

COMISIÓN DE ECONOMÍA

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, CON PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE SE DESECHA LA INICIATIVA QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE COMERCIO.

HONORABLE ASAMBLEA:

A la Comisión de Economía de la Cámara de Diputados de la LXIII Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, le fue turnada para su estudio y dictamen la Iniciativa de Decreto por el que se adiciona un artículo 32 Bis 10 al Código de Comercio.

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 71 y 72 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos 39, numeral 2, fracción XXII, y 45, numeral 6, incisos e) y f), de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, y 68, 80, numeral 1, fracción II, 82, numeral 1, 85, numeral 1, 157, numeral 1, fracción I, y 158, numeral 1, fracción IV y 167 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente dictamen en sentido negativo, al tenor de los siguientes:

I. ANTECEDENTES

PRIMERO. -El 16 de marzo de 2016, en ejercicio de la facultad conferida en el artículo 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Dip. Emilio Enrique Salazar Farías, del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, presentó al pleno de esta Soberanía la Iniciativa con Proyecto de Decreto, que adiciona un artículo 32 Bis 10 al Código de Comercio.

SEGUNDO. El 16 de marzo, el Presidente de la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados turnó la propuesta a la Comisión de Economía, para dictamen, mediante oficio D.G.P.L. 63-II-6-0650.

II. OBJETO DE LA INICIATIVA

La iniciativa tiene por objeto maximizar el valor económico y social de la vivienda propia, a través de un instrumento financiero denominado "Hipoteca Inversa" que permite otorgar ingresos mensuales suficientes a los dueños del bien inmueble, con la protección de una estructura normativa robusta, flexible y moderna que permite generar ingresos adicionales capaces de fortalecer su pensión. La suma de todos estos componentes es indispensable, como ejemplo de mejores prácticas para la generación de ambientes seguros y la participación de instituciones que protejan y den certeza jurídica.



CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

COMISIÓN DE ECONOMÍA

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA
SIN CORRELATIVO	<p>Artículo 32 Bis 10. La hipoteca inversa es aquella que se constituye sobre un bien inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario con la finalidad de apoyar monetariamente a cubrir sus necesidades económicas de vida, se crea a partir de un acto jurídico-mercantil por medio del cual se constituye el derecho de retención sobre el bien inmueble en favor del receptor o pensionista, con la importante e ineludible premisa de que el pensionista mantenga la posesión sobre el bien mueble hasta su fallecimiento.</p> <p>A. 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.</p> <p>I.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello a través de un contrato que especifique la renta vitalicia del acuerdo.</p> <p>II. 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 5 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo. El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde</p>

COMISIÓN DE ECONOMÍA

	<p>con la plusvalía que el bien adquiriera con el tiempo.</p> <p>B. El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:</p> <p>I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para apoyar a que éste último cubra sus necesidades básicas de alimento y vestido;</p> <p>II. Que el solicitante que él designe sea su cónyuge o una persona de edad igual o superior a los 60 años;</p> <p>III. Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante transferencia electrónica, las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;</p> <p>IV. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, con el objeto de amortizar la deuda contraída con él pensionado;</p> <p>V. 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;</p> <p>VI. Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las</p>
--	---

COMISIÓN DE ECONOMÍA

	<p>condiciones de la vivienda y el valor del inmueble, sin que estas fueran negativas para el pensionado.</p> <p>C. La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>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, con el objetivo de recuperar el inmueble de su conocido, los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista.</p> <p>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 mediante el bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.</p> <p>III. 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 sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.</p> <p>IV. Rescisión de la hipoteca inversa. 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 los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena</p>
--	--

COMISIÓN DE ECONOMÍA

	pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente.
--	---

III. CONSIDERACIONES

PRIMERA.- La Iniciativa propone adicionar un artículo 32 Bis.10 al Código de Comercio, mediante el cual define a “la Hipoteca Inversa” como aquella que se constituye sobre un bien inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario con la finalidad de apoyar monetariamente a cubrir sus necesidades económicas de vida, se crea a partir de un acto jurídico-mercantil por medio del cual se constituye el derecho de retención sobre el bien inmueble en favor del receptor o pensionista, con la importante e ineludible premisa de que el pensionista mantenga la posesión sobre el bien mueble hasta su fallecimiento.

SEGUNDA. - El artículo 2893 del Código Civil Federal, define a la hipoteca como 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. Dicho lo anterior se podría concluir que la hipoteca deriva de derecho real, indivisible, accesorio del crédito, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación pecuniaria, que recae sobre bienes inmuebles, por lo cual su naturaleza es meramente civil y no mercantil.

TERCERA. En el ámbito de sus facultades, ésta Comisión, solicitó a la Secretaría de Economía, opinión respecto de la Iniciativa en comento, y a través de su Unidad de Enlace Legislativo manifiesta lo siguiente:

...“Esta Secretaría de Economía (SE) emite una opinión en contra de la Iniciativa por las siguientes consideraciones:

...la Iniciativa adolece de técnica jurídica ya que el Código de Comercio (CC) no es el instrumento jurídico idóneo para regular la misma, toda vez que el artículo 75 del mismo ordenamiento establece aquellos supuestos que la ley reputa como actos de comercio.

