



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



Ciudad de México a 07 de septiembre de 2023.

**DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**II LEGISLATURA
PRESENTE**

Quien suscribe, José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Diputado de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México e integrante del Grupo Parlamentario de Morena, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, 82, 95 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 2939 TER DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El deterioro en la calidad de vida de las personas adultas mayores incrementa conforme la edad de este sector de la población va aumentando. La falta de solvencia económica respecto a sus necesidades básicas provoca en ellos una dependencia directa de terceras personas para poder cubrirlos; sin embargo, en muchos de los casos, sus familiares presentan circunstancias limitadas para poder cubrir de forma adecuada las necesidades del adulto mayor, lo que los deja en un estado de vulnerabilidad.

En este contexto, la hipoteca inversa aparece como un instrumento financiero que a la persona adulta mayor le permite tener acceso a un capital para cubrir sus necesidades económicas de vida, constituyéndose sobre el inmueble que es propiedad del adulto mayor, sin que esto lo limite de forma alguna sobre el uso y goce del mismo, siendo exigible el pago hasta el momento posterior de su fallecimiento.

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

El objeto social de este derecho accesorio es el de garantizar que la persona cuente con los ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades que le permitan acceder a una mejor calidad de vida durante sus últimos años. La ministración de los recursos en un solo acto puede afectar la garantía anterior, al poder ser ocupado de forma desproporcional, en tiempo menor o con otros fines y por lo tanto no logre su cometido.

II LEGISLATURA

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Las mujeres viven en promedio 78 años mientras que los varones 73 años, a dicho fenómeno se le conoce como feminización de la vejez.

Al indicar que las mujeres son más longevas, no quiere decir que vivan su vejez en mejores condiciones; existen problemas que se agudizan en esta etapa, derivadas de desigualdades estructurales de género vividas a lo largo de la vida.

Muchas mujeres en edades avanzadas presentan desventajas acumuladas que obstaculizan su acceso a una vejez con bienestar, debido a la educación predominante que recibieron hombres y mujeres que hoy en día son personas adultas mayores¹.

Entre estas desventajas se encuentran las que se exponen en la siguiente figura²:



¹ [Vejees femeninas en México: Hacia una sensibilización de la feminización de la vejez en el marco del Día Internacional de la Mujer | Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores | Gobierno | gob.mx \(www.gob.mx\)](#)

² Ibidem



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



Debido a dichas desventajas, las mujeres pueden tener mayor afectación económica por la dependencia hacia la pensión de su pareja o del monto económico que aporten los hijos, así como la dificultad para recibir una remuneración por su trabajo.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), en el segundo trimestre de 2022 se estimó que en México residían 17 millones 958 mil 707 personas de 60 años y más (adultas mayores). Lo anterior representa 14 % de la población total del país.³

En la Ciudad de México, según el censo de población del INEGI 2020, se contabilizó 1 millón 491 mil 619 personas adultas mayores que representa el 8.09% de la población total de la entidad.⁴

Según lo publicado en “La Situación Demográfica de México” por parte de la Secretaría General del Consejo Nacional de Población (SGCONAPO), para el 2050 el grupo de personas mayores representará 22.5 % de la población nacional.⁵

Estimaciones de la SGCONAPO con base en la publicación de “Proyecciones de la población de México y de las entidades federativas 2016-2050”, señalan que en la Ciudad de México, el grupo de 60 y más años de edad, en 2050 representará el 20.7% del total de la población en la entidad.⁶

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

³ https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2022/EAP_ADULMAY2022.pdf

