

Hipoteca inversa

ANTONIO MARTÍNEZ MAROTO

Madrid, 2012

© Universidad de Mayores de Experiencia Recíproca

Sede Social: c/ Abada, 2 5º 4-A

28013 Madrid

Depósito Legal: M-3925-2012

Maquetación: A.D.I. C/ Martín de los Heros, 66. 28008 Madrid. Telf.: 91542 82 82

HIPOTECA INVERSA

EL PATRIMONIO DE LA PERSONA MAYOR COMO FUENTE DE RENTA
ÁGIL Y EFICAZ AL FINAL DE LA VIDA¹

(CONFERENCIA PRONUNCIADA POR EL AUTOR EN LA UNIVERSIDAD DE
MAYORES EXPERIENCIA RECÍPROCA EL DÍA 21 DE MARZO DE 2011)

Introducción

La protección de los derechos de las personas mayores constituye uno de los ejes fundamentales del envejecimiento activo. Muy estrechamente ligado con lo anterior, y dentro del envejecimiento activo, está la protección de la salud y promoción de buenas prácticas en el ámbito sociosanitario, la educación y adquisición de conocimientos a lo largo de la vida, el aprendizaje para una jubilación satisfactoria y las relaciones intergeneracionales. Todo ello dirigido a propiciar una etapa vital plena y acorde con el respeto a la libertad de decisión de cada persona.

Con independencia de que la protección y defensa de los derechos de las personas mayores sea uno de los ejes principales de las políticas sociales para con las personas mayores, no se debe perder de vista, y es en lo que nos vamos a centrar aquí, la especial atención que esta protección necesita cuando de derechos económicos hablamos, conscientes de que éstos son una parte importantísima de la protección jurídica general y de que no siempre han estado protegidos como se merecen. Entre la protección económica de las personas mayores toman especial relevancia y consideración, en los últimos años, las medidas adoptadas a favor

¹ Extracto de la conferencia pronunciada en la Sede Central de Imsero para los miembros de la UMER (Universidad de Mayores de la Experiencia Recíproca). Madrid 2011.

de las personas mayores que quieren suscribir una hipoteca inversa. Y aunque la protección económica a las personas mayores es por supuesto mucho más que esto, y requiere información al respecto, ello no contraindica que el tema de la hipoteca inversa necesite asimismo mayor información de cara a una mejor comprensión de este producto financiero por parte del colectivo de personas mayores y personas con discapacidad. Así mismo, es necesario un conocimiento más exhaustivo de su génesis y desarrollo, del momento actual en el que se encuentra y de cómo su uso puede favorecer más y mejor los intereses de las personas mayores.

Licuar un patrimonio viene a ser algo así como la conversión del mismo en dinero efectivo, de forma más o menos rápida, lo que permite a su propietario el disfrute de una renta dineraria más allá de donde pueda llegar su pensión o su pensión y otras rentas.

La posibilidad de tener liquidez, una mayor renta disponible, a través fundamentalmente del patrimonio inmobiliario, y en la modalidad de hipoteca inversa, es relativamente reciente. Y a ello dedicamos el presente documento, que pretende ser divulgativo sin dejar a su vez de ser técnico. La figura a la que alude nuestro título se introdujo en España en 2004 y se conoce con el nombre que da título a esta conferencia, **hipoteca inversa**. Existen no obstante otros productos financieros que de alguna manera pueden paliar la necesidad de liquidez, ya sea para hacer frente en muchas ocasiones a los altos costes de la dependencia o para cualquier otro motivo.

Han existido en el ordenamiento jurídico español negocios jurídicos con ciertas similitudes a la hipoteca inversa que aquí tratamos, como la renta vitalicia o el contrato de alimentos, pero no podemos afirmar que éstos sean un antecedente de aquella. La irrupción de la hipoteca inversa en el mercado español viene directamente impulsada o promovida por financieras que la importan directamente desde el Reino Unido o desde los Estados Unidos de América del Norte y lo hacen con idéntico nombre como veremos después.

Concepto

La hipoteca inversa es esencialmente *un préstamo hipotecario sobre la propiedad de un inmueble, libre de cargas y en el que se garantiza que las cantidades prestadas no se van a cobrar hasta después del fallecimiento del propietario del inmueble.*

Este producto financiero, que consiste en un préstamo con garantía inmobiliaria, recibe su nombre directamente de los términos con los que se conoce en inglés, *reverse mortgage*.

Las variantes de esta figura contractual pueden ser múltiples, así como sus formas de llevarla a cabo. Al ser un contrato, no deja de ser un acuerdo de voluntades y las condiciones, mientras no vayan por derroteros ilegales, pueden pactarse voluntariamente.

No obstante lo anterior, que es una estricta radiografía de la hipoteca inversa, existe una variante de la que vamos a hablar aquí y que va dirigida especialmente al ámbito de las personas mayores, o de las personas con un cierto grado de discapacidad, y que se regula expresamente en la *ley 41/2007 de 7 de diciembre que regula el mercado hipotecario, y otras normas del sistema hipotecario y financiero, así como las hipotecas inversas y el seguro de dependencia entre otras cuestiones.*

La hipoteca inversa, regulada en esta norma por la disposición adicional primera², está especialmente pensada para las personas mayores de 65 años o las personas con un grado de discapacidad importante que veremos a continuación. No es más que un préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual y libre de cargas, dirigido a personas mayores de 65 años o dependientes severos o con gran dependencia. Su principal característica es que la entidad financiera abona una cantidad normalmente mensual y, por lo general, mientras viva el titular, es decir, de forma vitalicia.

La ley 41/2007 de 7 de diciembre, que modifica la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, hace referencia concreta y explícita, en su adicional primera, a las hipotecas inversas y las define así: *A los efectos de esta ley, se entiende por hipoteca inversa al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumpla con determinados requisitos.*

² Al final en un anexo se recoge literalmente el texto de la disposición adicional primera de la ley 41/2007 a la que se hace referencia.

Analizaremos los requisitos en el apartado siguiente, no sin antes tener en cuenta algunas precisiones.

Recientemente, el concepto de familia está siendo objeto de fuertes transformaciones, de igual manera que el de herencia, y cada vez más se pone en cuestión la idea tradicional de ambas instituciones, llegando, sobre todo en la segunda, a perder su significado tradicional.

Actualmente la herencia tiene poco que ver con el sentido o significado que ha tenido durante siglos. Con la herencia se transmitía un medio de subsistencia, un estatus social y una posibilidad real de conservar o mejorar la calidad de vida de quien la recibía. Ahora tiene mucho más que ver con una donación que se recibe en determinadas circunstancias, pero que no influye ostensiblemente en el *modus vivendi* de la persona (salvo excepciones), dado que se recibe en etapas muy avanzadas de edad en las que la persona tiene seguramente solucionado su estatus económico. La herencia ha dejado de tener ese significado “instrumental” que tenía, sobre todo en el ámbito rural, para convertirse en una dádiva más o menos generosa que viene por regla general muy al final de la vida, dada la longevidad de las personas.

Por otro lado, la vivienda en régimen de propiedad y perfectamente pagada es una realidad muy enraizada y consolidada entre las personas mayores de la sociedad española. Así como las pensiones no son, en ocasiones, suficientemente altas, el patrimonio de las personas mayores suele ser bastante sólido. La realidad nos dice que más del 87,2% de las personas mayores tiene al menos una vivienda en propiedad, siendo significativo el número de personas que tienen más de una. Ésta suele estar totalmente pagada en porcentajes aproximados al 94% de las viviendas. Todo ello permite utilizar modalidades de contrato que conviertan en liquidez dineraria el patrimonio de una persona mayor a efectos de poder paliar los gastos que algunos tipos de dependencia acarrearán, o simplemente a efectos de poder disfrutar de un dinero en efectivo que de otro modo no tendrían, consiguiendo así una mayor calidad de vida en la vejez.

De acuerdo con estas cuestiones, el patrimonio de las personas mayores se emplea en mayor medida que en otros tiempos en solucionar los costes de los problemas que se pueden plantear al final de la vida, tales como la dependencia más o menos grave, o en conseguir mejoras de calidad de vida.

En la hipoteca inversa se habla de un préstamo, más que de un crédito, que permite a la persona mayor recibir una contraprestación económica complementaria a su pensión o renta, por un tiempo determinado (generalmente entre 10 y 20 años), a un interés negociable, poniendo como garantía la vivienda habitual del solicitante.

Este tipo de hipotecas sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito debidamente autorizadas para operar en este campo en el territorio del Estado Español, así lo especifica la ley. La propia entidad concesionaria debe tener asesoramiento específico e independiente para las personas mayores que deseen formalizar este tipo de negocio, y ello por exigencia expresa de la propia ley reguladora.

El propietario, persona mayor en este caso, sigue siendo el dueño del inmueble. Las cantidades que perciba por este negocio jurídico estarán en razón directa del valor de la vivienda y de la edad del solicitante. A más edad y más valor de la vivienda, más dinero. Influyen también las preferencias a la hora de recibir la pensión. Si se quiere recibir una pensión mensual, será lógicamente menor que si se quiere trimestral o anual. De cualquier modo las posibilidades son múltiples. Tantas como posibilidades de cerrar acuerdos entre las partes.

Requisitos necesarios

Los requisitos específicos exigibles en este tipo de negocio son:

1. La edad del solicitante debe ser de 65 o más años o, si no se tienen, debe darse en el solicitante una dependencia severa o gran dependencia, de acuerdo con los baremos de la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia. (Ley 39/2006 de 14 de diciembre).
2. La vivienda debe ser en propiedad, susceptible de ser hipotecada.
3. La vivienda debe ser la vivienda habitual del solicitante.
4. Se debe formalizar con una entidad de crédito autorizada para este tipo de negocios en España.
5. Debe quedar claro que la deuda no puede cobrarse hasta la muerte del prestatario (muerte de quien recibe el préstamo, persona mayor o dependiente, propietaria del inmueble).
6. Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Sin estos requisitos se puede constituir o formalizar una hipoteca inversa, pero no estará protegida por la ley anteriormente reseñada.

El cobro sólo puede realizarse a la muerte del contratista y los herederos tienen la opción de devolver el capital entregado más los intereses y heredar el inmueble, o renunciar a ello y recibir el remanente o diferencia entre el débito y el valor de mercado del inmueble.

Puede tener, en general, la forma y condiciones que se estipulen entre las partes, ya que de un negocio privado se trata, pero deberá hacerse ante notario e inscribirse en el Registro de la Propiedad, como si de una hipoteca normal se tratara. Y tiene algunas peculiaridades, a saber:

- Los aranceles notariales están sometidos a las bases de derechos previstos en los documentos sin cuantía, de acuerdo al Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre.
- Los aranceles registrales también tienen una reducción establecida del 90%, para las constituciones, subrogaciones, novaciones y cancelaciones.
- Las escrituras públicas están exentas del impuesto de actos jurídicos documentados.

Antecedentes históricos

En la legislación española se conocen negocios jurídicos con algunas similitudes desde tiempos pretéritos, pero la hipoteca inversa tal y como se la configura en esta ley es un producto importado tal cual del ámbito y el derecho anglosajón. Hasta el término utilizado es un cambio literal del inglés, *reverse mortgage*, como hemos dicho anteriormente.

En el Portal Mayores, informe técnico nº 49, del que es autor el gerontólogo Rubén Herranz, se da una detallada descripción de los antecedentes históricos de esta figura jurídica y a ella me remito³. Baste señalar para quien no pueda acceder al informe referenciado, que es en el Reino Unido donde empiezan a aparecer negocios similares, y algo después en Estados Unidos de América del Norte. En 1965 ya se habla de esta figura con este mismo nombre y, como

³ Herranz González Rubén (2006), *Hipoteca Inversa y figuras afines*, Madrid, Portal Mayores, Informe 49 (imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf).

dato importante, en el año 2004 se formalizan alrededor de 26.000 operaciones de este tipo en el Reino Unido. En EE.UU el volumen de negocio es inferior proporcionalmente, pero no es nada desdeñable, ya que se registran en el año 2005 unas 40.000 operaciones de este tipo. Existe también una cantidad de negociación proporcionalmente similar en Australia, Canadá, Dinamarca, Japón, Holanda, Suecia y Noruega, entre otros países.

Figuras similares y diferencias sustanciales

Como ya se ha dicho existen en nuestro derecho desde hace mucho tiempo figuras que pueden parecerse a lo que hoy denominamos hipoteca inversa. Se asemejan bastante los contratos de vivienda-pensión o renta vitalicia, algunos seguros de vida o planes de pensiones, el contrato de alimentos y quizás algún otro, pero deben quedar claras las diferencias fundamentales con la hipoteca inversa, y para ello remarcaremos las especificidades de ésta.

Con la hipoteca inversa, el propietario de la vivienda no pierde la propiedad. (En el contrato de renta vitalicia pierde la propiedad de la vivienda desde el momento en que empieza a cobrar la contraprestación económica). La persona mayor o persona con discapacidad sigue siendo el propietario de la vivienda con todo lo que lleva consigo este hecho. Así, a título hereditario, la vivienda no deja de ser del propietario y, si se cumplen determinados requisitos, a la muerte de éste pasará el inmueble a sus herederos legítimos. Lógicamente, para que esto suceda se deben solventar los pagos pactados.

En consonancia con lo dicho anteriormente, la revalorización del inmueble beneficia a la persona mayor, dado que es el propietario. Normalmente, excepto en el presente momento, los inmuebles suelen revalorizarse. Asimismo, si se deprecian, es el propietario el que sufre las consecuencias de la caída del valor de la vivienda.

En la hipoteca inversa, y por las cantidades que se perciben, no se pagan impuestos porque el dinero percibido es un préstamo y no computa como ingreso.

En este negocio se permite a los herederos recibir en herencia aquello que no se haya consumido como préstamo y la posibilidad de quedarse con el inmueble, si aquellos lo deciden, pagando lógicamente el importe de las cantidades prestadas más los intereses convenidos.

Por lo que se refiere al contrato de alimentos, similar en alguna forma a la hipoteca inversa, tiene también diferencias sustanciales. Así, en el contrato de alimentos se cede la vivienda a cambio de una prestación que no es fundamentalmente económica sino una prestación de cuidados. Puede haber una prestación económica, pero no es lo fundamental. Implica por tanto un plus en la atención que no conlleva la hipoteca inversa. En lo que sí se parecen es en la cesión o traspaso, de una u otra forma de la vivienda que, en definitiva, si se cumple el contrato, pasa en todo o en parte a la persona que presta la asistencia o que paga en la hipoteca inversa, salvo rescate de los familiares. Estamos, pues, ante dos figuras que juegan con los mismos elementos pero que tienen diferencias sustanciales importantes.

Pero no todo es beneficioso para la persona mayor, ésta debe conocer también que haciendo este negocio su patrimonio se verá reducido de cara a los herederos, cuestión que puede no importarle demasiado, pero que es necesario conocer. Efectivamente, no es lo mismo dejar a sus herederos una vivienda, que un tercio del valor de la vivienda.

Asimismo, al tratarse de un préstamo, en su sentido más estricto, los herederos tendrán que pagarlo si quieren quedarse con el inmueble, de lo contrario, están, en cierto modo, a expensas de las operaciones que quiera realizar la entidad financiera para cobrarlo.

Tampoco es desdeñable la necesidad de analizar el tipo de interés que la entidad financiera marque, así como la valoración que la misma pueda hacer de la vivienda habitual. Este tipo de valoración suele hacerse a la baja y eso debe ser profusamente analizado por el prestatario.

Por último, al formalizarse el préstamo poniendo como garantía un inmueble, el préstamo sobre un bien valorado tiene fecha de caducidad y, cuando finalice dicho préstamo porque el inmueble ya haya agotado su garantía, finalizan las cantidades que se estaban percibiendo y se mantiene el interés sobre el capital prestado, cuestión que también merece un análisis detenido y minucioso, sobre todo si la hipoteca inversa se realiza en edades tempranas. Es conveniente, de acuerdo a la cuantía de la valoración de la vivienda, establecer una edad óptima para hacer este tipo de negocio jurídico, ya que si se hace a edad más temprana, o se pide una cantidad muy alta al mes, es probable que la garantía que ofrece nuestra vivienda no cubra muchos años de pagos.