De esta forma, un determinado acto jurídico será de comercio sólo si encuadra en cualquiera de las fracciones previstas en el mismo, o tiene una naturaleza análoga a cualquiera de ellas.

El artículo 3 del CC dispone que se reputan comerciantes y evidentemente los sujetos beneficiarios de la Iniciativa claramente no lo son y están fuera de las personas que, teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria; las sociedades constituidas con arreglo a

COMISIÓN DE ECONOMÍA

las leyes mercantiles; las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

Por lo anterior, se considera que el contrato de “hipoteca inversa” que se pretende crear no tendría carácter mercantil.

Cabe mencionar, que la Iniciativa propone reformar el artículo 32 Bis 10, lo cual no se considera adecuado, ya que se reitera que la Hipoteca debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad del ámbito local que corresponda, y no así en el Registro Único de Garantías Mobiliarias (RUG) el cual es de ámbito federal, y tiene como objeto regular las garantías sobre bienes muebles que se constituyan a través de contratos de naturaleza mercantil, en términos del artículo 32 bis 1 del CC.

De este modo, la “hipoteca inversa” no es competencia de inscripción ante el RUG, lo anterior atendiendo lo señalado en el artículo 32 del Reglamento del Registro Público de Comercio, en el cual se establece un catálogo genérico de los tipos de bienes muebles que pueden ser objeto de una garantía mobiliaria e inscripción ante el referido sistema.

Ahora bien, se considera que la Iniciativa también excede el alcance del CC, al establecer limitaciones sobre el derecho sucesorio, ya que restringe como posibles beneficiarios únicamente al cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años. Cabe mencionar, que las disposiciones jurídicas en materia sucesoria se encuentran reguladas en los Códigos Civiles locales, así como en Libro Tercero “De las Sucesiones” del Código Civil Federal.

Con relación, a las reglas para realizar la amortización de capital que prevé la iniciativa, no se considera conveniente que se generen intereses sobre las cantidades de las que dispuso el pensionista, ya que realmente no existe incumplimiento por parte del mismo, por lo que se entendería que los accesorios ya estarían concretados desde un inicio.

De igual manera, se considera que dichas reglas limitan la libertad contractual y exceden los alcances de una normatividad en materia mercantil debido a que contemplan que cuando fallezca el pensionista su beneficiario, podrá abonar la totalidad del adeudo o recuperar el inmueble, lo cual no es procedente ya que en materia mercantil las contraprestaciones únicamente se sujetan a la voluntad de las partes contratantes y no así de sus beneficiarios o herederos.

Por lo anterior, la SE emite opinión en contra de la Iniciativa por las consideraciones antes expuestas, solicitando de la manera más atenta que pueda ser considerada dentro del proceso de análisis legislativo correspondiente. “



COMISIÓN DE ECONOMÍA

CUARTA. – Aunado a lo anterior, esta Comisión Dictaminadora considera que en el Código Civil Federal, se encuentran contemplados diversos mecanismos que cubren la legítima pretensión que llevo al promovente a presentar dicha iniciativa.

Por lo antes expuesto los integrantes de la Comisión de Economía sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. - Se desecha la iniciativa la que adiciona un artículo 32 Bis 10 al Código de Comercio, presentada por el Dip. Emilio Salazar Farías, del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México.

SEGUNDO. -Archívese el expediente como asunto total y definitivamente concluido.

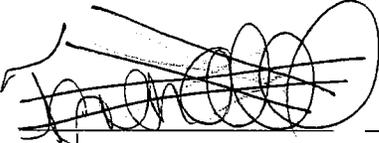
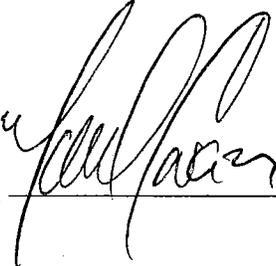
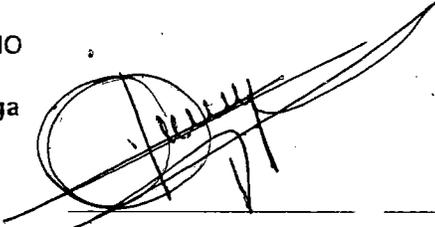
Palacio Legislativo, a 25 mayo de dos mil dieciséis.



COMISIÓN DE ECONOMÍA

CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
 <p data-bbox="358 625 529 737">PRESIDENTE Dip. Jorge E. Dávila Flores GP: PRI</p>			
 <p data-bbox="358 846 529 989">SECRETARIO Dip. Antonio Tarek Abdala Saad GP: PRI</p>			
 <p data-bbox="358 1041 557 1184">SECRETARIO Dip. Tristán Manuel Canales Najjar GP: PRI</p>			
 <p data-bbox="358 1268 529 1440">SECRETARIO Dip. Juan Manuel Cavazos Balderas GP: PRI</p>			
 <p data-bbox="358 1493 529 1671">SECRETARIO Dip. Juan Antonio Ixtlahuac Orihuela GP: PRI</p>			
 <p data-bbox="358 1734 529 1850">SECRETARIO Dip. Esdras Romero Vega GP: PRI</p>			



COMISIÓN DE ECONOMÍA

CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
--------	---------	-----------	--------------



SECRETARIO
Dip. Daniel
Ignacio Olivas
Gutiérrez
GP: PAN



SECRETARIO
Dip. Miguel
Ángel Salim
Alle
GP: PAN



SECRETARIA
Dip. Lluvia
Flores
Sonduk
GP: PRD



SECRETARIO
Dip. Armando
Soto Espino
GP: PRD



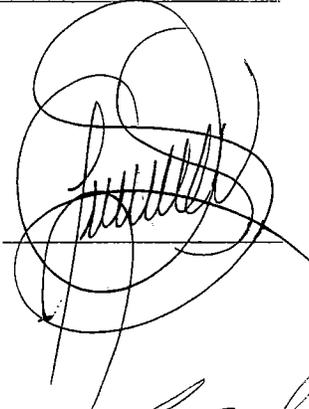
SECRETARIA
Dip. Lorena
Corona Valdés
GP: PVEM



COMISIÓN DE ECONOMÍA

CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

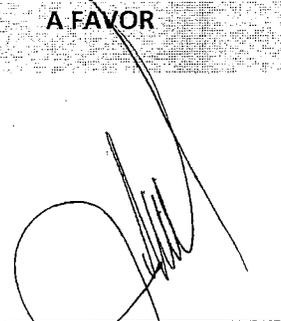
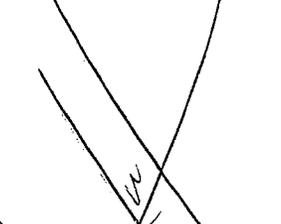
NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
	SECRETARIO Dip. Jesús Serrano Lora GP: MORENA		
	SECRETARIO Dip. Carlos Lomelí Bolaños GP: MC		
	INTEGRANTE Dip. Lorena del Carmen Alfaro García GP: PAN		
	INTEGRANTE Dip. Claudia Edith Anaya Mota GP: PRI		
	INTEGRANTE Dip. Luis Fernando Antero Valle GP: PAN		



CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

COMISIÓN DE ECONOMÍA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
 <p data-bbox="331 627 535 743">INTEGRANTE Dip. Alma Lucía Arzaluz Alonso GP: PVEM</p>			
 <p data-bbox="326 877 524 1024">INTEGRANTE Dip. Carmen Victoria Campa Almaral GP: NA</p>			
 <p data-bbox="326 1129 527 1276">INTEGRANTE Dip. Jesús Ricardo Canavati Tafich GP: PVEM</p>			
 <p data-bbox="337 1396 545 1543">INTEGRANTE Dip. Gerardo Gabriel Cuanalo Santos GP: PAN</p>			
 <p data-bbox="337 1638 545 1753">INTEGRANTE Dip. Ricardo del Rivero Martínez GP: PAN</p>			



CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

COMISIÓN DE ECONOMÍA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

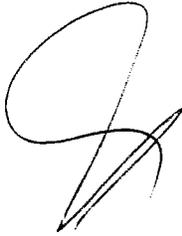
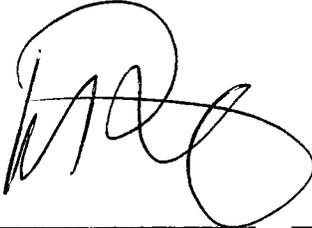
	NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
	INTEGRANTE Dip. Waldo Fernández González GP: PRD			
	INTEGRANTE Dip. Teodoro Muñoz Torres GP: PRI			
	INTEGRANTE Dip. Miguel Ángel González Salum GP: PRI			
	INTEGRANTE Dip. Carlos Iriarte Mercado GP: PRI			
	INTEGRANTE Dip. Alejandro Juraidini Villaseñor GP: PRI			



COMISIÓN DE ECONOMÍA

CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

DICTAMEN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
QUE ADICIONA UN ARTÍCULO 32 BIS 10 AL CÓDIGO DE
COMERCIO HIPOTECA INVERSA
(SENTIDO NEGATIVO) 25/MAYO/2016

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIONES
 <p data-bbox="332 686 505 831">INTEGRANTE Dip. Vidal Llerena Morales GP: MORENA</p>			
 <p data-bbox="332 984 505 1129">INTEGRANTE Dip. René Mandujano Tinajero GP: PAN</p>			
 <p data-bbox="324 1262 500 1407">INTEGRANTE Dip. Fernando Uriarte Zazueta GP: PRI</p>		