



**CONCENTRADO DE OBSERVACIONES Y COMPARATIVO EN RELACIÓN A LA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 2416 Y DE ADICIÓN DE UN CAPÍTULO TERCERO BIS DENOMINADO DE LA HIPOTECA INVERSA DEL TÍTULO DÉCIMOQUINTO DENOMINADO HIPOTECA, DEL ARTÍCULO 2433-A AL ARTÍCULO 2433-J DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, EN MATERIA DE HIPOTECA INVERSA**

*Secretaría Técnica de la Comisión de Justicia.*

**CONTENIDO:**

- I. Observaciones Generales.**
- II. Observaciones Particulares (comparativo).**

**I. Observaciones Generales.**

***Coordinación General Jurídica.***

•Debe ponderarse la incorporación de la figura de «hipoteca inversa», atendiendo a que el Congreso del Estado en la pasada legislatura expidió la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, en donde se privilegia el papel de la familia como corresponsable de los adultos mayores, de conformidad al artículo 6 en su fracción III, así también de conformidad al artículo 358 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

•Se considera que debe de tomarse en cuenta principalmente algunos temas que no fueron tocados en la iniciativa y que resultan importantes e informadores respecto a:

- ✓ Derecho a la información (adecuada y clara) respecto a los alcances del contrato de la hipoteca inversa y los efectos en relación con los herederos;
- ✓ La determinación de a quien corresponde pagar el costo del primer avalúo y de los subsiguientes para la revalorización del crédito conforme aumente la plusvalía del inmueble o viceversa;
- ✓ El incremento anual al monto del crédito atendiendo al valor vigente del inmueble y la inflación;

- ✓ La cesión del crédito; y
- ✓ Las facultades que el pensionista conserva en relación con el inmueble.

## II. Observaciones Particulares (comparativo).

<b>CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO VIGENTE</b>	<b>INICIATIVA</b>	<b>OBSERVACIONES</b>	<b>OPINIONES PARTICULARES DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS</b>
<p><b>ARTÍCULO 2416.</b> La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efecto contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria, en el segundo, necesaria.</p>	<p><b>ARTÍCULO 2416.</b> La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efecto contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria <b>o inversa</b>, en el segundo, necesaria.</p>		<p>La incorporación y ubicación de la «hipoteca inversa», en este sentido, resulta lógica, en primer lugar, para definir normativamente su naturaleza, respecto de la hipoteca voluntaria, y con ello los principios que le rigen y complementan; y en segundo término, para definir sus alcances conforme a su naturaleza y clasificación, dado su carácter especial.</p> <p>Por ello, si se toma en cuenta que por su naturaleza jurídica, además por intención que expone la iniciante, la «hipoteca inversa» es una hipoteca</p>

<p>La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero</p>	<p>La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero</p>	<p><b>Coordinación General</b> <b>Jurídica:</b></p>	<p>especial, esto es, distinta a la voluntaria <i>in genere</i> y la necesaria a que se contrae el artículo 2416 del Código Civil para el Estado de Guanajuato en vigor, en consecuencia, desde la perspectiva del Instituto, debiera quedar asentado que, aparte de la hipoteca voluntaria y necesaria, también habrá en nuestra entidad una inversa (como así lo contempla la legislación de la materia en el Estado de México, específicamente en su arábigo 7.1124.</p> <p>De igual manera, ponderar si el término con el que se denomina la figura propuesta, pueda variar de «inversa» a «pensionaria», tomando en cuenta que ésta última pudiera resultar más congruente con las expresiones de pensionista y con la intencionalidad de que contribuya a la seguridad social de los adultos mayores.</p>
---	---	---	---

mientras no sea cancelada su inscripción.	mientras no sea cancelada su inscripción.	Por técnica legislativa se recomienda dejar intocado el segundo párrafo del artículo 2416, en atención a que no tiene cambios,...	
	<b>Capítulo Tercero Bis De la Hipoteca Inversa</b>	<b>Coordinación General Jurídica:</b> ...así también escribir en número romano el capítulo adicionado.	
	<b>ARTÍCULO 2433-A.</b> Se denomina hipoteca inversa la que se constituye sobre un inmueble propio y de residencia habitual del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.	<b>Coordinación General Jurídica:</b> Se hace la precisión que resultaría conveniente incorporar en el artículo 2433-A de la iniciativa, a quien se le denominara «pensionista», en la que se incluya en términos generales a los adultos mayores, sin hacer distinción si se trata o no de personas jubiladas, de conformidad al artículo 5 fracción IX de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato. Por otro lado, se puntualiza que debería complementarse los fines del objeto de la hipoteca inversa, tales como, el desarrollo integral de la persona adulta, obtener una mejor calidad de	Resulta oportuno anotar la posibilidad de que la Comisión sopesa el empleo de la expresión «residencia habitual», por tratarse de un concepto no sólo ambiguo, sino principalmente porque no tiene referente en la misma codificación y por ello podría provocar confusión en su aplicación.  El dispositivo 2433-A previene los alcances de la «hipoteca inversa», por cuanto la define en su denominación de manera limitativa, al circunscribirla en sus alcances a la que se constituye exclusivamente sobre un inmueble del pensionista, así cualificado, para garantizar el capital que le será entregado por el

		<p>vida, recreación, esparcimiento y el cuidado de su salud. Así también, se considera no establecer como requisito que la hipoteca inversa solo verse sobre la residencia habitual, para que el adulto mayor tenga la opción de poder hipotecar cualquier otro bien inmueble de su propiedad y no necesariamente el inmueble en el que reside habitualmente.</p>	<p>pensionario para hacer frente y atender <u>necesidades económicas de vida.</u></p> <p>Conviene llamar la atención de la Comisión de Justicia, en el sentido de valorar la pertinencia de sustituir la palabra "propio" del texto del artículo que se comenta, por la de "propiedad", en virtud de que desde una óptica jurídica éste resulta más preciso.</p>
	<p><b>ARTÍCULO 2433-B.</b> La hipoteca inversa se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, predeterminada cantidad de dinero al pensionista o su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubinario, de edad igual o superior a los <b>60 años</b>, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca inversa, conforme a lo siguiente:</p>	<p><b>Coordinación General Jurídica:</b></p> <p>En relación al artículo 2433-B y 2433-C de la iniciativa, resultaría conveniente que los requisitos para obtener la hipoteca inversa deberían de reunirse en un solo artículo.</p>	<p>Estos dos apartados (<i>refiere a los artículos 2433-B y 2433-C</i>) previenen en sí la forma en que se instituye la «hipoteca inversa» a través del contrato respectivo y sus requerimientos, estableciéndose la edad del pensionista y, en su caso, de sus beneficiarios designados; de las «instituciones» que otorgan la hipoteca; los términos del avalúo del bien hipotecado y la necesidad de renovar éste en el periodo indicado; la prevención del ejercicio de un tutor en casos de pensionista incapaz; y, para el caso de que se acredite</p>

			<p>una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantizará un adelanto hasta por el equivalente a seis tantos de la aportación convenida, sin que pueda exceder de una vez cada dos años, a fin de que pueda atender esos gastos extraordinarios.</p> <p>De igual manera se establecen una serie de requisitos que deben ser observados para la constitución de la hipoteca, independientemente de lo pactado por las partes, entre los cuales, resaltan desde luego, los que se traducen en beneficios al pensionista, como lo son: garantizarle de manera vitalicia, recibir las cantidades pactadas, no obstante que las entregadas hayan completado y aún rebasado el valor del inmueble hipotecado; la posibilidad de arrendar total o parcialmente el bien hipotecado, siempre que cuente con la autorización del pensionario, reproduciéndose</p>
--	--	--	---

	<p>I. El pensionista deberá ser persona física y tener él, o los beneficiarios que designe, <b>al menos 60 años de edad</b> a la fecha de celebración del contrato de hipoteca inversa;</p>	<p><b>Coordinación General Jurídica:</b> De conformidad al artículo 5 fracción IX de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, establece como definición de</p>	<p>específicamente para la «hipoteca inversa», la excepción a la hipótesis general a que se refiere el artículo 2409 del mismo código civil; que la deuda sea exigible y la garantía ejecutable a la muerte del pensionista y de su beneficiario, si lo hubiere; y, así también el límite de los intereses al legal, los que de suyo trascienden a una protección de los pensionistas, en tanto adultos mayores.</p> <p>Ahora bien, en cuanto al texto del primer párrafo y la fracción I del artículo 2433-B, se anota en ambos el requisito de edad para que se actualice el supuesto de «hipoteca inversa», por lo que se sugiere emplearlo sólo en uno de estos apartados.</p>
--	---	--	--

las personas adultas mayores: aquéllas que cuenten con sesenta años o más de edad y que se encuentren domiciliadas o en tránsito en el territorio estatal. Con motivo de lo anterior se considera homologar la edad de los adultos mayores establecida en la ley antes referida con la edad que para el efecto proponen en la iniciativa.

II. 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.

III. La **determinación** de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de **institución debidamente facultada**, que considere el valor comercial de mercado del inmueble.

***Coordinación General Jurídica:***

En el artículo 2433-B de la iniciativa se hace referencia a un avalúo sin que se precise de que tipo debe ser, si se trata de un avalúo fiscal, comercial, catastrales, bancarios, de ahí la

Asimismo, en la fracción II del mismo dispositivo, se alude a instituciones y a personas físicas, empero ambas categorías no corresponden a un mismo género, por ello convendría hacer referencia a las personas físicas y jurídicas, además de las instituciones tanto públicas como privadas.

En cuanto a la fracción III del mismo artículo, 2433-B, sería oportuno mencionar la pertinencia de cambiar la palabra **determinación**, por la de **formalización** que corresponde para el caso al momento a que alude esa fracción. En el mismo tenor,

conveniencia de que se especifique el tipo de avalúo y quién pagaría este.

podiera considerarse de parte de la Comisión dictaminadora, ampliar la posibilidad en tratándose del avalúo previo a la formalización de la hipoteca inversa, que éste pudiera ser practicado por un perito autorizado para tal fin y no únicamente constreñirlo a instituciones facultadas, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en su artículo 176.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

IV. El tutor podrá constituir hipoteca inversa para garantizar las necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con la debida autorización judicial y en los términos del presente Capítulo;

V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca inversa **deberá valuarse** cada dos años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, e informar sobre el monto

Así también, respecto de la fracción V del mismo dispositivo, cabe observar que el verbo utilizado después de la palabra «valor» y que aparece como «deberá valuarse», desde la

	<p>del incremento anual que tendrá la pensión.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>VI. Se considerará que cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el</p>	<p>perspectiva del Instituto debiera ser «actualizarse». En lo que concierne a la fracción VI y última del numeral en comentario, bien pudiera considerarse la pertinencia de que la redacción pudiera ser la siguiente: <i>«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 periódicas 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 cada dos años.»</i> Lo anterior para el efecto de que se establezca de manera precisa y categórica la obligación a cargo del pensionario.</p>
--	--	--

	<p>pensionario garantice un adelanto al pensionista o a su beneficiario, de al menos el equivalente a seis tantos de las aportaciones periódicas convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista, sin que dicha adelanto pueda exceder de una vez cada dos años.</p>		
	<p><b>ARTÍCULO 2433-C.</b> Para la constitución de la hipoteca inversa, deberán además de lo pactado, satisfacerse los siguientes requisitos:</p> <p>I. Establecer los nombres y generales de las personas que intervengan, los lineamientos de las amortizaciones, las condiciones de pago total y la terminación anticipada sin penalización alguna;</p> <p>II. Se deberá prever que en caso de que con el transcurso del tiempo se cubra por el pensionario el monto total del valor del inmueble sujeto a hipoteca, el pensionista</p>	<p><b>Coordinación General Jurídica:</b> En relación al artículo 2433-B y 2433-C de la iniciativa, resultaría conveniente que los requisitos para obtener la hipoteca inversa deberían de reunirse en un solo artículo.</p>	

continuará recibiendo la amortización periódica pactada hasta su fallecimiento y el de su beneficiario y podrá, en su caso, continuar habitando el inmueble sujeto a hipoteca, pero en caso de que el inmueble sea arrendado por el pensionista, previo consentimiento expreso de parte del pensionario, el monto de la mensualidad por el arrendamiento que reciba el pensionista se restará de la aportación periódica mensual que le corresponda pagar al pensionario;

III. El pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente siempre y cuando cuente con autorización expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca inversa constituida sobre el mismo;

***Coordinación General Jurídica:***

En el artículo 2433-C en su fracción III de la iniciativa, se considera que debe quedar a la voluntad del adulto mayor la facultad de arrendar parcial o totalmente su vivienda, siempre y cuando no se le haya cubierto por parte del pensionario el monto total del valor del inmueble. Por lo anterior se considera que debe quitarse la autorización expresa por parte del pensionario.

	<p>IV. Se incluirán las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entrega al pensionario, 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 general vigente.</p> <p>V. Las personas que recibirán los pagos periódicos.</p> <p>VI. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere.</p> <p>VII. El interés que se genere por el capital <b>serán</b> solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al interés legal.</p>		<p>Es conveniente señalar que respecto de la última fracción del artículo 2433-C, la palabra «serán» aparece en plural, cuando de la redacción misma y del sentido de la oración, se desprende que debiera ésta singularizarse.</p>
	<p><b>ARTÍCULO 2433-D.</b> El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión y exigir el pago de los</p>	<p><b>Coordinación General Jurídica:</b> En relación al artículo 2433-D de la iniciativa, debe especificarse a que tipo de</p>	<p>En principio, esta disposición en comunión con el espíritu de la «hipoteca inversa», así como en concordancia con la protección de los derechos</p>

	<p>daños y perjuicios, o el cumplimiento forzoso del contrato, en ambos casos durante la tramitación del juicio correspondiente se dictarán las medidas cautelares equivalentes a las señaladas para el juicio de alimentos, con independencia de la aplicación del pago de la pena pactada.</p> <p>El monto a fijar en las medidas cautelares señaladas en el párrafo anterior, <b>serán</b> equivalentes al monto de la pensión hipotecaria actualizada, <b>sin que sea obligatorio probar la necesidad del acreedor alimenticio ni la capacidad del deudor.</b></p>	<p>medida cautelar se refiere y como se establecerían las equivalencias.</p>	<p>de los adultos mayores, permite al pensionista y a sus beneficiarios, contar con la seguridad de que las cantidades pactadas se cubrirán y que llegarán justamente a tiempo, dándoles para el caso contrario el derecho de rescindir el contrato, así como poder exigir daños y perjuicios, en cuyo supuesto, tendrán el derecho, además, de que se dicten a su favor las medidas cautelares equivalentes a las de los juicios de alimentos.</p> <p>En relación con la parte última del segundo párrafo del artículo en mención y con el objeto de evitar equívocos del todo innecesarios con la terminología empleada, valdría la pena valorar la supresión o, por lo menos, el cambio de texto a partir de: <i>"... sin que sea obligatorio probar la necesidad del acreedor alimenticio ni la capacidad del deudor"</i>; en razón de que en estricto no se actualizaría con motivo de la «hipoteca inversa» una</p>
--	--	--	---

	<p>En los casos que se demuestre el incumplimiento del pensionario, el Juez dictará invariablemente en la sentencia la cancelación de la hipoteca en beneficio del pensionista a costa del pensionario, y se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés. El pensionario deberá liberar a su costa el gravamen correspondiente.</p> <p>Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo</p>		<p>relación de acreedor y deudor alimentista.</p> <p>De la misma manera resulta oportuno indicar que respecto al segundo párrafo, la palabra «serán» aparece en plural, cuando de la redacción misma y del sentido de la oración, se desprende que debiera ésta singularizarse.</p> <p>En relación a su párrafo tercero deben revisarse sus alcances en razón de que se prevé que ante el incumplimiento del pensionario, la sentencia que se emita conllevará la cancelación de hipoteca, empero ello es consecuente sólo con la acción de rescisión, pero no así con la de cumplimiento forzoso; y como ambas hipótesis son contempladas en párrafo precedente, por tanto, convendría hacerse la distinción para mayor claridad.</p> <p>De igual forma, debe ponderarse las razones por las cuales la constitución de una nueva «hipoteca</p>
--	---	--	---

	inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.		inversa» deba tener prelación sobre otra anterior de igual naturaleza.
	<b>ARTÍCULO 2433-E.</b> El inmueble constituido como garantía en la hipoteca inversa no podrá ser transmitido por actos inter vivos o enajenado sin la autorización expresa del pensionario, por lo que cualquier acto que afecte al inmueble se declarará nulo de pleno derecho y dará al pensionario 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.		Se previene en el dispositivo anterior, una lógica limitante o impedimento para la libre disposición del bien inmueble hipotecado a cargo de su propietario, al considerarla a la autorización expresa del pensionario, para quien se otorga el derecho de dar por vencido anticipadamente el total del adeudo, si el bien hipotecado fuere transmitido o enajenado sin esa autorización.
	<b>ARTÍCULO 2433-F.</b> Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuar el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato.		Los artículos que anteceden ( <i>refiere a los artículos 2433-F, 2433-G y 2433-H</i> ) contemplan las condiciones tanto del cobro del adeudo, de la amortización del capital pactado y la extinción en su caso de éste. Previenen en este sentido un tiempo prudente, después del fallecimiento del pensionista, a efecto de que si los herederos no han