Hacia unos conocimientos más amplios de la hipoteca inversa

Conviene tener algunos conocimientos más allá de los puramente esenciales para poder efectuar o no este tipo de negocio con mayor solvencia. Así, se debe conocer por parte de la persona mayor que quiere realizar este contrato que una vez formalizado se puede arrendar la vivienda o cederla para alquiler. Se supone que el propietario y al mismo tiempo prestatario de este contrato lo que desea es seguir viviendo en su casa, éste es uno de los motivos principales que mueve al propietario a hacer este tipo de contrato pero, con el paso del tiempo, puede suceder que no sea posible seguir viviendo en casa de manera digna y se opte por ir a una residencia. En tal caso, y si fuere necesario, puede alquilarse la vivienda directamente o cederse para alquiler con lo que la persona mayor tendría una renta más.

Si la vivienda fuera propiedad de dos personas, o es bien ganancial, puede hacerse por las dos personas al mismo tiempo y sobre el mismo bien. Este tipo de negocio jurídico permite la existencia de varios beneficiarios. Si se exigieran dos o más pensiones, lógicamente tendría que bajar ostensiblemente la cuantía de las mismas dado que el bien que las garantiza es único.

Mayor complicación tiene el hecho de que la vivienda sea propiedad de una persona que vive con otra con la que no se ha casado. En este caso, puede la persona propietaria formalizar el contrato poniendo como beneficiario, junto al propietario, a la persona con la que convive. En caso de fallecimiento del propietario, la otra persona con la que convive seguirá cobrando hasta el final de la hipoteca inversa. Puede realizarse de dos maneras: la primera, cobrando el propietario solamente y, si éste falleciera, seguir cobrando la persona con la que convive y, la segunda, cobrando menor cantidad los dos, y si una falleciera se aumentan automáticamente las cantidades de la otra.

Dentro de este capítulo un tanto genérico no me resisto a hacer algún tipo de consideración respecto a los factores emocionales que suelen condicionar este tipo de actuaciones en el ámbito de las personas mayores. No son pocos los que tienen todavía una especial reticencia a desprenderse de bienes inmuebles para obtener mejores rentas, aunque éstas sean absolutamente necesarias. Aunque no se pierde la propiedad en la hipoteca inversa, y esto se dice reiteradamente, las personas de más edad tienen en la actualidad mucha precaución a la hora de desprenderse (en todo o en parte) de sus propiedades. Lo siguen viviendo como algo

reprochable, unido quizás a una mala administración de los propios bienes o a una falta de adaptación al nivel de vida que permite la propia pensión. Son todavía bastantes los que prefieren adaptarse a un tipo de vida de mayores privaciones, con tal de ceder incólume su pequeño patrimonio a sus hijos o herederos, a veces consistente en una vivienda que ha sido pagada en un largo período de tiempo. Sucede con mayor frecuencia en personas muy mayores, viudas, que tienen una vivienda que ha sido adquirida dentro de la sociedad de bienes gananciales.

Debe quedar claro en todo momento quién tiene la propiedad de la vivienda, el propietario es el dueño de la misma en el sentido más amplio de la expresión y, por otro lado, que la herencia es aquello que se deja después del hecho de la muerte, por lo que no existen, en general, derechos previos a la muerte sobre ese patrimonio por parte de los herederos, y habría que ir desterrando la mala conciencia de usar aquello que les pueda ser necesario restándolo del patrimonio. Hay que distinguir entre lo que es derrochar un patrimonio que nos pertenece y no dejar nada a los herederos, que puede ser legal, aunque pueda no ser ético, y usar un patrimonio para mejorar nuestra calidad de vida, patrimonio que se gastará hasta donde sea necesario, quedando el resto a disposición de los herederos para su propiedad, uso o disfrute. Son pues situaciones diferentes que irán entrando en los modos de actuar de las personas mayores poco a poco pero que no dudamos que ésa es la dirección en la que discurrirán estas formas de actuar en un futuro próximo.