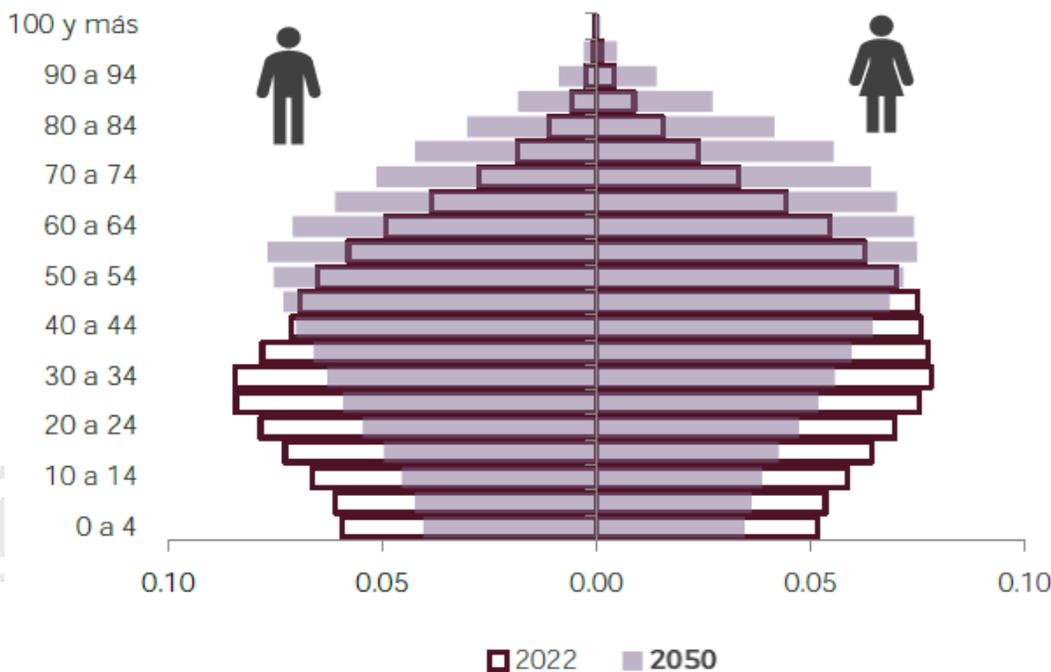
⁴ INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020. Consulta interactiva de datos. Cuestionario Básico. SNIEG. Información de Interés Nacional.

⁵ <https://www.gob.mx/conapo/documentos/la-situacion-demografica-de-mexico-2022>

⁶ <https://www.gob.mx/conapo/documentos/situacion-sociodemografica-de-la-poblacion-de-60-anos-y-mas-con-base-en-el-censo-de-poblacion-y-vivienda-2020>

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA



Proyección de la población de la Ciudad de México para el 2050

Las cifras antes citadas, sustentan que en la Ciudad de México la población de las personas adultas mayores se irá incrementando, lo cual implica que también aumentarán sus necesidades, así como la atención y cumplimiento del ejercicio pleno sus derechos, esto aunado a las carencias propias que genera el actual sistema de pensiones, sistema de pensiones, genera un escenario de alta vulnerabilidad.

De acuerdo al INEGI la mayoría de las personas ocupadas de 60 años y más laboran por cuenta propia (49 %), le siguen las y los trabajadores subordinados y remunerados (38 %). En México, 70 % de las personas adultas mayores ocupadas trabaja de manera informal.

En el segundo trimestre de 2022, se estima que 33 de cada 100 personas de 60 años y más son Población Económicamente Activa (PEA) y 67 de cada 100 son Población No Económicamente Activa (PNEA). De la PEA, la tendencia muestra una disminución conforme avanza la edad; pasa de 43 % para el grupo de 60 a 69 años a 9 % entre quienes tienen 80 años y más. Según sexo, los hombres económicamente activos superan a las mujeres en todos los grupos de edad. Destaca el grupo de 80 y más: en este, casi cuatro de cada 100 mujeres forman parte de la PEA. En los hombres, el porcentaje es 17 por ciento.⁷

⁷ https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2022/EAP_ADULMAY2022.pdf



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



En cuanto a las condiciones laborales, estimaciones de la ENOE señalan que, durante el segundo trimestre de 2022, 44 % de quienes trabajaban de manera subordinada y remunerada con 60 años y más, no contaba con prestaciones. En los hombres este porcentaje representó 45 %; en las mujeres, 43 por ciento. Así también, en México, 70 % de la población ocupada de 60 años y más tiene un empleo informal. El porcentaje de mujeres que se encuentra en esta situación es mayor que el de los hombres (75 % frente a 68 %)⁸.

En este sentido, la hipoteca inversa surge como un mecanismo auxiliar enfocado a las personas adultas mayores que requieren de obtener ingresos para la solvencia de sus necesidades, a través de la capitalización del inmueble que es de su propiedad, con la garantía de habitar en ella hasta su fallecimiento. Esta opción cuenta con una historia ya prolongada en diversos países de Europa y en Estados Unidos, naciendo en 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 costos; contando con un factor clave, la propiedad de vivienda que tienen los adultos mayores y la capacidad de capitalizarlo.

La hipoteca inversa puede concebirse como el “contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, por virtud del cual, el acreditante se obliga a poner a disposición del acreditado, una suma determinada de dinero, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, con la finalidad de complementar los recursos necesarios para su subsistencia, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen, dentro del plazo estipulado por las partes, el cual deberá transcurrir a partir del fallecimiento del acreditado.”⁹

Actualmente, el Código Civil para el Distrito Federal norma lo correspondiente a la hipoteca inversa, indicando sus alcances y procedimientos; dentro de los que encontramos la forma en que se puede ministrar al adulto mayor los recursos obtenidos por este derecho accesorio. Estas formas son en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.

⁸ Ibidem

⁹ Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria Inversa, Visoso del Valle, Francisco José, p. 11, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Porrúa, 2012.



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA

En este sentido, es necesario observar el objetivo social de dicha disposición, el cual es el de garantizar que la persona adulta mayor cuente con los ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades cotidianas que le permitan acceder a una mejor calidad de vida durante sus últimos años; por lo que la ministración de los recursos obtenidos bajo esta figura deben ser garantes de cubrir las necesidades de la persona durante el lapso de tiempo referido.

De acuerdo a los Indicadores Demográficos de la Ciudad de México 1970-2050, del Consejo Nacional de Población,¹⁰ indican que la esperanza de vida de los habitantes de la capital en 2021 fue de 76.7 años; con una proyección para el 2030 de 77.8 años, por lo que a partir de estas cifras, es preciso garantizar los recursos necesarios para vivir, al menos en un periodo de 15 a 18 años más en los adultos mayores.

La ministración en una sola exhibición en la modalidad de una hipoteca inversa, rompe con el esquema anterior, pues establece un conjunto de supuestos que limitarían y no garantizarían la disponibilidad de recursos para el tiempo de vida antes citado. Cabe mencionar que al analizar la disposición de una sola exhibición de los recursos al menos tres supuestos pueden ser observados: ser ocupado de forma desproporcional, en tiempo menor al considerado o con otros fines ajenos al objetivo social.

Con referencia al primero de los supuestos, al contar con los recursos de la hipoteca en un principio, la persona adulta tendría una facilidad de gasto que puede ser desproporcionada entre distintos periodos, pudiendo ocasionar que en los primeros meses o años de uso genere un mayor uso del mismo y provoque que en los últimos años cuente con recursos limitados, por debajo de los necesarios para cubrir sus necesidades y con el riesgo de que estos sean mayores por requerir de atenciones especiales, por el desarrollo o empeoramiento de enfermedades, o por la existencia de gastos no previstos con anterioridad, lo que lo expone a un detrimento en su calidad de vida.

En lo que respecta al segundo supuesto la situación sería peor, al establecerse el gasto total de los recursos en corto plazo y ocasionando que en la parte final del periodo objetivo, la persona adulta tenga ingresos aún por debajo de los necesarios; el objetivo de haber hipotecado su propiedad queda sin sentido, pues mantendría la precariedad de su situación durante los últimos años.

¹⁰ http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa_Ind_Dem18/index.html

El tercero de los supuestos quizá es el de mayor riesgo de los señalados, pues este puede dar paso también a un cuadro de violencia en contra del adulto mayor por parte de alguien más – familiar o no– que ocupe de él para obtener recursos a su costa y destinarlos a otras acciones distintas al objetivo social. En este sentido es pertinente indicar que la normativa federal y local en la materia establecen que todo adulto mayor goza del derecho a una vida libre de violencia; de entre las cuales se presenta la violencia patrimonial y la violencia económica; siendo la primera cualquier acto u omisión que afecta la supervivencia de la víctima, se manifiesta en la transformación, sustracción, destrucción, retención o distracción de objetos, documentos personales, bienes y valores, derechos patrimoniales o recursos económicos destinados a satisfacer sus necesidades y puede abarcar los daños a los bienes comunes o propios de la víctima; hecha excepción de que medie acto de autoridad fundado o motivado; mientras que la segunda refiere a toda acción u omisión del agresor que afecta la supervivencia económica de la víctima, manifestándose a través de limitaciones encaminadas a controlar el ingreso de sus percepciones económicas, así como la percepción de un salario menor por igual trabajo, dentro de un mismo centro laboral.¹¹

Los supuestos anteriores deben ser considerados como enunciativos mas no limitativos, pues puede suscitarse otros con un alcance igual o mayor en detrimento de la persona. La dispersión de los recursos obtenidos por una hipoteca inversa dentro de una sola exhibición, pone en riesgo el cumplimiento de su objetivo y por tanto, vulnera la oportunidad de mejorar las condiciones de vida.

Finalmente, en el ámbito del estudio comparado, respecto al tema de la entrega de los recursos dentro de una hipoteca inversa (también conocida como hipoteca vitalicia o hipoteca pensionista) es de importancia indicar que a nivel mundial es difícil encontrar casos de países en donde sus legislaciones presente la opción de entregar en una sola exhibición los recursos; mientras que a nivel nacional, son 5 las entidades federativas que cuentan con esta disposición dentro de sus Códigos Civiles, en los cuales la Ciudad de México (Art. 2939 Ter) es la única que permite que el pago pueda ser en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado, mientras que en los Estados de Guanajuato (Art. 2433-B), Jalisco (Art. 2570 Bis 1), México (Art. 7.1144 Ter) y Sonora (Art. 3318 BIS 2) se establece que el pago debe ser periódica y vitalicia.

¹¹ Art. 3 Bis, fracc. III y IV, Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores; art. 5, fracc. III, Ley de los Derechos de las Personas Mayores de la Ciudad de México.



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



En conclusión, la presente Iniciativa tiene por objeto reformar el artículo 2939 Ter del Código Civil para el Distrito Federal, a efecto de suprimir la entrega en una sola exhibición de los recursos otorgados mediante una hipoteca inversa y establecer como opción principal la entrega de los mismos de forma periódica; garantizando que las personas adultas mayores cuenten con los ingresos necesarios para cubrir sus necesidades económicas durante sus últimos años de vida, evitando el agotamiento temprano de estos o evitando el uso de los mismos en intereses distintos al objetivo, contemplando también un evento único para casos de emergencia, el cual da la posibilidad de la entrega de una tercera parte del monto no devengado.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

PRIMERO. Que los Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad, en los numerales 2 y 6 del Principio de Independencia, establece que las personas de edad deberán tener la oportunidad de trabajar o de tener acceso a otras posibilidades de obtener ingresos; y de poder residir en su propio domicilio por tanto tiempo como sea posible.

SEGUNDO. Que la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores indica en su artículo 5° fracción V, que las personas adultas mayores cuentan con el derecho a gozar de igualdad de oportunidades en el acceso al trabajo o de otras opciones que les permitan un ingreso propio y desempeñarse en forma productiva tanto tiempo como lo deseen, así como a recibir protección de las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo y de otros ordenamientos de carácter laboral.

TERCERO. Que la Ley de los Derechos de las Personas Mayores de la Ciudad de México, en su artículo 5 inciso E fracción I, indica lo concerniente al derecho de las personas mayores a gozar de un trato digno y a la igualdad de oportunidades, de acceso al trabajo o de otras posibilidades de obtener un ingreso propio.

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

Plaza de la Constitución núm. 7, Oficina 401, 4° Piso
Tel. 555130 1980 Ext. 2404, 2426, 2403
www.congresocdmx.gob.mx



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA

Constitución establece; asimismo, menciona que queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.

QUINTO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México establece en su artículo 11 Ciudad Incluyente, Apartado F Derecho de Personas Mayores, que estos tienen los derechos reconocidos en esta Constitución que comprenden, entre otros, a la identidad, a una ciudad accesible y segura, a servicios de salud especializados y cuidados paliativos, así como a una pensión económica no contributiva a partir de la edad que determine la ley. Tomando en cuenta las necesidades específicas de mujeres y hombres, la Ciudad debe establecer un sistema integral para su atención que prevenga el abuso, abandono, aislamiento, negligencia, maltrato, violencia y cualquier situación que implique tratos o penas crueles, inhumanas o degradantes o atente contra su seguridad e integridad.

DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 2939 Ter del Código Civil para el Distrito Federal.

ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Con la intención de dar mayor claridad a lo antes argumentado se presenta el siguiente cuadro comparativo:

Código Civil para el Distrito Federal

Table with 2 columns: Texto Vigente, Texto Propuesto. Both columns contain text about Article 2939 Ter regarding mortgage contracts.



Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

II LEGISLATURA

| | |
|--|---|
| <p>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.</p> | <p>beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; 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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>En caso de alguna emergencia personal, previa acreditación del caso ante la entidad financiera, el adulto mayor puede disponer hasta de la tercera parte del capital prestado no devengado al momento de su solicitud.</p> |

TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo antes expuesto y fundado, quien suscribe la presente somete a consideración de esta Soberanía la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 2939 Ter del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

ÚNICO. Se reforma el artículo 2939 Ter del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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; de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda



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.

En caso de alguna emergencia personal, previa acreditación del caso ante la entidad financiera, el adulto mayor puede disponer hasta de la tercera parte del capital prestado no devengado al momento de su solicitud.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno de la Ciudad de México.

Segundo. El presente Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles a los 07 días de septiembre de dos mil veintitrés.

ATENTAMENTE

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA