

HIPOTECA INVERSA

ESCRIBANA VIVIANA ROLDAN. -

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Definición. 3. Denominación. 4. Ventajas. 5. Elementos Personales. 6. Elementos Reales. 7. Exigibilidad del crédito o préstamo. 8. Vencimiento anticipado. 9. Pago del crédito o préstamo. 10. Legado de la vivienda hipotecada. 11. Elementos formales. 12. Beneficios fiscales y arancelarios. 13. Régimen de transparencia. 14. Argentina- Proyecto de ley. 15. Conclusión. 16. Bibliografía.

1) INTRODUCCIÓN:

El término hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón “reverse mortgage”. Nació en la década del 60- más precisamente en Gran Bretaña en 1965- como una novedad jurídica, que tenía grandes ventajas frente a otros contratos.-

- Está regulada por España, Francia, Estados Unidos, Canadá, Japón, Australia, Nueva Zelanda, entre otros. -

Fue incorporada en España por la ley 41/2007 en su disposición adicional primera, que modificó la ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.-

2) DEFINICIÓN:

Se la puede definir como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del deudor o solicitante y cuya finalidad es la obtención de una suma periódica o capital único, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de la tasación del inmueble al momento de su constitución, no siendo exigible su devolución hasta el momento del fallecimiento del deudor o del último beneficiario que lo sobreviva.-

3) **DENOMINACIÓN:**

La Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa, Segunda Edición, elaborada por el Banco de España, dice que se la denomina de distintas maneras: hipoteca inversa, hipoteca vitalicia, hipoteca invertida, hipoteca revertida, hipoteca pensión o pensión hipotecaria. -

Ellos también dicen que hay que advertir, que estamos frente a un capital prestado en forma de crédito o préstamo y no ante una renta o una pensión.

También sostienen que dos son los elementos vitales:

- a) La vivienda, que se ofrece en garantía.-
- b) La finalidad, que es proporcionar ingresos hasta el fallecimiento del titular.-

4) **VENTAJAS:**

- ✚ La gran ventaja de esta modalidad hipotecaria es que, permite *obtener liquidez* a partir de un inmueble. -
- ✚ El deudor o solicitante no pierde la propiedad ni el uso de la vivienda, garantizando su permanencia vitalicia. -
- ✚ La persecución de los bienes en caso del incumplimiento del pago por los herederos del deudor se limita específicamente al inmueble gravado y a los bienes de la herencia, no pudiendo dirigirse contra el patrimonio personal de los herederos.-
- ✚ Permiten a las personas mayores la obtención de *ingresos complementarios o extras*, liquidando activos como es su vivienda habitual.-

5) **ELEMENTOS PERSONALES:**

A) **DEUDOR:**

En cuanto al deudor, la ley lo denomina “Solicitante” y establece que a los efectos de esta ley” es preciso que “el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o de gran dependencia” o personas a que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%

(éste último supuesto incorporado por la ley 1/13). En los casos de dependencia y discapacidad es independiente del requisito de la edad mínima.-

No cabe la figura del “hipotecante no deudor”, ya que el inmueble hipotecado debe ser su vivienda habitual.-

Debe ser propietario, porque el legislador así lo presupone, ya que ha de pasar a la herencia e incluso es causa de vencimiento anticipado por transmisión.-

El Artículo 26 de la ley 39/2006 de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, establece los supuestos de Dependencia Severa y Gran Dependencia:

✚ **DEPENDENCIA SEVERA:** Cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no requiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.-

✚ **GRAN DEPENDENCIA:** Cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día o cuando por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo indispensable y continuo de otra persona o tiene necesidades de apoyo generalizado para su autonomía personal.-

B) BENEFICIARIOS:

La ley habla de otros sujetos que denomina “Beneficiarios”, no los limita en su número y cuya muerte (o la muerte del último que sobreviva al deudor) desencadena la exigibilidad del crédito.-

El beneficiario debe reunir dos requisitos:

- ✚ Tener una edad igual o superior a 65 años, estar afectado de dependencia severa o gran dependencia o habersele reconocido una discapacidad igual o superior al 33%. - En estos dos últimos supuestos, es independiente de la edad mínima de 65 años.-
- ✚ Haber sido designado nominativamente por el deudor o solicitante, al celebrarse el contrato.-

Se trata de un contrato o estipulación a favor de terceros.-

El beneficiario podrá o no aceptar la renta asignada por el solicitante pero en ningún caso responderá por el préstamo con su propio patrimonio.-

C) ACREEDOR:

De acuerdo, al Apartado 2 de la Disposición Adicional, de la Ley 41/2007 (modificado por la Ley 5/2015) podrán ser Acreedores: las entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito y entidades aseguradoras autorizadas para operar en España.-

De esta manera, quedan excluidos otros operadores financieros o incluso particulares, que no estén sometidos al control y a la supervisión de los organismos que velan por la transparencia en este sector.-

6) ELEMENTOS REALES:

A) En cuanto al *inmueble hipotecado* debe ser, la vivienda habitual del solicitante y además es necesario que haya sido tasada y asegurada contra daños.-

La vivienda habitual del solicitante es el uso habitual y reiterado de la vivienda.- Además, al momento de constituirse, debe estar libre de cargas y gravámenes y no debe estar alquilado, porque es incompatible con el requisito de la vivienda habitual.-

Respecto a la tasación del inmueble- que es su valor de mercado- debe ser efectuada por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.- La cantidad que concederá la entidad financiera, dependerá del valor de la vivienda y de la edad del cliente: cuanto mayor sea el valor del inmueble y mayor sea la edad del solicitante, mayor será el importe que se puede percibir.-

Y respecto al seguro, el inmueble debe estar asegurado contra daños *por un importe igual al valor de su tasación* para evitar que, por destrucción o deterioro del bien hipotecado, la garantía pierda valor o desaparezca.-

En la práctica, suele pactarse que el acreedor hipotecario sea beneficiario del seguro o que el propietario del bien ceda los derechos sobre la indemnización a la entidad acreedora.-

B) En cuanto al **crédito** se establece que el deudor dispondrá del importe del crédito o préstamo mediante disposiciones periódicas o únicas.- Las primeras a su vez, pueden ser temporales o vitalicias.-

- ❖ **PAGO UNICO O LUMP SUM:** El solicitante percibe el monto total del crédito en una sola disposición.-
- ❖ **HIPOTECA INVERSA TEMPORAL:** El solicitante, percibe ingresos mensuales, durante un periodo de tiempo.-
- ❖ **HIPOTECA INVERSA VITALICIA:** Se complementa con un seguro de renta vitalicia diferido; el solicitante percibe ingresos mensuales hasta alcanzar el monto total del crédito y a partir de ahí se activa un seguro de renta vitalicia, por lo que la aseguradora pagará la renta hasta el fallecimiento del asegurado.-

7) EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO O PRÉSTAMO:

La deuda solo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.-

8) VENCIMIENTO ANTICIPADO:

La ley previene una causa especial de vencimiento anticipado: La disposición adicional establece, que en caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.-

El inmueble debe ser de similar valor y características de la vivienda anterior y que satisfaga al acreedor hipotecario.- Caso contrario el acreedor podrá reclamar el importe adeudado, pudiendo dirigirse contra la garantía hipotecaria en manos del tercer adquirente y contra todos los bienes del deudor.-

El acreedor tiene dos acciones, una acción personal, contra el deudor hipotecario y otra real, contra el inmueble hipotecado; puede ejercer cualquiera de ellas, incluso ambas, pero no en forma simultánea.-

9) PAGO DEL CRÉDITO O PRÉSTAMO:

En cuanto a la obligación de pago del crédito o préstamo, surge al fallecimiento del prestatario o en su caso del último de los beneficiarios, y conforme a la ley 41/2007 en su disposición adicional primera (Apartados 5 y 6) puede ocurrir:

A) Que los herederos cancelen el préstamo en el plazo estipulado abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos con sus intereses. En este caso el acreedor no puede exigir compensación alguna por cancelación.-

La cancelación del préstamo puede producirse por:

- ✚ Uso de fondos propios de los herederos.-
- ✚ Refinanciación de la deuda, a través de un nuevo crédito garantizado con una hipoteca común (ya no vitalicia).-
- ✚ Venta del inmueble: con el producido de la venta se abona los débitos vencidos y los intereses y si hay un remanente quedará a favor de los herederos.-

B) Que los herederos del deudor hipotecario no quieran o no puedan cancelar el crédito hipotecario, en cuyo caso la entidad acreedora, podrá ejecutar la hipoteca y cobrarse los débitos vencidos con sus intereses.- El acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.- Si los bienes son insuficientes no podrá dirigirse contra los bienes de los herederos (no puede ejecutar el patrimonio personal de los herederos).-

10) LEGADO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA:

La vivienda hipotecada puede ser objeto de legado en estos casos la deuda corresponde pagarla el heredero (Art. 867 del Código Civil Español) pero el testador puede imponer al legatario como condición del legado el pago de la deuda, en cuyo caso será el legatario el obligado al pago.-

11) ELEMENTOS FORMALES:

La hipoteca inversa debe constituirse por Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

12) BENEFICIOS FISCALES Y ARANCELARIOS:

La hipoteca inversa goza de beneficios fiscales y arancelarios.-

- ✚ IMPUESTO DE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS: Se encuentra exento.-
- ✚ ARANCELES REGISTRALES: Están reducidos en un 90%.-
- ✚ ARANCELES NOTARIALES: Se lo trata como “documentos sin cuantía”.-
- ✚ IMPUESTO DE RENTAS DE PERSONAS FISICAS (IRPF): Los importes obtenidos de la hipoteca inversa no tributan dicho impuesto.-

13) RÉGIMEN DE TRANSPARENCIA:

La Orden 2899, del 28 Octubre de 2011, de transparencia y de protección del cliente de servicios bancarios, establece que será obligatoria la entrega de una oferta vinculante, así como la prestación de un servicio de asesoramiento independiente y previo, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto.-

Es obligación del escribano cerciorarse que dicho asesoramiento ha sido llevado a cabo eficazmente.-

14) ARGENTINA- PROYECTO DE LEY:

En Argentina existe un Proyecto de ley llamado “Ley de hipoteca inversa para personas mayores de edad”.-

El Proyecto se halla bajo Expediente Número 1158-D-2022; se encuentra en dos Comisiones de la Cámara de Diputados (Finanzas y Legislación General) y es el siguiente:

ARTICULO 1º.- Créase el sistema de préstamo garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

ARTICULO 2º.- Serán beneficiarios de este sistema todos aquellos jubilados y pensionados mayores a 70 años y todas aquellas personas que posean

Certificado Único de Discapacidad, que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina.

ARTICULO 3°.- Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en cuotas iguales, periódicas y mensuales.

ARTICULO 4°.- La deuda originada a través del préstamo solo será exigible luego del fallecimiento del solicitante.

El plazo de exigibilidad de la deuda será de dos (2) años.

Al fallecimiento del beneficiario sus herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

ARTICULO 5°.- Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por la presente ley y los herederos del solicitante decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero.

ARTICULO 6°.- El solicitante conserva el derecho de dominio y disposición sobre su propiedad.

ARTICULO 7°.- Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades bancarias autorizadas para operar en la República Argentina. Las entidades bancarias que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento a los solicitantes, teniendo en cuenta su situación financiera y los riesgos económicos.

ARTICULO 8°.- El sistema será de carácter gratuito. Se garantizará que su implementación no ocasione gasto alguno para el beneficiario.

ARTÍCULO 9°.- El Poder Ejecutivo designará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

ARTICULO 10°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

FUNDAMENTOS:

Señor presidente:

Según estadísticas publicadas por el Boletín Estadístico de la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo de la Nación, el 72,5 % de los jubilados perciben el

haber mínimo. Esta situación coloca a una gran cantidad de jubilados y/o pensionados en una situación económica y financiera compleja y preocupante. Sabemos que el Sistema de Seguridad Social obliga al Estado a garantizar que las personas que alcanzan esa edad y han contribuido con sus aportes, puedan gozar del mismo nivel de vida que mantuvieron durante su etapa activa, pero, sin embargo, también conocemos la realidad que vive la mayoría de los adultos mayores en nuestro país, y es aquella preocupación la que nos impulsa a plantear medidas como la que se presenta en este Proyecto de Ley.

Asimismo, hoy en día es importante el número de personas mayores que tienen inmuebles a su nombre, los cuales, existiendo una realidad económica difícil, pueden servir como activo para complementar sus ingresos y financiarse en aquella etapa sin renunciar a cambiar su modo de vida y sin tener que transmitir su propiedad y, con ello, evitando afectar sustancialmente las expectativas de posibles herederos, barrera emocional fundamental que siempre existe por el lógico deseo del progenitor de dejar su patrimonio a sus descendientes.

Esta iniciativa ha sido implementada en diferentes países, resultando su aplicación exitosa. Tal es el caso de España, los Estado Unidos de América y el Reino Unido. Asimismo, para referirnos a la región, recientemente el Congreso de la República del Perú ha aprobado una iniciativa similar.

Mediante la presente ley, el jubilado o pensionado podrá contar con un ingreso extra conservando la propiedad del cual es titular y pudiendo realizar todos los actos de disposición que considere necesarios. De ese modo, podrá además, garantizar su permanencia en su casa hasta tanto fallezca, evitando de ese modo, ser desplazado de su vivienda.

Debemos brindarle al jubilado y/o pensionado las herramientas necesarias para que en caso de que sea su voluntad, pueda permanecer en su hogar, y a su vez poder mantener la calidad de vida que tenía antes de obtener el beneficio jubilatorio.

En virtud de lo expuesto, considero que el presente Proyecto de Ley, puede resultar una herramienta, que sin dar una solución definitiva, ya que esto es responsabilidad exclusiva del Estado Nacional, ayude a nuestros jubilados a obtener un alivio financiero.

Por todo lo expuesto solicito a los colegas que me acompañen en esta iniciativa y sancionen el presente proyecto de ley.

15. CONCLUSIÓN:

Normalmente, se considera que las personas mayores son “pobres de dinero en efectivo” y “ricas en bienes (Ong, 2008).- Por ello, la hipoteca inversa cumple una función social esencial, porque permite la subsistencia de las personas mayores, a través de ingresos extras que complementan sus haberes, liquidando activos como es su vivienda.-

Lo más importante es que, al no perder la propiedad ni la posesión de su vivienda, se le garantiza el uso vitalicio de la misma, permitiendo que nadie pueda desplazarlo y de esa manera, seguir manteniendo su mismo entorno, hábitos y forma de vida.- Además, cumple una función económica importante, porque es un producto muy rentable para los acreedores.-

La hipoteca inversa es un instrumento eficiente para planificar la jubilación de las personas mayores, porque fue un producto pensado y diseñado especialmente para la tercera edad y es el único que permite obtener liquidez sin perder la vivienda.-

Por todas las ventajas que presenta, sería de mucha utilidad su implementación, ya que, es una herramienta de protección para las personas mayores, que permite mejorar su calidad de vida, garantizándoles que transiten una vejez digna .-

16. BIBLIOGRAFIA:

- ✚ BANCO DE ESPAÑA. Guía de acceso de la Hipoteca Inversa. Segunda Edición, año 2017.-
- ✚ ÓPTIMA SEGUROS. El Libro Blanco de la Hipoteca Inversa, año 2019.-
- ✚ LEY 41/2007 de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.-
- ✚ DODDA, Zulma. Hipoteca Revertida- Una opción financiera para la tercera edad. Seminario virtual Laureano Moreira. Mayo 2021. Academia Nacional Notariado.-
- ✚ UNIVERSIDAD JAUME I DE CASTELLÓN. Hipoteca Inversa.

- ✚ UNIVERSIDAD DE LAS ISLAS BALEARES- FACULTAD DE DERECHO.
Hipoteca Inversa.
- ✚ BRAGA FUSTA, María Mercedes. La Hipoteca Inversa. Revista Notarial N°979, año 2015.-
- ✚ LUCERO ESEVERRI, Roberto Augusto. Crédito vitalicio con garantía hipotecaria. Revista del Instituto de Derecho e Integración N°2, año 2009.-

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE HIPOTECA INVERSA:

- 1) **¿Se puede constituir hipoteca inver-sa sobre inmuebles que no sean la vi-vienda habitual del deudor o soli-citante?**

Si, se puede constituir hipoteca inversa sobre inmuebles que no constituyen la vivienda habitual (segundas viviendas o local co-mercial) pero no van a gozar de los beneficios fiscales y arance-larios que si gozan las que consti-tuyen su vivienda habitual.-

- 2) **¿Qué ocurre si la vivienda hipote-cada pierde la característica de “ha-bitual” y es posteriormente alquila-da?**

La vivienda puede perder la carac-terística de “habitual” por ej. porque la persona puede ser trasladada a una residencia de mayores (geriá-trico o asilo de ancianos) o se va a vivir a la casa de un familiar.-

La ley 41/2007, contempla como causa de vencimiento la transmisión del inmueble, pero no el cambio de uso, de modo que el requisito de vivienda habitual, es a los efectos de su constitución.-

En caso de alquiler de la vivienda, el acreedor no podrá declarar el ven-cimiento anticipado del préstamo, por no preverlo expresamente la ley.-

- 3) **¿Puede cancelar el deudor antici-padamente la hipoteca inversa?**

Si puede, el deudor deberá abonar las sumas adeudas más los intere-ses y la entidad acreedora podrá co-brar una comisión como compensa-ción por desistimiento.-

- 4) **¿Qué ocurre si se embarga el inmueble hipotecado?**

La hipoteca inversa se constituye como primera carga que pesa sobre el bien, con lo cual no se ve afectada por las cargas posteriores y tendría prioridad sobre ellas.-

- 5) **¿Se puede transmitir el préstamo a terceras personas?**

El deudor o en su caso el beneficiario designado, no pueden transmitir el préstamo a terceras personas debido al carácter intuito personae que ostentan.

6) ¿Cuál es el plazo de exigibilidad de la deuda?

La ley no lo contempla, pero normalmente el plazo de exigibilidad es de un año.-

7) ¿Puedo constituir hipoteca inversa si tengo menos de 65 años?

No, porque se exige que el titular tenga 65 años. No hay que olvidar que es un producto especialmente diseñado para la tercera edad.-

8) ¿Se puede dejar como disposición anticipada la contratación de un crédito garantizado con hipoteca inversa?

Si se puede, la persona designada para hacer cumplir tales directivas, analizará la conveniencia o no de la toma de este crédito, y en caso de tomar el crédito, hará efectivo el cumplimiento de ese derecho.-

9) ¿Cuántas hipotecas inversas se constituyen por año en España?

Según el Consejo General del Notariado Español, en el año 2017 se constituyeron 31 hipotecas inversas; en 2018 alrededor de 50; en 2019, 149 y en 2020, 108 hipotecas inversas; frente a 39.000 en el año 2017 en el Reino Unido y 47.081 en el año 2018.-

El motivo puede ser que en la cultura latina hay una tradición familiar de la herencia, hay una expectativa por parte de los herederos de recibir la herencia; situación que no sucede en la cultura anglosajona.-