



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Ciudad de México a 16 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 LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 2939 SEXIES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de lo siguiente:

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La hipoteca inversa es un instrumento 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 de su propiedad, 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.

En consecuencia, el pago de la deuda es exigible a las o los herederos del inmueble ocupado para la hipoteca, teniendo estos la opción de llegar a un acuerdo para el pago de la misma u optar por que la entidad pensionaria ejecute la hipoteca y así saldar la deuda existente. Para ambos casos, debe existir un plazo de tiempo razonable después del fallecimiento del adulto mayor, para que las o los herederos atiendan la situación.



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

Este plazo de tiempo debe garantizar los intereses de la entidad financiera para que recupere su inversión, pero al mismo tiempo procurar que las o los herederos tengan acceso a poder pagar o reestructurar la deuda y preservar el patrimonio hipotecado.

### PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica.

### ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTA

De acuerdo con el 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. El crecimiento de este sector poblacional va acompañado de la necesidad de establecer mecanismos que permitan la oportunidad de desarrollar y solventar sus actividades y necesidades.

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 su uso 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 generen, dentro del plazo estipulado por las partes, el cual deberá transcurrir a partir del fallecimiento del acreditado.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</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

Por lo tanto, la figura de hipoteca inversa se presenta como una opción para capitalizar el valor del inmueble con el que cuenta un adulto mayor, a efecto de cubrir con los recursos obtenidos los gastos que requiera en el último plazo de su vida; sin que esto amerite la pérdida de la posesión de este. En consecuencia, el pago del crédito en determinado momento puede recaer en la responsabilidad de quienes llegaren a ser herederos de dicho inmueble y que tengan la intención de preservarlo, para lo que deberán cumplir con la obligación contraída.

Dicho instrumento tiene como característica el interés social de su utilidad, no solamente respecto al adulto mayor, sino también de quienes son herederos del inmueble y tengan interés en él, pues antepone como primera opción de cumplimiento del crédito, el pago por parte de estos para que puedan acceder a su preservación e integrarlo como parte de su patrimonio. En este sentido es pertinente establecer los criterios que concilien el interés legítimo tanto de las o los herederos como de la entidad acreedora en dicho caso.

En este sentido, el Código Civil para el Distrito Federal establece en su artículo 2939 Sexies fracción cuarta que transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que las o 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. Esta disposición de que quien herede cuente con únicamente 30 días hábiles es contraria al objetivo de priorizar que estos puedan preservar el inmueble como parte de su patrimonio; dicho de otra forma, limita el accionar de las o los herederos sobre toda oportunidad de preservar el inmueble y favorece a la entidad financiera sobre la apropiación del inmueble y sus usos futuros.

El Mtro. Felipe Alberto López López menciona al respecto que *“los tiempos de respuesta que da la ley a los herederos son excesivamente cortos; sobre todo en el Código Civil para el Distrito Federal, tienen un mes... en un mes apenas te estás reparando del shock, de la muerte del padre, de la madre, del abuelo, etc. Apenas estás empezando a organizar la situación, probablemente no esté ni siquiera anunciada la sucesión, apenas están organizando, recabando documentos, etc. Cuando ya les alcanzó el tiempo y si al mes no expresaste como heredero que ibas a pagar, hay una presunción legal, una negativa ficta y le dejas*



## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

I LEGISLATURA

*la puerta abierta a la institución para que proceda... pareciera que está diseñada para esto”<sup>2</sup>*

De igual forma, para poder apreciar de mejor forma el tema en cuestión, es necesario analizar tres momentos importantes respecto a la adición de la figura de la hipoteca inversa dentro del Código Civil local y como se estableció lo concerniente al plazo de pago con el que cuentan los herederos:

1. En marzo de 2016 fue presentada ante el Pleno de la Asamblea Legislativa la Iniciativa que dio origen a la hipoteca inversa<sup>3</sup>; en ella se proponía que en el artículo 2939 Sexies fracción II que “...*los herederos del adulto mayor podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del adulto mayor sin efectuarse el pago, la entidad financiera cobrará el adeudo...*”

Como se puede observar, se indicaba un plazo de seis meses, condición que procuraba un plazo proporcional, congruente y acorde a los intereses tanto de los herederos, como de la entidad financiera.

2. En septiembre de 2016 fue aprobado por la Asamblea Legislativa, el Decreto respectivo a la Hipoteca Inversa y en el cual se modificó el plazo inicial propuesto, incrementándolo a diez meses. Esta modificación alude al interés de priorizar a las personas que heredan para poder preservar el inmueble, dotándolos de un tiempo mayor para buscar formas e instrumentos diversos en como cubrir el pago del crédito o al menos acceder a la reestructuración que le permitan cumplir con la obligación.

3. En noviembre de 2016 fue regresado el Decreto con observaciones por parte del titular de la Jefatura de gobierno.<sup>4</sup> Dentro de las observaciones vertidas, se propuso modificar el plazo en cuestión a solamente 30 días hábiles. En este sentido, los argumentos vertidos fueron los siguientes:

*“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*

<sup>2</sup> Mtro. Felipe Alberto López López, 4 abril 2019, La Hipoteca Inversa en México... expectativa no cumplida, Facultad de Derecho UNAM, Auditorio Isidro Fabela.

<sup>3</sup> <http://www.aldf.gob.mx/archivo-8817b83d97466344b5ff76331977a4b4.pdf>

<sup>4</sup> *Ibid.*



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

*compraventa o traslación de dominio de 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.*

Sin embargo, la reducción del plazo cursó sobre los extremos, situándose en plazo ínfimo, como ya se ha mencionado. La ponderación de los intereses se manejó en gran medida a favor de las instituciones financieras.

Actualmente, el plazo signado a quien hereda para que pague o reestructure el crédito, y para que la entidad financiera cobre y recupere sus recursos, es desproporcionado; vulnerando y desfavoreciendo a los primeros ante los segundos; repercutiendo en detrimento con la función social que le da origen a la propia hipoteca inversa dentro de nuestro marco normativo.

Cabe mencionar que en el ámbito del estudio comparado, respecto al tema del plazo con que cuentan las o los herederos para manifestar el interés de liquidar o reestructurar el crédito dentro de una hipoteca inversa (también conocida como hipoteca vitalicia o hipoteca pensionista) existen plazos distintos. A nivel mundial el promedio de los casos oscila entre los tres y seis meses posteriores al fallecimiento del adulto mayor; mientras que a nivel nacional, de las 5 entidades federativas que cuentan con esta disposición dentro de sus Códigos Civiles, la Ciudad de México (Art. 2939 Sexies) como se ha indicado, únicamente cuentan con 30 días hábiles para realizar dicha acción, mientras que en los Estados de Guanajuato (Art. 2433-F), México (Art. 7.1144 Sexies) y Sonora (Art. 3318 BIS 6) el plazo establecido es de seis meses, mientras que en lo que se refiere al Estado de Jalisco (Art. 2570 Bis 3) es de tres meses.

La presente Iniciativa tiene por objeto reformar el artículo 2939 Sexies del Código Civil para el Distrito Federal a efecto de establecer que el plazo con que cuentan las o los herederos después del fallecimiento de la persona adulta mayor sea de seis meses y no de treinta días hábiles como actualmente se indica en la normativa, a efecto de que quien hereda cuente con un plazo más razonable para efectuar el pago o manifiesten la intención de reestructurar el crédito de la hipoteca y así buscar preservar el patrimonio heredado en cuestión.



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

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

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.

### DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la fracción IV del artículo 2939 Sexies 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 Sexies. La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:	Artículo 2939 Sexies. La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:
I...	I...
II...	II...
III...	III...



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

<p>IV. Transcurridos <del>30 días hábiles</del> 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.</p>	<p>IV. Transcurridos <b>seis meses</b> después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que las o 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 las o los herederos .</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 la fracción IV del artículo 2939 Sexies del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

**ÚNICO.** Se reforma la fracción IV del artículo 2939 Sexies del Código Civil para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

I...

II...



I LEGISLATURA

## Dip. José de Jesús Martín del Campo Castañeda

III...

IV. Transcurridos seis meses después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que las o 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 las o los herederos .

### 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 16 días de marzo de dos mil veintiuno.**

**ATENTAMENTE**

DocuSigned by:  
  
90DBF41B925E41C...

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