

ACTUALIZACION AGENDA CIVIL CDMX

DECRETO QUE CONTIENE LAS OBSERVACIONES AL DIVERSO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Publicado en la GOCDMX del 27 de marzo de 2017

(Al margen superior un escudo que dice: CDMX. CIUDAD DE MEXICO)

DECRETO QUE CONTIENE LAS OBSERVACIONES AL DIVERSO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

MIGUEL ANGEL MANCERA ESPINOSA, Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, a sus habitantes sabed:

Que la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura se ha servido dirigirme el siguiente

D E C R E T O

(Al margen superior izquierdo el Escudo Nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. VII LEGISLATURA)

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

VII LEGISLATURA.

D E C R E T A

DECRETO QUE CONTIENE LAS OBSERVACIONES AL DIVERSO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ARTICULO UNICO. Se adiciona un CAPITULO III BIS AL TITULO DECIMO QUINTO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, BAJO LA DENOMINACION DE "HIPOTECA INVERSA", para quedar como sigue:

CAPITULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ACTUALIZACION AGENDA CIVIL CDMX

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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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;
- 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;

ACTUALIZACION AGENDA CIVIL CDMX

- 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

ACTUALIZACION AGENDA CIVIL CDMX

ARTICULO 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.

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

ARTICULOS TRANSITORIOS 2017

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

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

Recinto de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis. **POR LA MESA DIRECTIVA. DIP. ADRIAN RUBALCAVA SUAREZ, PRESIDENTE. DIP. EVA ELOISA LESCAS HERNANDEZ, SECRETARIA. DIP. NURY DELIA RUIZ OVANDO, SECRETARIA. (Firmas)**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, Base III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Transitorios Primero y Segundo del Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la Reforma Política de la Ciudad de México; 48, 49 y 67, fracción

II, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto Promulgatorio en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, a los veinticuatro días del mes de marzo del año dos mil diecisiete. **EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO, MIGUEL ANGEL MANCERA ESPINOSA. FIRMA. LA SECRETARIA DE GOBIERNO, DORA PATRICIA MERCADO CASTRO. FIRMA. EL SECRETARIO DE DESARROLLO SOCIAL, JOSE RAMON AMIEVA GALVEZ. FIRMA.**