



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
PROCURACIÓN DE JUSTICIA**

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA, A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO DÉCIMO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, BAJO LA DENOMINACIÓN DE "HIPOTECA INVERSA" PRESENTADO ANTE EL PLENO POR EL DIPUTADO JOSÉ MANUEL DELGADILLO MORENO, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE ACCIÓN NACIONAL.

**H. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, VII LEGISLATURA.
PRESENTE.**

PREÁMBULO

El veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, le fue notificada a esta Comisión de Administración y Procuración de Justicia de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, para su análisis y dictamen, la INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA EL CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO DÉCIMO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, presentada ante el Pleno por el Diputado José Manuel Delgadillo Moreno, del Grupo Parlamentario de Acción Nacional y suscrito además por los diputados: Jorge Romero Herrera; José Gonzalo Espina Miranda; Wendy González Urrutia; Luis Alberto Mendoza Acevedo; Margarita María Martínez Fisher; Miguel Ángel Abadía Pardo; Ernesto Sánchez Rodríguez; Andrés Atayde Rubiolo y Lourdes Valdez Cuevas integrantes del Grupo Parlamentario de Acción Nacional.

La Comisión de Administración y Procuración de Justicia con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso h), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 36, 40 y 42 fracciones XII y XXX del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; los artículos 59, 60 fracción II, 62 fracción III, 63, 64, 67, 68 y demás relativos y





ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

aplicables de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; los artículos 1, 28, 30, 32, 33 y 87 del Reglamento Interior para el Gobierno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; y los artículos 1, 4, 20, 22, 28, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior de las Comisiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se avocó al estudio de la misma, siendo competente para conocer y dictaminar.

- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta comisión dictaminadora somete a consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, el presente dictamen en razón de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. En sesión ordinaria de esta Honorable Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, celebrada el día veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, el Diputado José Manuel Delgadillo Moreno, presentó ante el Pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, a nombre propio y de los diputados integrantes del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional, la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis, al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "HIPOTECA INVERSA";
2. Por instrucciones de la Mesa Directiva de la Asamblea, fue turnada la iniciativa de mérito a la Comisión de Administración y Procuración de Justicia a través del oficio MDSPSOPA/CSP/349/2016, de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Presidente Diputado Jesús Armando López Velarde Campa, a efecto de que con fundamento en los artículos 36 fracciones V y VII de la Ley Orgánica y 28, 86 y 87 párrafo primero del Reglamento para el Gobierno Interior, ambos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para los efectos legislativos correspondientes; se procediera a la elaboración del Dictamen correspondiente.
3. A través de los oficios ALDFVII/CAPJ/089/2016 al ALDFVII/CAPJ/095/2016, de fecha 27 de abril de 2016, signados por el Diputado Israel Betanzos Cortes y el propio Diputado José



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Manuel Delgadillo Moreno, Presidente y Secretario de la Comisión, respectivamente, mediante convocatoria, se citó a reunión de trabajo a los Diputados integrantes de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, a efecto de analizar y dictaminar la iniciativa en comento, con el fin de someterla a consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea.

4. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 28, 32 y 33 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en vigor, los diputados integrantes de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia se reunieron el día 29 de abril de 2016 a efecto de analizar el dictamen a la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, mismo que se somete a la consideración del Pleno de esta Soberanía, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que de conformidad con lo dispuesto por la fracción I, del artículo 10 de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, esta Soberanía tiene la facultad de legislar en el ámbito local, en las materias que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

En este sentido, el artículo 122, Apartado C, Base Primera, Fracción V, inciso h), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 42, fracción XII del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, establecen que es competencia de esta Asamblea Legislativa, legislar en los rubros en que incide la iniciativa que nos ocupa, es decir, en materia civil.

De lo anterior, se infiere que la propuesta de adicionar un Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, recae en el ámbito de competencia de esta Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Que la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, de conformidad a la normatividad interna de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, está facultada para realizar el



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

análisis y el dictamen a la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "HIPOTECA INVERSA", presentado ante el Pleno por el Diputado José Manuel Delgadillo Moreno, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de Acción Nacional, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 59, 60 fracción II, 61, 62 fracción III, 63 y 64 de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en vigor; 28, 32 párrafo primero, y 33 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal; 1, 4, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 del Reglamento Interior de las Comisiones de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

TERCERO.- El promovente expone que *"en México existe un inusitado crecimiento de la población de adultos mayores que, en su mayoría, no cuentan con trabajo, y mucho menos con una pensión o apoyo de sus familiares para subsistir con un nivel de vida digno. De este universo de personal, algunos son propietarios de sus viviendas o de algún otro bien inmueble. No obstante se encuentran en un estado de evidente vulnerabilidad y desamparo por falta de recursos económicos para su manutención. Es por ello que la presente iniciativa pretende aportar una solución a la realidad que vive este grupo vulnerable.*

En el contexto internacional, el envejecimiento demográfico en un tema que está adquiriendo importancia política, económica y social. Este fenómeno tiene importantes repercusiones debido a la amplia variedad de sectores a los que afecta, como son los de salud, educación, infraestructura y comercio, entre otros. Es por ello que se considera ya un problema demográfico de primer orden, toda vez que se trata de un fenómeno generalizado que incide en la mayor parte de las naciones del planeta.

