



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

LA LEGISLATURA SESENTA Y CINCO CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL; Y 119 DE LA LEY SOBRE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO INTERNOS DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

### DECRETO No. 65-511

MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 2297 Y UN CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL LIBRO CUARTO DENOMINADO “DE LA HIPOTECA INVERSA”, Y LOS ARTÍCULOS 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES Y 2318 DECIES, AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

~~ARTÍCULO ÚNICO.~~ Se adiciona un párrafo segundo al artículo 2297 y un Capítulo III BIS al Título Vigésimo Segundo del Libro Cuarto denominado “De la Hipoteca Inversa”, y los artículos 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES y 2318 DECIES, al Código Civil para el Estado de Tamaulipas, para quedar como siguen:

**ARTÍCULO 2297.-** La ...

La hipoteca además puede ser inversa y se constituirá por contrato.

#### LIBRO CUARTO

...

#### TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

...

#### CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA

**ARTÍCULO 2318 BIS.-** Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propiedad del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Para efectos de este Capítulo, se debe entender por pensionista al propietario del bien inmueble hipotecado, y por pensionario al acreedor titular de la hipoteca.

**ARTÍCULO 2318 TER.-** El contrato de hipoteca inversa, es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los sesenta años de edad, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

**ARTÍCULO 2318 QUATER.-** Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

**ARTÍCULO 2318 QUINQUIES.-** 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 dos años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

En ningún caso el avalúo podrá realizarse por la misma institución que otorgue la hipoteca.

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 que este último cubra sus necesidades básicas, la cual no debe ser menor al setenta por ciento del valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;

II.- Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los sesenta años;

III.- El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**IV.-** Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;

**V.-** Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el artículo 2318 TER;

**VI.-** Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 2318 SEXIES;

**VII.-** Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II, del artículo 2318 SEXIES respecto a la amortización de la deuda;

**VIII.-** El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;

**IX.-** 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;

**X.-** Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;

**XI.-** Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble;  
y

**XII.-** Cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantizará un adelanto al pensionista o a su beneficiario, de al menos el equivalente a seis tantos de las aportaciones preferentemente mensuales convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista, sin que dicho adelanto pueda exceder de una vez cada dos años.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**ARTÍCULO 2318 SEXIES.-** 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, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo; y

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 hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación a su venta.

**ARTÍCULO 2318 SEPTIES.-** 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 constituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

**ARTÍCULO 2318 OCTIES.-** Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

**ARTÍCULO 2318 NONIES.-** 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 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. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

**ARTÍCULO 2318 DECIES.-** En lo no previsto de este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

## TRANSITORIO

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

---



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS  
Cd. Victoria, Tam., a 13 de Enero del año 2023**

**DIPUTADO PRESIDENTE**

**ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**GUSTAVO ADOLFO CÁRDENAS GUTIÉRREZ**

**LINDA MIREYA GONZALEZ ZÚÑIGA**

HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO No. 65-511, MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA UN PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 2297 Y UN CAPÍTULO III BIS AL TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO DEL LIBRO CUARTO DENOMINADO "DE LA HIPOTECA INVERSA", Y LOS ARTÍCULOS 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES Y 2318 DECIES, AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Cd. Victoria, Tam., a 13 de Enero del año 2022.

**DR. AMÉRICO VILLARREAL ANAYA**  
**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**PALACIO DE GOBIERNO**  
**CIUDAD.**

Con apoyo en lo dispuesto por el artículo 23, párrafo 1 incisos a), f) e i) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, para los efectos legales conducentes, por esta vía remitimos a Usted, el Decreto número **65-511**, mediante el cual se adiciona un párrafo segundo al artículo 2297 y un Capítulo III BIS al Título Vigésimo Segundo del Libro Cuarto denominado “De la Hipoteca Inversa”, y los artículos 2318 BIS; 2318 TER; 2318 QUATER; 2318 QUINQUIES; 2318 SEXIES; 2318 SEPTIES; 2318 OCTIES; 2318 NONIES y 2318 DECIES, al Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

Sin otro particular, nos es grato reiterar a Usted nuestra atenta y distinguida consideración.

**A T E N T A M E N T E**

**DIPUTADO SECRETARIO**

**GUSTAVO ADOLFO CÁRDENAS GUTIÉRREZ**

**DIPUTADA SECRETARIA**

**LINDA MIREYA GONZALEZ ZUÑIGA**

