



Boletín Oficial



Gobierno del
Estado de Sonora

Tomo CCII • Hermosillo, Sonora • Número 26 Secc. IX • Jueves 27 de Septiembre del 2018

Directorio

Gobernadora
Constitucional
del Estado de Sonora
**Lic. Claudia A.
Pavlovich Arellano**

Secretario de
Gobierno
**Lic. Miguel E.
Pompa Corella**

Encargado de Despacho
de la Subsecretaría de
Servicios de Gobierno
**Lic. Miguel Ángel
TzinTzun López**

Director General del
Boletín Oficial y
Archivo del Estado
Lic. Raúl Rentería Villa

Contenido

Índice en la página número 38.

Garmendia 157, entre Serdán y
Elías Calles, Colonia Centro,
Hermosillo, Sonora.

Tels: (662) 217 4596, 217 0556,
212 6751 y 213 1286

boletinoficial.sonora.gob.mx

La autenticidad de éste documento se puede verificar en
[www.boletinoficial.sonora.gob.mx/boletin/publicaciones/
validacion.html](http://www.boletinoficial.sonora.gob.mx/boletin/publicaciones/validacion.html) CÓDIGO: 2018CCII26IX-27092018-7D3409953





GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA

EJECUTIVO DEL ESTADO.

CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO, Gobernadora del Estado Libre y Soberano de Sonora, a sus habitantes sabed:

Que el Honorable Congreso del Estado, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

NÚMERO 79

EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN

NOMBRE DEL PUEBLO, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO

QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se reforma el artículo 3296 y se adicionan un CAPÍTULO III BIS, denominado DE LA HIPOTECA INVERSA, al TÍTULO DECIMO QUINTO, y los artículos 3318 BIS, 3318 BIS 1, 3318 BIS 2, 3318 BIS 3, 3318 BIS 4, 3318 BIS 5, 3318 BIS 6, 3318 BIS 7, 3318 BIS 8, 3318 BIS 9 y 3318 BIS 10, todos del Código Civil para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 3296.- La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria y, en el último, necesaria, pudiéndose convenir, en cualquier caso, un esquema denominado hipoteca inversa.

**CAPITULO III BIS
DE LA HIPOTECA INVERSA**

ARTÍCULO 3318 BIS. - 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 3318 BIS 1.- La hipoteca inversa es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista, para garantizar el capital que se le conceda por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este capítulo.

ARTÍCULO 3318 BIS 2.- 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 60 años, una

cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este capítulo.

ARTÍCULO 3318 BIS 3.- Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

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.

ARTÍCULO 3318 BIS 4.- 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 2 años, para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

ARTÍCULO 3318 BIS 5.- 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 éste último cubra sus necesidades básicas, la cual no deberá ser menor al sesenta por ciento del avalúo a que se refiere el artículo 3318 BIS 4.

II.- 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 propio menor o incapaz.

III.- 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.

IV.- Que las personas que recibirán los pagos periódicos, sean a las que se hace referencia en el artículo 3318 BIS 2.

V.- Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 3318 BIS 6.

VI.- Que la deuda solo 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 3318 BIS 6, respecto a la amortización de la deuda.

VII.- El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado. 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.

VIII.- Deberá contratarse, de manera conjunta y por el tiempo de la vigencia de la hipoteca inversa, un seguro de gastos funerarios que cubra las erogaciones que deban realizarse al momento del fallecimiento del pensionista.

ARTÍCULO 3318 BIS 6.- La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

I.- Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en su 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.

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 o su venta.

ARTÍCULO 3318 BIS 7.- El inmueble no podrá ser transmitido por acto intervivos sin el consentimiento 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.

ARTÍCULO 3318 BIS 8.- 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 intereses; 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 3318 BIS 9.- Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

ARTÍCULO 3318 BIS 10.- En lo no previsto en este código, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

Comuníquese al Titular del Poder Ejecutivo para su sanción y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado. **SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.** Hermosillo, Sonora, 30 de junio de 2016. **C. DAVID HOMERO PALAFOX CELAYA, DIPUTADO PRESIDENTE, RÚBRICA.- C. JOSÉ ÁNGEL ROCHÍN LÓPEZ, DIPUTADO SECRETARIO, RÚBRICA.- C. JOSÉ LUIS CASTILLO GODÍNEZ, DIPUTADO SECRETARIO.- RÚBRICA.**

Por tanto, mando se publique en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Hermosillo, Sonora, a los veinticuatro días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.- **GOBERNADORA DEL ESTADO.- CLAUDIA ARTEMIZA PAVLOVICH ARELLANO.- RÚBRICA.- SECRETARIO DE GOBIERNO.- MIGUEL ERNESTO POMPA CORELLA.- RÚBRICA.**