En este sentido, la clasificación por edades, muestra una evidente tendencia en el aumento de la población de edad más avanzada, lo que significa que todos los países, en mayor o menor medida, se encaminan hacia sociedades más longevas. Esta tendencia tiene una relación directa con el aumento general en la calidad de vida debido a la efectiva aplicación de políticas públicas de salud y de educación por parte del Estado. De igual manera, la moderna tecnología permite difundir más ampliamente la información sobre los cuidados personales básicos, lo que permite llegar a la tercera edad en mejores condiciones físicas. Aunado a lo anterior, en algunos países con población significativamente longeva se goza de estabilidad económica, política, protección del medio ambiente, seguridad social y seguridad laboral, entre otros importantes factores que permiten comprender esta tendencia.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Aunque el envejecimiento demográfico es un fenómeno mundial, se manifiesta en forma enfática en determinados países de Europa occidental como Austria, Alemania, países Escandinavos, entre otros. En estos países la población longeva cuenta con un buen seguro médico, que le permite un mayor acceso al cuidado de su salud y una vida tranquila.

En 2014, La Organización Mundial de la Salud (OMS), informó que la expectativa de vida ha crecido de forma generalizada desde 1990. También informa que las mujeres tienen una vida más prolongada que los hombres, cualquiera que sea la zona del mundo.

*Para robustecer las anteriores consideraciones, existen diversos estudios e investigaciones a nivel internacional que corroboran el envejecimiento demográfico. Por ejemplo, tenemos el caso de las proyecciones publicadas por la CEPAL-CELADE (Comisión Económica para América Latina y el Caribe, y Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía), en su informe denominado **Envejecimiento de la Población 1950-2050**. En dicho informe se exponen detalladamente los principales cambios en los componentes demográficos de los países de América Latina y el Caribe, así como las proyecciones estimadas de adultos mayores para 2050. Señala que el número de personas de 60 años o más, es dos veces superior al que había en 1980. Destaca que en los primeros 50 años del siglo XXI, la población de 60 años será de casi 395 millones de personas, es decir cuatro veces más que ahora. Considera que en los próximos cinco años, el número de personas mayores de 65 años será superior el de niños menores de cinco años. Pronostica que en 2050, el número de personas mayores será superior al número de niños menores de 14 años. En esa misma década se estima que el porcentaje de adultos mayores ascenderá al 80%. También señala que la población integrada por adultos mayores pasará de 42,156.8 millones en el 2000, a 97,939 millones en el 2025 y en el 2050 se estima que será de 128,286.9 millones.*

*Para ilustrar algunos esfuerzos internacionales en materia de envejecimiento poblacional, debemos aludir a la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre Envejecimiento en América Latina y el Caribe, que fue organizada por el Gobierno de Costa Rica y por la CEPAL en 2012. En dicha Conferencia representantes de más de 150 países miembros de la CEPAL decidieron aprobar mejoras en los sistemas de protección social de los países miembros, lo que les permitirá responder de manera efectiva a las necesidades de las personas mayores, por medio de la universalización del derecho a la seguridad social y a la salud. También acordaron la creación de servicios sociales necesarios para brindarles cuidados, independencia, autonomía y dignidad. En este contexto, se aprobó **La Carta de San José** relativa a los derechos de las personas mayores de la región. En ella también se reafirmó el compromiso previamente expresado en la Declaración de*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Brasilia, en el sentido de trabajar por la erradicación de todas las formas de discriminación y violencia que se ejerce en contra de las personas mayores. Se señaló la importancia de crear redes de protección que permitan hacer efectivos sus derechos. Asimismo, se comprometieron a reforzar la protección de los derechos humanos en sus respectivos países mediante un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos, adoptar leyes especiales para su protección, proporcionar atención prioritaria a las personas mayores en la tramitación de procesos administrativos y judiciales, así como en los beneficios y prestaciones que brinda el Estado. De igual manera, los países signantes de la Carta de San José se comprometieron a desarrollar políticas públicas y programas dirigidos a aumentar la conciencia sobre los derechos de las personas mayores y su participación en organizaciones de la sociedad civil y política.