			<p>cumplido con el pago del adeudo, el pensionario pueda cobrarlo del propio bien hipotecado, o en su caso, ejecutar la hipoteca en los términos del contrato; el derecho de los herederos a la muerte del pensionista y sus beneficiarios, en su caso, de abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido; y así también, el supuesto para el caso de que una vez extinguido el capital pactado, y si los herederos no reembolsaren las cantidades o débitos vencidos y sus intereses, pueda el pensionario recobrar los mismos hasta donde alcance el bien dado en garantía.</p> <p>...de la misma manera y por lo que toca a este último dispositivo, (<i>refiere al artículo 2433-F</i>) bien valdría la pena analizar la pertinencia de agregar el texto de dicho artículo y después de: «Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista...», la frase: «y en su caso, el beneficiario»</p>
--	--	--	--

			<p>para que de esta manera el arábigo diga: «<b>ARTÍCULO 2433-F. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista y en su caso el beneficiario sin efectuar el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato.</b>»</p>
	<p><b>ARTÍCULO 2433-G.</b> La amortización del capital se sujetará, a las siguientes normas:</p> <p>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</p> <p>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</p>		<p>Es conveniente resaltar asimismo que en cuanto a la parte final de la fracción II del artículo 2433-G, cuya redacción dice: «<i>No será necesario que el acreedor</i></p>

	<p>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. No será necesario que el acreedor espere los seis meses antes referidos, <b>sin</b> previamente a los mismos los herederos le manifiestan expresamente su decisión de no pagar el adeudo.</p>		<p><i>espere los seis meses antes referidos, "sin" previamente a los mismos los herederos le manifiestan expresamente su decisión de no pagar el adeudo»; sin duda por un error involuntario se colocó la letra "n" al final del "si".</i></p> <p>Cabe llamar la atención, en cuanto a que una parte de la fracción II del artículo 2433-G de la iniciativa, pudiera aparecer como ya contemplada en diversa disposición, específicamente en el texto del numeral 2433-F; de la misma manera y por lo que toca a este último dispositivo,...</p>
	<p><b>ARTÍCULO 2433-H.</b> 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.</p>		
	<p><b>ARTÍCULO 2433-I.</b> El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar</p>		<p>Si bien este dispositivo establece los supuestos y condiciones para que un bien común pueda ser hipotecado, así como</p>

	<p>su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponda en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda.</p>		<p>también las hipótesis de división del mismo que sobreviniesen en un dado caso, resulta pertinente dejar sentado que reproduce el contenido de la hipótesis general normativa a que se contrae el artículo 2414 del mismo código civil, en cuyo caso se pudiera estar en presencia de una sobrerregulación.</p>
	<p><b>ARTÍCULO 2433-J.</b> Si por cualquier causa superviniente el inmueble hipotecado resulta insuficiente para la seguridad de la deuda, el acreedor no podrá exigir que se mejore la hipoteca hasta que garantice la obligación principal.</p>	<p><b>Coordinación General Jurídica:</b> En el artículo 2433-J de la iniciativa, respecto al supuesto de que la hipoteca resulte insuficiente para la seguridad de la deuda, debe precisarse que se alude al pensionario y no al acreedor.</p>	<p>La prevención planteada en este apartado finalmente, obedece a un hipotético caso de que si por causas que sobreviniesen a la firma de la «hipoteca inversa», el bien inmueble dado en garantía resultará insuficiente para cubrir el adeudo; pudiera el pensionario estar en posibilidad de exigir que se mejore la hipoteca, siempre y cuando garantice el cumplimiento de su obligación principal.</p>
	<p><b>TRANSITORIO</b></p> <p>Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente hábil al de su</p>		

	publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.		
--	---	--	--