

ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0908-2PO1-16

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1. Nombre de la Iniciativa. | Que adiciona el artículo 32 Bis 10 al Código de Comercio. |
| 2. Tema de la Iniciativa. | Economía y Finanzas. |
| 3. Nombre de quien presenta la Iniciativa. | Diversos diputados. |
| 4. Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece. | PVEM. |
| 5. Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara. | 16 de marzo de 2016. |
| 6. Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria. | 15 de marzo de 2016. |
| 7. Turno a Comisión. | Economía. |

II.- SINOPSIS

Crear la “Hipoteca Inversa”, surgida a partir de un acto jurídico-mercantil por medio del cual se constituye el derecho de retención sobre el bien inmueble en favor del receptor o pensionista, con la importante e ineludible premisa de que el pensionista mantenga la posesión sobre el bien mueble hasta su fallecimiento. Regular el contrato de Hipoteca Inversa.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD.

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción X del artículo 73, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

En la parte relativa al texto legal que se propone, se sugiere lo siguiente:

- Incluir el fundamento legal en que se sustenta la facultad del Congreso para legislar en la materia de que se trata.

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que son los siguientes:

Ser formulada por escrito, tener un título, contener el nombre y firma de la persona que presenta la iniciativa, una parte expositiva de motivos, el texto legal que se propone, el artículo transitorio que señala la entrada en vigor, la fecha de elaboración y ser publicada en la Gaceta Parlamentaria.



No tiene correlativo

instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello a través de un contrato que especifique la renta vitalicia del acuerdo.

II. La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 5 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo. El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

B. El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para apoyar a que éste último cubra sus necesidades básicas de alimento y vestido;

II. Que el solicitante que él designe sea su cónyuge o una persona de edad igual o superior a los 60 años;

III. Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante transferencia electrónica, las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;

IV. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, con el objeto de amortizar la deuda



No tiene correlativo

contraída con él pensionado;

V. El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;

VI. Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones de la vivienda y el valor del inmueble, sin que estas fueran negativas para el pensionado.

C. La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, con el objetivo de recuperar el inmueble de su conocido, los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista.

II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo mediante el bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.



CÁMARA DE DIPUTADOS
LXIII LEGISLATURA

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>No tiene correlativo</p> | <p>III. 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.</p> <p>IV. Rescisión de la hipoteca inversa. En caso de incumplimiento del pensionario en las ministraciones pactadas, el pensionista 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 liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente.</p> |
| | <p style="text-align: center;">Transitorio</p> <p>Único. El presente decreto entrará en vigor 90 días después de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.</p> |

JJRP