



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 LAS OBSERVACIONES DEL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO AL 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" APROBADO POR EL PLENO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL.

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 DECIMOQUINTO 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 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



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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 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 y aprobaron 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.
5. Con fecha 28 de septiembre de 2016 se presentó y se aprobó en el Pleno de ésta Asamblea Legislativa, el dictamen de la iniciativa en comento, y en esa misma fecha mediante oficio MDPPSOSA/CSP/312/2016 signado por el Diputado Leonel Luna Estrada Presidente de la Mesa Directiva se remitió al Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, Dr. Miguel Ángel Mancera Espinoza, el DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL a efecto de que fuese promulgado y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación, el original de dicho decreto.
6. Mediante oficio JG/MAM/0099/2016 de fecha 11 de noviembre de 2016 y firmado por el Jefe de Gobierno, Dr. Miguel Ángel Mancera Espinoza, se recibió en esta Asamblea el documento que contiene las observaciones al



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones al Código Civil para el Distrito Federal en el que se adiciona un capítulo III Bis al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de la Hipoteca Inversa.

7. 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 24 de noviembre de 2016 a efecto de analizar las observaciones al 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 el decreto 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.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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 análisis y el dictamen a las observaciones del 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 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 en su iniciativa expuso 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 es 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



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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.

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*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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 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.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

CUARTO. - Así mismo, en la iniciativa de referencia, se mencionó que *“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.*

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 Adultos Mayores establece como principios rectores en la observancia de esta Ley las acciones que se realicen en beneficio de las personas



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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.

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



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

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.- El decreto referido contempla argumentos del 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



VII LEGISLATURA

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

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.

SÉPTIMO.- En el Decreto que se aprobó por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal el pasado 28 de septiembre de 2016, se adicionó un Capítulo III Bis, al Título Decimoquinto 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 integrara con el artículo 2939 bis y subsiguientes, el cual quedó de la siguiente manera:

**DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se adiciona un Capítulo III Bis, al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación "De la Hipoteca Inversa", para quedar como sigue:

**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 de la persona adulta 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 adulta mayor.

Para efectos de ejercer la hipoteca inversa se constituirá un fideicomiso público privado cuyo objeto será la administración, mediación, vigilancia y ejecución de la



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

hipoteca inversa a favor de las personas adultas mayores. Para tales efectos el Gobierno de la Ciudad de México constituirá el mismo quedando como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.

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 adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior; una cantidad de dinero predeterminada, que la persona adulta mayor garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo. El capital prestado puede ser dispuesto de dos formas diferentes: una línea de crédito o mediante pagos periódicos durante un tiempo limitado o durante el resto de su vida.*

Artículo 2939 Quater. *Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio así como las demás entidades financieras, instituciones sociales 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, el fideicomiso y la persona adulta mayor no podrá ser menor al valor comercial del inmueble determinado por el avalúo;*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

- II. *El solicitante o los beneficiarios que él designe deben ser personas de 60 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. *La persona adulta 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. *La persona adulta 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 la persona adulta mayor, y el beneficiario si lo hubiere, respetando las condiciones que le concede la fracción II del Artículo 2939 Sexies, respecto a la amortización de la deuda;*
- VIII. *La persona adulta mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;*
- IX. *La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, la persona adulta 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 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 no podrán ser mayores al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales, y serán solamente sobre las cantidades efectivamente entregadas a la persona adulta mayor;*
- XI. *El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor, de acuerdo con las condiciones del mercado y del valor del inmueble;*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

- XII. *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 de la Ciudad de México, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse;*
- XIII. *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;*
- XIV. *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 la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago, si hay reestructura o su decisión de no pagar de conformidad con lo establecido en la fracción siguiente, bajo pena de nulidad de dicha cesión, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;*
- II. *En el supuesto de la fracción anterior, los herederos de la persona adulta mayor podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos diez meses después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin efectuarse el pago o bien solicitar una reestructura del crédito conservando la garantía o incluyendo una adicional, así como poder liquidar a través de diverso financiamiento otorgado por Institución pública o privada, ampliando el plazo establecido el tiempo necesario para tal fin. Si optare por no pagar, la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado, si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.

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 diez meses.*

Artículo 2939 Octies. *La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, 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.*

Artículo 2939 Nonies. *En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán 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 regirá 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.*



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su conocimiento y en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México tendrá un plazo de seis meses para establecer el fideicomiso a que se refiere esta reforma.

OCTAVO.- El Jefe de Gobierno de la Ciudad de México en el marco legal de actuación que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, realizó un análisis al Decreto de mérito con fundamento en el artículo 48 del Estatuto mencionado que lo faculta para devolver con observaciones lo que esta instancia aprueba.

NOVENO.- Las y los diputados integrantes de la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, después de haber realizado un análisis lógico – jurídico del Decreto devuelto con las observaciones y motivaciones del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, considera viables las mismas, en los siguientes términos:

RESPECTO AL ARTÍCULO 2939 BIS EL EJECUTIVO LOCAL PROPONE LA SIGUIENTE MODIFICACIÓN:

“Artículo 2939 Bis. Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda 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 adulta mayor.”



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Para efectos de ejercer la hipoteca inversa **el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.**

Los argumentos del Ejecutivo relativos a este numeral son:

- “Lo que garantiza la hipoteca es la deuda, préstamo o crédito, que debe incluir el capital, intereses y demás accesorios legales.
- Respecto al fideicomiso público privado que se establece en el texto de la reforma, no es procedente conferir a una figura de esta naturaleza facultades para administrar, mediar, vigilar o ejecutar la figura de hipoteca inversa, debiendo ser optativo para el adulto mayor constituirlo o no. En todo caso, las características del fideicomiso y las facultades y obligaciones de las partes que en el mismo intervengan deberán ser definidas en los contratos constitutivos que al efecto se celebren. Toda vez que la institución fiduciaria debe ser diferente del acreditante, no podría establecerse la existencia de un solo fideicomiso.”

RESPECTO DEL ARTÍCULO 2939 TER, EL JEFE DE GOBIERNO HACE LA SIGUIENTE PROPUESTA:

“Artículo 2939 Ter. Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo.

El capital prestado puede ser dispuesto **por el adulto** mayor de dos formas diferentes: **en una sola exhibición** o mediante pagos periódicos **hasta agotar el monto del crédito otorgado.**”

En relación con este artículo, se observan los siguientes comentarios por parte del Ejecutivo Local:

- “Por su naturaleza y en los términos en que se define la hipoteca inversa, los pagos que la entidad financiera cubre al adulto mayor no deben pactarse como una obligación necesariamente vitalicia, ya que los mismos deberán ser cubiertos hasta agotar el monto del crédito otorgado.
- Se debe realizar en una sola exhibición o mediante pagos periódicos”.

EN LO QUE RESPECTA AL ARTÍCULO 2939 QUINQUIES, EL EJECUTIVO LOCAL PROPONE LA SIGUIENTE REDACCIÓN:

“Artículo 2939 Quinquies. ...

- I. La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que éste último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;
- II. ...
- 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 o incapaz;
- IV. ...



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

- V. *La persona adulta mayor o su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, serán los únicos beneficiarios de los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2939 Ter;*
- VI. ...
- VII. ...
- VIII. ...
- IX. ...
- X. ...
- XI. *El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor;*
- XII. *La hipoteca inversa se sujetará a lo previsto en los artículos 2921, 2922, y 2923 de éste Código.*
- XIII. **Se suprime**
- XIV. **Se suprime**

Respecto de los términos de la contratación de la hipoteca inversa señalados en el artículo 2393 del decreto el Ejecutivo Local argumenta que:

- *“Por lo que hace a la fracción I, se considera que derivado de que los bancos no suelen brindar a los usuarios el total del valor del inmueble en un crédito hipotecario, no verían viable entregar a la persona adulta mayor una cantidad igual o mayor a la del valor comercial del inmueble, por lo cual una opción viable es limitarlo con el 70% del valor del inmueble.*
- *Respecto a la fracción III se sugiere eliminar la palabra menor.*
- *Se sugiere modificar la fracción V derivado a que se contraponen con lo estipulado en el artículo 2939 Ter que establece como beneficiarios de la persona adulta mayor al cónyuge, concubina o concubinario.*
- *Se considera conveniente reconsiderar la fracción XI por lo que respecta al valor del inmueble.*
- *También los beneficiarios a que se refiere el 2939 ter recibirán los pagos periódicos.*



VII LEGISLATURA

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

- Se exige la deuda con sus intereses y demás accesorios legales.
- Las fracciones XII, XIII y XIV ya se contienen en los artículos 2921; 2922, 2923 y 2924”.

EN LO RELATIVO AL ARTÍCULO 2939 SEXIES, EL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO LOCAL, REMITE LA SIGUIENTE REDACCIÓN:

“Artículo 2939 Sexies. ...

- I. Quando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago;
- II. Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;
- III. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera;
- IV. Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos”.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Por lo que respecta a las normas a las que se sujetará la amortización del capital establecidas en el artículo 2939 Sexies se recibieron los siguientes argumentos:

- “Se considera necesario reducir el plazo establecido en la fracción II toda vez que el *propuesto da lugar a trasladar el dominio del inmueble en perjuicio del acreedor; lo adecuado sería eliminar el plazo de diez meses establecido o que cualquier compraventa o traslación de dominio del inmueble hipotecado se realice necesariamente con conocimiento y autorización de la institución financiera. Por las razones expresadas, se considera que 10 meses es un plazo excesivo para que los herederos decidan ejercer sus derechos de preferencia o pago, motivo por el cual se sugiere establecer un plazo razonable.*
- *Se debe considerar que la institución financiera como acreedor tenga legitimación activa para denunciar la sucesión intestamentaria, por tener interés jurídico y no se vea obligado a esperar a que los herederos sean quienes abran la sucesión y se realice la adjudicación”.*

EN LO RELATIVO AL ARTÍCULO 2939 SEPTIES, EL JEFE DE GOBIERNO PROPONE QUE LA REDACCIÓN DEBE QUEDAR DE LA SIGUIENTE MANERA:

*“Artículo 2939 Septies. El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el **conocimiento y autorización** 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.”*

Al respecto, el Jefe de Gobierno considera en sus observaciones que se debe “*modificar el plazo establecido toda vez que permitiría trasladar el dominio del inmueble en perjuicio del acreedor, por lo que lo adecuado sería eliminar el plazo o que la compraventa o traslación de dominio se realice con conocimiento y autorización de la institución financiera*”.



VII LEGISLATURA

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

EN LO TOCANTE AL ARTÍCULO 2939 OCTIES, PROPONE LO SIGUIENTE:

*“Artículo 2939 Octies. 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.”*

En este numeral, el Jefe de Gobierno “sugiere incluir a los beneficiarios contemplados en el artículo 2939 Ter (cónyuge, concubina o concubinario)”.

EN RELACIÓN A LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS, SE PROPONE LA SIGUIENTE REDACCIÓN:

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.-...

SEGUNDO.-...

TERCERO.- *La Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México **constituirá el o los fideicomisos** a que se refiere esta reforma **definiendo en los contratos correspondientes las facultades del mismo.**”*

En este tenor, el Titular de Poder Ejecutivo Local, considera que “también correspondería a la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de establecer el fideicomiso a y las facultades del mismo”.



VII LEGISLATURA

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

DÉCIMO. - Esta Comisión de Administración y Procuración de Justicia, después de haber realizado un análisis de las observaciones del Ejecutivo Local referidas en el considerando **NOVENO** de este dictamen, sobre el 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", **considera viables las propuestas citadas.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Comisión de Administración y Procuración de Justicia de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura, determina que son procedentes las propuestas remitidas por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, el Dr. Miguel Ángel Mancera Espinosa, por lo que:

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se adiciona un **CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO DÉCIMO QUINTO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, BAJO LA DENOMINACIÓN DE "HIPOTECA INVERSA"**, para quedar como sigue:

**CAPÍTULO 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 de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda 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 adulta mayor.

Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

Artículo 2939 Ter. Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo.

El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.

Artículo 2939 Quater. Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio así como las demás entidades financieras, instituciones sociales 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 éste último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;
- II. El solicitante o los beneficiarios que él designe deben ser personas de 60 años o más;



VII LEGISLATURA

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

- 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 o incapaz;
- IV. La persona adulta 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. La persona adulta mayor o su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, serán los únicos beneficiarios 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 la persona adulta mayor y el beneficiario si lo hubiere, respetando las condiciones que le concede la fracción II del Artículo 2939 Sexies, respecto a la amortización de la deuda;
- VIII. La persona adulta mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;
- IX. La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, la persona adulta 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 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 no podrán ser mayores al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales, y serán solamente sobre las cantidades efectivamente entregadas a la persona adulta mayor;



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

- XI. El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor;
- XII. La hipoteca inversa se sujetará a lo previsto en los artículos 2921, 2922, y 2923 de éste Código.

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

- I. Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago;
- II. Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;
- III. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera;
- IV. Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.



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 conocimiento y autorización 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.

Artículo 2939 Octies. 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.

Artículo 2939 Nonies. En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán 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 regirá 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.



VII LEGISLATURA

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su conocimiento y en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México constituirá el o los fideicomisos a que se refiere esta reforma definiendo en los contratos correspondientes las facultades del mismo.

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

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



VII LEGISLATURA

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

DIP. JORGE ROMERO HERRERA
INTEGRANTE

DIP. MARIANA MOGUEL ROBLES
INTEGRANTE

DIP. JOSÉ MANUEL BALLESTEROS
LÓPEZ
INTEGRANTE

DIP. BEATRIZ ADRIANA OLIVARES
PINAL
INTEGRANTE

DIP. MAURICIO ALONSO TOLEDO
GUTIÉRREZ
INTEGRANTE