La esencia de los acuerdos precitados coincide plenamente con la presente iniciativa, en el sentido de que se debe apoyar a todo adulto mayor para cubrir sus necesidades más elementales.

CUARTO.- *En el contexto nacional el incremento de la población de adultos mayores en México, el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), publicó el texto: "Los adultos mayores en México. Perfil sociodemográfico al inicio del siglo XXI" Edición 2005.*

Con dicha publicación el INEGI difunde el panorama general sobre la situación demográfica, social y económica, así como de las condiciones de vida de la población de 60 años o más. Presenta sus estimaciones a través del análisis de un conjunto de estadísticas e indicadores seleccionados, diseñados en cuadros y mapas. Su objetivo es establecer un marco de referencia que permita ubicar el contexto y las dimensiones del proceso de envejecimiento demográfico en el país, a partir de la información estadística disponible. Entre otros temas, brinda un análisis cuantitativo del proceso de envejecimiento a través de los montos y estructuras por edad y sexo de la población.

Por lo anterior, queda claro que el envejecimiento es uno de los retos demográficos más importantes que enfrentará nuestro país en el siglo XXI. El desafío consiste en hacer frente a este fenómeno mediante la definición de estrategias claras que garanticen, junto con la sostenibilidad de las finanzas públicas y la capacidad de cumplir con objetivos fundamentales de política presupuestaria, un nivel de vida digno para los adultos mayores, que les permita verse favorecidos con la posibilidad legal de contratar una hipoteca inversa para participar activamente en la vida pública, social y cultural a la que tienen derecho.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

En la Ciudad de México, las acciones en favor de los adultos mayores tienen plena vigencia. Prueba de ello es la publicación del libro "Autonomía y dignidad en la vejez: Teoría y Práctica en políticas de derechos de las personas mayores", que fue elaborado con base en los trabajos presentados en el Segundo Foro Internacional sobre los Derechos Humanos de la Personas Mayores, realizado por el Gobierno de la Ciudad de México.

Es importante mencionar que la fracción I, del numeral 4 de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores establece como principios rectores en la observancia de esta Ley las acciones que se realicen en beneficio de las personas adultas mayores orientadas a fortalecer su independencia, su capacidad de decisión y su desarrollo personal y comunitario.

QUINTO.- *Por todo lo anterior, una forma de fortalecer la independencia y desarrollo de las personas adultas mayores es estableciendo un mecanismo legal que los ayude a obtener los recursos económicos suficientes en base a la HIPOTECA INVERSA la cual se define como un crédito o préstamo hipotecario en virtud del cual el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor del avalúo de su vivienda al momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el adulto mayor o beneficiario designado dejan de disponer la renta y la deuda sigue generando intereses.*

La recuperación del crédito más los intereses por parte de la entidad financiera normalmente se producen cuando fallece la persona, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad del crédito.

En otros términos, la hipoteca inversa es un préstamo no ejecutable hasta el fallecimiento de la persona adulto mayor, propietario de un bien inmueble con garantía de dicha propiedad. El capital prestado puede ser dispuesto de tres formas diferentes: una sola suma de dinero, una línea de crédito, o mediante pagos periódicos durante un tiempo limitado o durante el resto de su vida. El capital prestado depende de la edad del prestatario, de los tipos de interés y de las predicciones sobre los precios de la vivienda.

Las hipotecas inversas se han venido constituyendo como una alternativa para generar flujos de ingresos líquidos durante la etapa de jubilación o, en sustitución de un plan de pensión por retiro.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Uno de los beneficios de las hipotecas inversas consiste en contribuir al ahorro anual en el rubro de gasto social, en virtud de que el convenio celebrado entre un adulto mayor y una entidad financiera no implica que el Estado tenga que subvencionar a este sector de la población, dado que la iniciativa se dirige a apoyar la conversión de una parte del patrimonio inmobiliario del adulto mayor en ingresos para su subsistencia, que puedan equipararse a la pensión por jubilación.

Se puede dar el caso que el adulto mayor acuerde con la entidad financiera la posibilidad de que se rente su vivienda y que éste pueda trasladarse a una residencia de cuidados de adultos mayores, si su situación se acerca más a una dependencia con cierto grado de discapacidad. También puede ocurrir que el adulto mayor desee vivir con algunos de sus familiares, y contribuir con los ingresos obtenidos por la hipoteca.

Para celebrar este tipo de contratos, se requiere que la persona adulto mayor sea propietario de la vivienda, contratar un seguro de vida que garantice la operación a largo plazo, para evitar que la deuda total sobrepase el valor de la vivienda, así como el valor de la misma sea suficiente para que a la entidad financiera le sea rentable. Este convenio permite generar múltiples posibilidades contractuales. Por ejemplo, contar con tele asistencia domiciliaria, asistencia médica o asesoramiento financiero, entre otros.

SEXTO.- La iniciativa describe el funcionamiento de hipotecas inversas en el mundo como es el caso del Reino Unido, Estados Unidos y España a partir de 1965 en donde aparece como un préstamo basado en el valor de la vivienda dirigido a propietarios de la tercera edad que, sin perder la propiedad de ésta, reciben unos ingresos regulares o periódicos. *Esta modalidad de préstamo nace de un panorama muy concreto: aumento de la esperanza de vida; cambio en la estructura familiar tradicional; disminución del poder adquisitivo de los jubilados; dificultades en el acceso a una residencia pública por falta de plazas y en la privada por los altos costes; y, el factor clave, la muy elevada proporción de propietarios de vivienda que son adultos mayores.*

No obstante, esta modalidad también está pensada para aquellas personas afectadas de alguna dependencia severa o muy grave que deseen disponer de más dinero al mes para sufragar los costos de una asistencia domiciliaria, de una residencia para adultos mayores o para adaptar la vivienda que ya posee a sus necesidades. En definitiva, la hipoteca inversa permite a una persona mayor o dependiente recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, en un plazo de tiempo concreto con su vivienda como garantía.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

SÉPTIMO. - *En la Ciudad de México, el Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal regula los términos de la hipoteca.*

La propuesta adiciona el establecimiento, promoción, coordinación y supervisión de un sistema de hipotecas inversas, con objeto que las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias así como las demás entidades financieras, tengan a su cargo el más eficiente control legal y administrativo que facilite a los adultos mayores con necesidades financieras y que sean propietarios de un bien inmueble, solicitar recursos para conservar un adecuado nivel de vida en la etapa que más lo necesitan, debido a las condiciones de vulnerabilidad que trae aparejado el paso de los años. También contempla la adecuada regulación de las entidades financieras que participen en el esquema, con el nivel de certeza jurídica necesario.

OCTAVO. Dado lo anterior, el promovente plantea la adición de un Capítulo III Bis, al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación "De la hipoteca inversa", recorriendo la numeración a partir del artículo 2939, para efecto de que el nuevo Capítulo III se integre con el artículo 2939 bis y subsiguientes, para quedar como siguen:

CAPITULO III Bis. De la Hipoteca Inversa

Artículo 2939 Bis.- Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia del adulto mayor, para garantizar el capital que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulto mayor.

Artículo 2939 Ter. Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia a la persona adulto mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 65 años, una cantidad de dinero predefinida, que la persona adulto mayor garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Artículo 2939 Quater.- Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias así como las demás entidades financieras, instituciones sociales, personas físicas e instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

Artículo 2939 Quinquies. Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por la entidad financiera.

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

- I. La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que este último cubra sus necesidades básicas;
- II. El solicitante o los beneficiarios que el designe deben ser personas de 65 años o más;
- 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. El adulto mayor dispondrá del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales podrá acceder al importe objeto de la hipoteca inversa;
- V. El adulto mayor será el único beneficiario de los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2939 Ter;
- VI. En su caso, cumplir las condiciones que se establezcan, para atender lo dispuesto en el Artículo 2939 Sexies;
- VII. La entidad financiera solo podrá exigir la deuda y la garantía ejecutable cuando fallezca el adulto mayor y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del Artículo 2939 Sexies, respecto a la amortización de la deuda;
- VIII. El adulto mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;
- IX. El adulto mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el adulto mayor podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa de la entidad financiera y los términos y



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

- 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 efectivamente entregadas al adulto mayor;
 - XI. El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada al adulto mayor, de acuerdo con las condiciones del mercado y del valor del inmueble;
 - XII. El adulto mayor deberá contar con un seguro de vida, designando como beneficiaria a la entidad financiera;
 - XIII. La hipoteca inversa constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse;
 - XIV. Si la obligación asegurada estuviese sujeta a condición resolutoria inscrita, la hipoteca no dejará de surtir su efecto respecto a tercero, hasta que se haga constar el cumplimiento de la condición ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México;
 - XV. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumplan las condiciones de que tratan los dos artículos anteriores, los interesados deberán pedir que se haga constar así, por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria, sin cuyo requisito la hipoteca inversa constituida no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero.

Artículo 2939 Sexies.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cuando fallezca el adulto mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera 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 adulto mayor podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del adulto mayor sin efectuarse el pago, la entidad financiera cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado, pidiendo solicitar su adjudicación o su venta.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Artículo 2939 Septies.- El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo de la entidad financiera. El incumplimiento de esta obligación le conferirá a la entidad financiera 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 2939 Octies.- La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca el adulto mayor beneficiado, se extinga el capital pactado y los herederos del adulto 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, pidiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Artículo 2939 Nonies.- En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, el adulto mayor 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 pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo la entidad financiera 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 2939 Decies.- En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se registrará supletoriamente por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Artículo 2939 Undecies.- En materia de hipoteca inversa, no serán aplicables los artículos 2907, 2908 y 2909 de este Código.

NOVENO.- Las y los diputados integrantes de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, después de haber realizado un análisis lógico – jurídico de la iniciativa, basados en los antecedentes y exposición de motivos presentados por el promovente, analizado cada aspecto de la propuesta y en la lógica jurídica, encontramos que la iniciativa en sus términos es procedente en virtud de que se busca un mejor control legal y administrativo que facilite a los adultos mayores con necesidades financieras y que sean propietarios de un bien inmueble, solicitar recursos para conservar un adecuado nivel de vida en la etapa que más lo necesitan, debido a las condiciones de vulnerabilidad que trae aparejado el paso de los años.

DÉCIMO. - Esta Comisión dictaminadora, a través del presente dictamen, confirma que la función legislativa en un Estado democrático implica la obligación de velar por los derechos constitucionales, así como los derechos humanos que asisten a los gobernados y de coadyuvar siempre en su respeto, ejercicio y vigencia.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
PROCURACIÓN DE JUSTICIA**

En mérito de lo expuesto y fundado, las diputadas y los diputados integrantes de la Comisión acordamos lo siguiente y se:

RESUELVE:

PRIMERO. - La Comisión de Administración y Procuración de Justicia, después de haber realizado un análisis de la Iniciativa a que se refiere el presente dictamen, determina que la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el capítulo III bis al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de "hipoteca inversa", es viable y procedente, para quedar en los términos establecidos en el considerando octavo de este escrito.

SEGUNDO. - Túrnese el presente dictamen a la Comisión de Gobierno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para efectos a que se refieren los artículos 28, 30, 32 y 33 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea Legislativa; 100, 102, 103 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa; y 8 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, todos del Distrito Federal en vigor.

Dado en el Recinto Legislativo, a los veintinueve días del mes de abril de dos mil dieciséis.



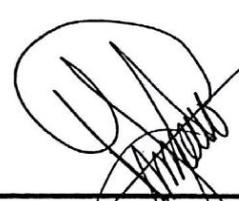
VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL
**COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
PROCURACIÓN DE JUSTICIA**

Signan el presente dictamen para dar constancia y conformidad:

Por la Comisión de Administración y Procuración de Justicia

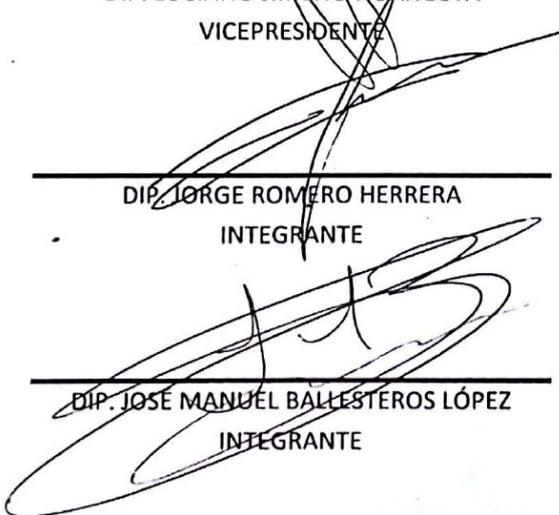

DIP. ISRAEL BETANZOS CORTES
PRESIDENTE


DIP. LUCIANO JIMENO HUANOSTA
VICEPRESIDENTE


DIP. JOSÉ MANUEL DELGADILLO MORENO
SECRETARIO


DIP. JORGE ROMERO HERRERA
INTEGRANTE

DIP. MARIANA MOGUEL ROBLES
INTEGRANTE


DIP. JOSÉ MANUEL BALLESTEROS LÓPEZ
INTEGRANTE


BEATRIZ ADRIANA OLIVARES PINAL
INTEGRANTE

DIP. MAURICIO ALONSO TOLEDO GUTIÉRREZ
INTEGRANTE