QUÁTER, 2849 QUIQUIES, 2849 SIXIES, 2849 SEPTIES, 2849 OCTIES, 2849 NONIES Y 2849 DECIES.**

Artículo Único.- Se adiciona un Capítulo V al Título Decimosexto del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, que pasara a ser el Capítulo V de la Extinción de las Hipotecas, mientras que el Capítulo IV actual, se denominará de la Hipoteca Inversa o Pensionaría, con los artículos 2849 Bis, 2849 Ter, 2849 Quáter, 2849 Quiquies, 2849 Sixies, 2849 Septies, 2849 Octies, 2849 Nonies y 2849 Decies, para quedar como sigue:

#### **Capítulo IV**

##### **De la hipoteca inversa o pensionaria**

Artículo 2849 Bis.- Se denomina hipoteca inversa o pensionaria aquella de naturaleza voluntaria que se constituye sobre un inmueble propiedad del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

Artículo Ter.- La hipoteca inversa o pensionaria se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, predeterminada cantidad de dinero preferentemente en forma mensual al pensionista o su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubinario, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca pensionaria, conforme a lo siguiente:

I.- El pensionista deberá ser persona física y tener él, o los beneficiarios que designe, al menos sesenta años de edad a la fecha de celebración del contrato de hipoteca pensionaria;

II.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa o pensionaria, las personas físicas y jurídicas, además de las instituciones tanto públicas como privadas, siempre que cuenten con facultades para ello;

III.- La formalización de la hipoteca inversa o pensionaria se realizará previo avalúo de perito autorizado para tal fin o institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble. En ningún caso el avalúo podrá realizarse por la misma institución que otorgue la hipoteca. El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario;

IV.- El tutor podrá constituir hipoteca inversa o pensionaria para garantizar las necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con la debida autorización judicial y en los términos del presente Capítulo;

V.- El valor del inmueble sujeto a hipoteca inversa o pensionaria deberá valuarse cada dos años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, e informar sobre el monto del incremento anual que tendrá la pensión. El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario;

El monto de la pensión solo podrá incrementarse con el consentimiento del pensionario.

VI.- 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 dicha adelanto pueda exceder de una vez cada dos años.

Artículo 2849 Quáter.- Para la constitución de la hipoteca inversa o pensionaria, deberán además de lo pactado, satisfacerse los siguientes requisitos:

I.- Establecer los nombres y generales de las personas que intervengan, los lineamientos de las amortizaciones, las condiciones de pago total y la terminación anticipada sin penalización alguna;

II.- Se deberá prever que en caso de que con el transcurso del tiempo se cubra por el pensionario el monto total del valor del inmueble sujeto a hipoteca, el pensionista continuará recibiendo la amortización periódica pactada hasta su fallecimiento y el de su beneficiario y podrá, en su caso, continuar habitando el

inmueble sujeto a hipoteca, pero en caso de que el inmueble sea arrendado por el pensionista, previo consentimiento expreso de parte del pensionario, el monto de la mensualidad por el arrendamiento que reciba el pensionista se restará de la aportación periódica mensual que le corresponda pagar al pensionario;

III.- El pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente siempre y cuando cuente con autorización expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo;

IV.- Se incluirán las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entrega al pensionario, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que no deberá ser inferior al porcentaje de incremento de la Unidad de Medida y Actualización vigente;

V.- El pensionario o sus beneficiarios recibirán los pagos en forma mensual;

VI.- Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere;

VII.- El interés que se genere por el capital será solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al interés legal.

Artículo Quinquies.- El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión y exigir el pago de los daños y perjuicios, o el cumplimiento forzoso del contrato, en ambos casos durante la tramitación del juicio correspondiente se dictarán las medidas cautelares equivalentes a las señaladas para el juicio de alimentos, con independencia de la aplicación del pago de la pena pactada.

El monto a fijar en las medidas cautelares señaladas en el párrafo anterior, será equivalente al monto de la pensión hipotecaria actualizada, sin que sea obligatorio probar la necesidad del pensionista.



En los casos que se resuelva la rescisión del contrato por el incumplimiento del pensionario, el Juez dictará invariablemente en la sentencia la cancelación de la hipoteca en beneficio del pensionista a costa del pensionario, y se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés.

El pensionario deberá liberar a su costa el gravamen correspondiente.

Artículo Sexies.- El inmueble constituido como garantía en la hipoteca pensionaria no podrá ser transmitido por actos inter vivos o enajenado sin la autorización expresa del pensionario, por lo que cualquier acto que afecte al inmueble se declarará nulo de pleno derecho y dará al pensionario el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

Artículo Septies.- Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato.

Artículo Octies.- 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 expresamente por no pagar el adeudo existente y vencido. En este caso, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta sin esperar los seis meses referidos en el artículo anterior.

Artículo Nonies.- 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 Decies.- Si por cualquier causa superviniente el inmueble hipotecado resulta insuficiente para la seguridad de la deuda, el acreedor no podrá exigir que se mejore la hipoteca hasta que garantice la obligación principal.

**CAPITULO V**  
**De la extinción de las hipotecas**

**TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO 1.-** El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Sala de Sesiones “Gral. José María Morelos y Pavón”, del Poder Legislativo de Baja California Sur a 28 de mayo de 2019.

**ATENTAMENTE**

**PERLA GUADALUPE FLORES LEYVA**

**LORENIA LINETH MONTAÑO RUÍZ**

**RIGOBERTO MURILLO AGUILAR**