



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 11 de marzo de 2021.

**DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
PRESENTE**

Quien suscribe, Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda, Diputado sin partido de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, 14, 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 se ve seriamente incrementado conforme la edad de este sector de la población va aumentando. La falta de solvencia económica respecto a sus necesidades 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 dejándolos en un estado de vulnerabilidad.

La hipoteca inversa aparece como un instrumento financiero que le da acceso a la persona adulta mayor a un capital que le permita cubrir sus necesidades económicas de vida, constituyéndose sobre el inmueble que es propiedad del



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

adulto mayor, sin que esto lo limite de forma alguna sobre el uso y goce del mismo y exigible el pago hasta el momento posterior de su fallecimiento.

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 de vida. 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.

### PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

### ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

De acuerdo al Censo Poblacional 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en la Ciudad de México habita 1 millón 491 mil 619 personas de 60 años o más; lo que representa el 16.2 por ciento de la población total de la capital. Para 2030 se estima que este sector de la población ascienda a cerca del 30 por ciento del total de habitantes en la ciudad.

La Encuesta sobre Discriminación en la Ciudad de México 2017,<sup>1</sup> expone que el 75.7 por ciento de las personas de 18 años o más en la Ciudad de México consideran que existe discriminación hacia las personas adultas mayores, estando este sector poblacional en el sexto lugar de los grupos más discriminados a nivel local; así mismo, una de las cinco principales formas de discriminación a este grupo es no darles trabajo.

Los Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad, establece para que este sector obtenga y goce del principio de independencia, debe entre otras cosas, tener la oportunidad de trabajar o de tener acceso a otras

---

<sup>1</sup> <https://copred.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5af/084/dd7/5af084dd73898803055142.pdf>



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

posibilidades de obtener ingresos; además de poder residir en su propio domicilio por tanto tiempo como sea posible.<sup>2</sup>

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.”<sup>3</sup>

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.

Actualmente, el Código Civil para el Distrito Federal norma lo correspondiente a la hipoteca inversa, dentro del cual se indica 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.

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

---

<sup>2</sup> Resolución 46/91, Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1991.

<sup>3</sup> Apertura de Crédito con Garantía Hipotecaria Inversa, Visoso del Valle, Francisco José, p. 11, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Porrúa, 2012.



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

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 con los Indicadores Demográficos de la Ciudad de México 1970-2050, del Consejo Nacional de Población,<sup>4</sup> la esperanza de vida de los habitantes de la capital en 2021 es de 76.7 años; con una proyección para el 2030 de 77.8 años, lo que representa que ante un adulto mayor que recurre a la hipoteca inversa debe garantizarse los recursos necesarios al menos de los 15 a los 18 años.

La ministración en una sola exhibición 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 cual 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.

El tercero de los supuestos quizá es el más peligroso 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

---

<sup>4</sup> [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa\\_Ind\\_Dem18/index.html](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Mapa_Ind_Dem18/index.html)



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

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.<sup>5</sup>

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 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 escaso 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.

La presente Iniciativa tiene por objeto reformar el artículo 2939 Ter del Código Civil para el Distrito Federal a efecto de suprimir la entrega de una sola exhibición de los recursos otorgados mediante una hipoteca inversa y establecer como forma

---

<sup>5</sup> 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.



I LEGISLATURA

## **Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda**

principal la entrega de los mismos de forma periódica; garantizando así a las personas adultas mayores que cuenten con los ingresos necesarios para cubrir sus necesidades económicas durante sus últimos años de vida y evitando el agotamiento temprano de estos o evitando el uso de los mismos en intereses distintos al objetivo, contemplando un evento único para casos de emergencia, la posibilidad de la entrega de una tercera parte del monto no devengado.

### **FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD**

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.

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.

Así mismo, 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.

Finalmente, el Congreso de la Ciudad de México es el órgano en el que se deposita el Poder Legislativo de la propia ciudad y su naturaleza es de representación popular. La Constitución Política de la Ciudad de México y la Ley Orgánica del Congreso, establecen que este procurará el desarrollo de la Ciudad y sus instituciones, velando por los intereses sociales en las materias de su competencia, salvaguardando el estado de derecho y la sana convivencia con los órganos de Gobierno Local y Poderes Locales y Federales; así mismo, una de sus



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

facultades es expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la Federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias, a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad.

### 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

Texto Vigente	Texto Propuesto
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; <del>ya sea en una sola exhibición o</del> de forma periódica hasta agotar el monto del	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



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

<p>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><del>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.</del></p>	<p>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><b>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.</b></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 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.



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

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.** Publíquese 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 11 días de marzo de dos mil veintiuno.**

**ATENTAMENTE**  
DocuSigned by:  
  
90DBF41B925E41C...

**DIP. JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA**