

Año: 2018

Expediente: 11760/LXXIV

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXIV Legislatura

**PROMOVENTE:** C. KAREN GISELL MANZUL BARRAGÁN,

**ASUNTO RELACIONADO A:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE HIPOTECA INVERSA.

**INICIADO EN SESIÓN:** 16 de mayo del 2018

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** Legislación

**C.P. Pablo Rodríguez Chavarría**

**Oficial Mayor**



**H. Congreso del Estado de Nuevo León**  
**PRESENTE.-**

con fundamento en el artículo 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, tiene a bien a presentar la siguiente iniciativa, al tenor de lo siguiente:

Me permito a someter a consideración de este H. Congreso del Estado de Nuevo León la presente INICIATIVA DE REFORMA al Código Civil para el Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Hoy en día con la reforma de la Ley del Seguro Social puesta en vigor en el año 1997, los trabajadores que están en su etapa de jubilación ya no contarán con la misma pensión que contaban los de la Ley del año 1973. El país busca promover y fomentar más el ahorro personal e individual debido a que se les dificultaba seguir con el mismo plan de pensiones del año 1973. La cultura mexicana no se caracteriza por ser ahorrativa y las familias pasan por dificultades pecuniarias al final de su jubilaciones por lo mismo.

El problema jurídico a resolver mediante el presente proyecto de reforma de adición consiste en que el Código Civil para el Estado de Nuevo León no cuenta con la figura jurídica de la “Hipoteca Inversa”. Por lo que, se buscará incluir la figura jurídica en su sistema para así poder amparar a los adultos mayores otorgándoles una alternativa extra, debido a que se quedan desamparados sin poder mejorar su calidad de vida y las personas de la tercera edad ya no están en una edad productiva, la mayoría no está afiliada con ningún fondo de pensión o la pensión no cubre sus necesidades básicas. La figura de la “Hipoteca Inversa” es una alternativa viable de ingresos para asegurar la satisfacción de las necesidades básicas y la calidad de vida de los adultos mayores.

Primeramente, es de alta relevancia mencionar que la hipoteca inversa es un crédito donde la persona de la tercera edad que es propietario de un inmueble, recibe mensualmente una renta por ese inmueble (préstamo); Dicho crédito será saldado una vez que la persona de la tercera edad fallece o en su caso su beneficiario, por sus herederos (familiares, responsables, hijos, etc.) en caso de que decidan conservar el inmueble.

Como se mencionó anteriormente, la Ley del Seguro Social del 1973, a los afiliados jubilados se les otorgaba una pensión en base a su trabajo derivado de las semanas cotizadas y al salario devengado, en la actualidad con la reforma del 1997, no los protege y por ende no se les otorga una pensión. Esto es una problemática de alta relevancia debido a que con el paso del tiempo el sector sociodemográfico de los adultos mayores cada vez va aumentando en nuestro país y a su vez con el último estudio sociodemográfico realizado en el año 2014 por el Instituto Nacional de Estadística (INEGI) nos muestra cómo en Nuevo León cada vez más va aumentando la cifra de los adultos mayores de los cuáles la mayoría no realizan ninguna actividad y por ende no generan ingresos.

Con esta figura, los adultos de la tercera edad pudieran apoyarse con ese crédito sin correr el riesgo de quedarse sin el inmueble mientras ellos vivan, si es que no pudieran llegar a pagarlo debido a que se les daría mensualmente como una pensión con base a su inmueble y hasta después de que la persona fallezca sus familiares se harían cargo de dicha deuda o en caso negativo la institución crediticia se adjudicaría el inmueble como pago del crédito. Por lo anteriormente expuesto o mencionado, considero importante analizar dicha figura comparándola con otros países que sí cuentan con esta figura en su legislación y ver cómo funciona para así poder realizar una propuesta de solución a dicha problemática, teniendo en cuenta todas las disposiciones legales con las que cuentan los otros países, observando con todas las ventajas y desventajas de dicha área de interés y surgiendo así el tema a investigar junto con la problemática y su debida solución.

España fue uno de los primeros países en implementar en su legislación la figura jurídica de la “Hipoteca Inversa” debido a que contaban con los mismos problemas que hoy en día contamos en el Estado de Nuevo León, lo cual es que la sociedad no cuenta con la cultura del “ahorro” y cada vez hay más personas de la llamada tercera edad que ya no son activas y solamente cuentan con su patrimonio (de un inmueble) para poder vivir o buscar alguna manera de salir adelante, debido a que en su tiempo no ahorraron y sin pensiones no hay de donde puedan vivir de una manera digna. España implementó en su legislación la figura y no sólo ayudó a los adultos de la llamada tercera edad, sino también al País, debido que el Estado constantemente está creando programas que apoyen a los adultos mayores y con dicha figura ya no existe tanto la necesidad de tener tantos programas de apoyo ya que con la figura jurídica se ataca al problema, si no que incluso puede llegar a solucionarse.

Rubén Herranz González el autor español del artículo de “Hipoteca Inversa y figuras afines” hace énfasis de que la característica principal de la hipoteca inversa es que las personas que la contratan son los adultos mayores de 60 o 65 años, debido a que estos adultos generalmente cuentan con un patrimonio propio y es otorgado como una garantía y con el cual podrían afrontar su vejez en caso de tener problemas graves económicos o de salud, concluyendo que en España la mayoría de los adultos mayores (tercera edad) que reciben alguna pensión por parte de organismos gubernamentales, eran pensiones muy inferiores a sus ingresos que recibían cuando estaban activos y por eso surgió la figura en dicho país.

Cabe recalcar que la figura además de estar regulada en diversos países como lo es en España, Estados Unidos y demás, está regulada actualmente en algunos estados de nuestro país como lo es en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco y Guanajuato y hasta la fecha no ha habido una sola hipoteca inversa puesta en práctica y con éste nuevo modelo se pretende ponerlo en práctica en nuestro Estado de Nuevo León para así poder ayudar a dicho sector vulnerable en su última etapa de su vida donde presentan más problemas personales y pecuniarios.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a la distinguida consideración de esa Soberanía Popular, el siguiente proyecto de:

## **D E C R E T O**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma por adición del Capítulo III Bis, denominado HIPOTECA INVERSA, así como los artículos 2831 Bis; 2831 Bis I; 2831 Bis II; 2831 Bis III; 2831 Bis IV; 2831 Bis V; 2831 Bis VI; 2831 Bis VII; 2831 Bis VIII y 2831 Bis IX, todos de mismo Código Civil para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

### **CAPITULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA**

#### **Concepto de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS.-** Se denomina hipoteca inversa la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del deudor para garantizar el capital que se le concede por el acreedor para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

#### **Contrato de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS I.-** Es aquel mediante el cual el acreedor se obliga a pagar al deudor periódicamente el valor convencional de la vivienda del deudor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años de edad.

#### **Constitución de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS II.-** El contrato de la hipoteca inversa se constituirá mediante escritura pública, en los términos del artículo 2809 del presente código.

Sin perjuicio de lo anterior, las hipotecas inversas podrán constituirse mediante fideicomisos en los cuales intervenga como fideicomitente una entidad financiera, como fiduciaria una entidad financiera distinta al fideicomitente, y como fiduciario el deudor hipotecario.

O a su vez, mediante fideicomisos en los cuales intervenga como fideicomitente el adulto mayor, como fiduciaria una entidad financiera ya autorizada y como fideicomisario una entidad financiera distinta, los herederos o una aseguradora autorizada (conforme a la ley de la materia).

De igual manera, se podrán constituir a través de fideicomisos públicos constituidos conforme a la ley de la materia.

#### **Autorizados para otorgar la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS III.-** Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales o públicas y las entidades financieras ya autorizadas y facultadas para funcionar con tal carácter.

#### **Términos de contratación**

**Artículo 2831 BIS IV.-** El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

- I. El deudor deberá de ser una persona con una edad igual o superior a 60 años de edad;
- II. El deudor hipotecario podrá designar a un beneficiario y podrá ser su cónyuge, concubina o concubinario, siempre y cuando su edad sea igual o superior a los 60 años de edad;

- III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados del presente capítulo, podrá con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o a favor del incapaz;
- IV. La determinación del valor de la hipoteca inversa se realizará mediante avalúo previo de una Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial del mercado del inmueble puesto a hipoteca inversa la cual deberá ser actualizado dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo, mediante evaluación médica ante un ente debidamente facultado del deudor y demás factores necesarios.  
  
Los costos del avalúo, evaluación médica y demás factores considerados necesarios, serán cubiertos por el deudor;
- V. Que la cantidad estipulada entre el acreedor y el deudor sea suficiente para que el deudor cubra sus necesidades para llevar una vida digna;
- VI. Que el deudor disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas como se menciona en el artículo 2831 BIS I;
- VII. El deudor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con autorización expresa del acreedor;
- VIII. Podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualquier otro inmueble distinto de la vivienda habitual del solicitante;
- IX. La deuda sólo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el deudor y en su caso el beneficiario, respetando el plazo concedido por el artículo 2831 BIS V respecto a la amortización de la deuda;

- X. Sin penalización alguna el deudor podrá realizar el pago parcial o total anticipadamente de la deuda;
- XI. Los intereses generados por el capital serán solamente sobre cantidades dispuestas por el deudor;
- XII. Se incluirán en el contrato las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entrega al deudor, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que no deberá ser inferior al porcentaje de incremento del salario mínimo vigente en el área metropolitana de Monterrey.

#### **Lineamientos de amortización**

**Artículo 2831 BIS V.-** La amortización del capital se sujetará a la siguiente:

- I. Cuando el deudor y en su caso el beneficiario fallezcan, sus herederos podrán abonar al acreedor la total del adeudo existente y vencido de la hipoteca inversa, con el objetivo de recuperar el inmueble del adulto mayor, los intereses que se generen por el capital serán únicamente sobre cantidades dispuestas por el deudor;
- II. En el supuesto de la fracción I (anterior), los herederos del deudor podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos 10 (diez) meses después del fallecimiento del deudor sin efectuarse el pago, el acreedor cobrará el adeudo mediante el bien hipotecado, pudiendo solicitar la adjudicación o a su vez la venta.
- III. Los herederos tendrán opción a tornar el crédito hipotecario inversamente a un crédito hipotecario normal para lograr saldar la deuda, conforme a los lineamientos de la hipoteca general y a la ley de la materia.

#### **Rescisión de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS VI.-** En caso de incumplimiento del acreedor en las ministraciones pactadas, el deudor estará 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 líquida y no generará más intereses; debiendo el acreedor liberar a su costa el gravamen correspondiente.

#### **Transmisión del bien hipotecado**

**Artículo 2831 BIS VII.-** El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá 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 seis meses.

#### **Extinción de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS VIII.-** Cuando el capital pactado se extinga y los herederos del deudor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

#### **Supletoriedad**

**Artículo 2831 BIS IX.-** En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada uno de sus casos resulte aplicable.

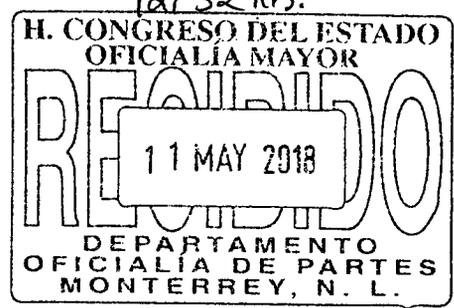
### **TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Monterrey Nuevo León, a Mayo de 2018**



16.25 hrs. 05-11-2018



**H. Congreso del Estado de Nuevo León**  
**PRESENTE.-**

con fundamento en el artículo 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, tiene a buen a presentar la siguiente iniciativa, al tenor de lo siguiente:

Me permito a someter a consideración de este H. Congreso del Estado de Nuevo León la presente INICIATIVA DE REFORMA al Código Civil para el Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Hoy en día con la reforma de la Ley del Seguro Social puesta en vigor en el año 1997, los trabajadores que están en su etapa de jubilación ya no contarán con la misma pensión que contaban los de la Ley del año 1973. El país busca promover y fomentar más el ahorro personal e individual debido a que se les dificultaba seguir con el mismo plan de pensiones del año 1973. La cultura mexicana no se caracteriza por ser ahorrativa y las familias pasan por dificultades pecuniarias al final de su jubilaciones por lo mismo.

El problema jurídico a resolver mediante el presente proyecto de reforma de adición consiste en que el Código Civil para el Estado de Nuevo León no cuenta con la figura jurídica de la "Hipoteca Inversa". Por lo que, se buscará incluir la figura jurídica en su sistema para así poder amparar a los adultos mayores otorgándoles una alternativa extra, debido a que se quedan desamparados sin poder mejorar su calidad de vida y las personas de la tercera edad ya no están en una edad productiva, la mayoría no está afiliada con ningún fondo de pensión o la pensión no cubre sus necesidades básicas. La figura de la "Hipoteca Inversa" es una alternativa viable de ingresos para asegurar la satisfacción de las necesidades básicas y la calidad de vida de los adultos mayores.

Primeramente, es de alta relevancia mencionar que la hipoteca inversa es un crédito donde la persona de la tercera edad que es propietario de un inmueble, recibe mensualmente una renta por ese inmueble (préstamo); Dicho crédito será saldado una vez que la persona de la tercera edad fallece o en su caso su beneficiario, por sus herederos (familiares, responsables, hijos, etc.) en caso de que decidan conservar el inmueble.

Como se mencionó anteriormente, la Ley del Seguro Social del 1973, a los afiliados jubilados se les otorgaba una pensión en base a su trabajo derivado de las semanas cotizadas y al salario devengado, en la actualidad con la reforma del 1997, no los protege y por ende no se les otorga una pensión. Esto es una problemática de alta relevancia debido a que con el paso del tiempo el sector sociodemográfico de los adultos mayores cada vez va aumentando en nuestro país y a su vez con el último estudio sociodemográfico realizado en el año 2014 por el Instituto Nacional de Estadística (INEGI) nos muestra cómo en Nuevo León cada vez más va aumentando la cifra de los adultos mayores de los cuáles la mayoría no realizan ninguna actividad y por ende no generan ingresos.

Con esta figura, los adultos de la tercera edad pudieran apoyarse con ese crédito sin correr el riesgo de quedarse sin el inmueble mientras ellos vivan, si es que no pudieran llegar a pagarlo debido a que se les daría mensualmente como una pensión con base a su inmueble y hasta después de que la persona fallezca sus familiares se harían cargo de dicha deuda o en caso negativo la institución crediticia se adjudicaría el inmueble como pago del crédito. Por lo anteriormente expuesto o mencionado, considero importante analizar dicha figura comparándola con otros países que sí cuentan con esta figura en su legislación y ver cómo funciona para así poder realizar una propuesta de solución a dicha problemática, teniendo en cuenta todas las disposiciones legales con las que cuentan los otros países, observando con todas las ventajas y desventajas de dicha área de interés y surgiendo así el tema a investigar junto con la problemática y su debida solución.

España fue uno de los primeros países en implementar en su legislación la figura jurídica de la “Hipoteca Inversa” debido a que contaban con los mismos problemas que hoy en día contamos en el Estado de Nuevo León, lo cual es que la sociedad no cuenta con la cultura del “ahorro” y cada vez hay más personas de la llamada tercera edad que ya no son activas y solamente cuentan con su patrimonio (de un inmueble) para poder vivir o buscar alguna manera de salir adelante, debido a que en su tiempo no ahorraron y sin pensiones no hay de donde puedan vivir de una manera digna. España implementó en su legislación la figura y no sólo ayudó a los adultos de la llamada tercera edad, sino también al País, debido que el Estado constantemente está creando programas que apoyen a los adultos mayores y con dicha figura ya no existe tanto la necesidad de tener tantos programas de apoyo ya que con la figura jurídica se ataca al problema, si no que incluso puede llegar a solucionarse.

Rubén Herranz González el autor español del artículo de “Hipoteca Inversa y figuras afines” hace énfasis de que la característica principal de la hipoteca inversa es que las personas que la contratan son los adultos mayores de 60 o 65 años, debido a que estos adultos generalmente cuentan con un patrimonio propio y es otorgado como una garantía y con el cual podrían afrontar su vejez en caso de tener problemas graves económicos o de salud, concluyendo que en España la mayoría de los adultos mayores (tercera edad) que reciben alguna pensión por parte de organismos gubernamentales, eran pensiones muy inferiores a sus ingresos que recibían cuando estaban activos y por eso surgió la figura en dicho país.

Cabe recalcar que la figura además de estar regulada en diversos países como lo es en España, Estados Unidos y demás, está regulada actualmente en algunos estados de nuestro país como lo es en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco y Guanajuato y hasta la fecha no ha habido una sola hipoteca inversa puesta en práctica y con éste nuevo modelo se pretende ponerlo en práctica en nuestro Estado de Nuevo León para así poder ayudar a dicho sector vulnerable en su última etapa de su vida donde presentan más problemas personales y pecuniarios.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a la distinguida consideración de esa Soberanía Popular, el siguiente proyecto de:

## **DECRETO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma por adición del Capítulo III Bis, denominado HIPOTECA INVERSA, así como los artículos 2831 Bis; 2831 Bis I; 2831 Bis II; 2831 Bis III; 2831 Bis IV; 2831 Bis V; 2831 Bis VI; 2831 Bis VII; 2831 Bis VIII y 2831 Bis IX, todos de mismo Código Civil para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

### **CAPITULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA**

#### **Concepto de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS.-** Se denomina hipoteca inversa la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del deudor para garantizar el capital que se le concede por el acreedor para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

#### **Contrato de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS I.-** Es aquel mediante el cual el acreedor se obliga a pagar al deudor periódicamente el valor convencional de la vivienda del deudor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años de edad.

#### **Constitución de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS II.-** El contrato de la hipoteca inversa se constituirá mediante escritura pública, en los términos del artículo 2809 del presente código.

Sin perjuicio de lo anterior, las hipotecas inversas podrán constituirse mediante fideicomisos en los cuales intervenga como fideicomitente una entidad financiera, como fiduciaria una entidad financiera distinta al fideicomitente, y como fiduciario el deudor hipotecario.

O a su vez, mediante fideicomisos en los cuales intervenga como fideicomitente el adulto mayor, como fiduciaria una entidad financiera ya autorizada y como fideicomisario una entidad financiera distinta, los herederos o una aseguradora autorizada (conforme a la ley de la materia).

De igual manera, se podrán constituir a través de fideicomisos públicos constituidos conforme a la ley de la materia.

#### **Autorizados para otorgar la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS III.-** Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales o públicas y las entidades financieras ya autorizadas y facultadas para funcionar con tal carácter.

#### **Términos de contratación**

**Artículo 2831 BIS IV.-** El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

- I. El deudor deberá de ser una persona con una edad igual o superior a 60 años de edad;
- II. El deudor hipotecario podrá designar a un beneficiario y podrá ser su cónyuge, concubina o concubinario, siempre y cuando su edad sea igual o superior a los 60 años de edad;

- III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados del presente capítulo, podrá con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o a favor del incapaz;
- IV. La determinación del valor de la hipoteca inversa se realizará mediante avalúo previo de una Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial del mercado del inmueble puesto a hipoteca inversa la cual deberá ser actualizado dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo, mediante evaluación médica ante un ente debidamente facultado del deudor y demás factores necesarios.

Los costos del avalúo, evaluación médica y demás factores considerados necesarios, serán cubiertos por el deudor;
- V. Que la cantidad estipulada entre el acreedor y el deudor sea suficiente para que el deudor cubra sus necesidades para llevar una vida digna;
- VI. Que el deudor disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas como se menciona en el artículo 2831 BIS I;
- VII. El deudor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con autorización expresa del acreedor;
- VIII. Podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualquier otro inmueble distinto de la vivienda habitual del solicitante;
- IX. La deuda sólo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el deudor y en su caso el beneficiario, respetando el plazo concedido por el artículo 2831 BIS V respecto a la amortización de la deuda;

- X. Sin penalización alguna el deudor podrá realizar el pago parcial o total anticipadamente de la deuda;
- XI. Los intereses generados por el capital serán solamente sobre cantidades dispuestas por el deudor;
- XII. Se incluirán en el contrato las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entrega al deudor, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que no deberá ser inferior al porcentaje de incremento del salario mínimo vigente en el área metropolitana de Monterrey.

#### **Lineamientos de amortización**

**Artículo 2831 BIS V.-** La amortización del capital se sujetará a la siguiente:

- I. Cuando el deudor y en su caso el beneficiario fallezcan, sus herederos podrán abonar al acreedor la total del adeudo existente y vencido de la hipoteca inversa, con el objetivo de recuperar el inmueble del adulto mayor, los intereses que se generen por el capital serán únicamente sobre cantidades dispuestas por el deudor;
- II. En el supuesto de la fracción I (anterior), los herederos del deudor podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos 10 (diez) meses después del fallecimiento del deudor sin efectuarse el pago, el acreedor cobrará el adeudo mediante el bien hipotecado, pudiendo solicitar la adjudicación o a su vez la venta.
- III. Los herederos tendrán opción a tomar el crédito hipotecario inversamente a un crédito hipotecario normal para lograr saldar la deuda, conforme a los lineamientos de la hipoteca general y a la ley de la materia.

#### **Rescisión de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS VI.-** En caso de incumplimiento del acreedor en las ministraciones pactadas, el deudor estará 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 líquida y no generará más intereses; debiendo el acreedor liberar a su costa el gravamen correspondiente.

#### **Transmisión del bien hipotecado**

**Artículo 2831 BIS VII.-** El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá 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 seis meses.

#### **Extinción de la Hipoteca Inversa**

**Artículo 2831 BIS VIII.-** Cuando el capital pactado se extinga y los herederos del deudor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

#### **Supletoriedad**

**Artículo 2831 BIS IX.-** En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada uno de sus casos resulte aplicable.

### **TRANSITORIO**

**ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Monterrey Nuevo León, a Mayo de 2018**