Por otro lado, conviene conocer asimismo que cada vez hay más personas mayores que viven en soledad. Ya desde los años noventa están aumentando los hogares solitarios y la tendencia sigue creciendo. La diferencia entre los países nórdicos y los del sur respecto al número de personas que viven solas es claramente favorable a los países nórdicos, cuantitativamente hablando. En los países mediterráneos se vive más en y con la familia y eso crea más sentimientos de solidaridad intergeneracional y más ayuda mutua de todo tipo, lo que no suele propiciar la formalización del tipo de negocio jurídico del tenor de la hipoteca inversa. Pero a *sensu contrario*, aunque tenemos menos niveles medios de soledad en el mundo de las personas mayores que en los restantes países de Europa, no podemos tampoco ocultar que este índice va en aumento y es mayor en la actualidad a lo que era hace una o dos décadas.

La idea de vacío y de no tener a quien acudir, que constituye el principal meollo de la soledad, según la doctora Rubio⁴, junto con la idea de no sentirse útil o haber perdido a muchos seres queridos, es cada vez más frecuente entre la población mayor, sobre todo si ésta vive en las grandes ciudades. Este incremento de la soledad en la población mayor pudiera llevar junto con la carencia en ocasiones de herederos forzosos (carencia de hijos y nietos) a la persona mayor a plantearse con una racionalidad más desprovista de sentimentalismos la constitución de una hipoteca inversa sobre su vivienda para tener una mejor asistencia cuando lo necesite, o simplemente para elevar un poco el nivel de vida y hacerlo más acorde con los tiempos, valorando más la calidad en la vida que el puro alargamiento de la misma.

Modalidades de contratación

A la hora de suscribir una hipoteca inversa existen dos modalidades: temporal y vitalicia. Veamos las peculiaridades de cada una de ellas.

La modalidad temporal es la norma en la hipoteca inversa. Es un bien inmueble, tasado, el que sirve de garantía. El inmueble tiene por lo tanto un precio fijo o valor de tasación y de ese precio no podrá pasar nunca la entidad financiera. De ahí que al ser un contrato ligado a un hecho incierto como es el fallecimiento del que lo realiza, y tomando como referencia de garantía una cantidad estable, ésta puede acabarse antes de que se produzca aquel. La persona mayor debe estar preparada para volver a su anterior estatus económico, si este evento sucede. No podrá ser privado de su vivienda, hasta el día de su muerte, pero tampoco va a recibir más dinero del que ofrezca como garantía su vivienda, y los intereses siguen acumulándose. De ahí la enorme importancia de elegir de forma adecuada la fecha de inicio y calcular bien, hasta donde sea posible, que el tiempo pactado sea suficiente para completar el ciclo vital. Esto no siempre es fácilmente calculable, pero deben hacerse cálculos lógicos al respecto. Como a pesar de ello se puede errar en el cálculo, existe la otra modalidad que vemos a continuación y que transmite mayor seguridad.

La modalidad vitalicia permite realizar un seguro de renta vitalicia unido a la hipoteca inversa en el mismo momento que ésta se suscribe y, si se quiere, bajo el auspicio de la propia financiera. Con ello se procura al propietario una mayor seguridad en el cobro, que llegará hasta el final de sus días, ya que cuando se acabe

⁴ Estudio del año 1998, Imsero, Cis y Dra. Rubio de la Universidad de Granada.

el préstamo normal de la hipoteca inversa entra en juego automáticamente el cobro del seguro de renta vitalicia por la misma cantidad que venía cobrando. ¿Qué inconveniente tiene esta modalidad o qué diferencias existen entre esta modalidad y la llamada normal? Sencillamente, y como puede entenderse, la primera y principal es que hay que pagar el seguro de renta vitalicia, y en la mayor parte de las veces no habrá otro recurso económico que la detracción de una cantidad suficiente de la valoración efectuada sobre el inmueble, lo que hará automáticamente descender el valor total del bien que sirve de garantía y, como consecuencia, bajarán asimismo la cuantía de las prestaciones a recibir o la extensión en el tiempo del cobro del préstamo o las dos cosas. En definitiva, si se hace de forma vitalicia, habrá menos dinero como garantía y menos cobro mensual. No obstante lo anterior parece claro que, a pesar del inconveniente resaltado, la hipoteca inversa vitalicia puede ser la más utilizada y la que propicia una mayor seguridad a la persona mayor, ya que garantiza el cobro durante toda la vida.

La liquidación del crédito únicamente la puede exigir el acreedor, y esto cuando fallezca la persona que ha recibido el préstamo. En el momento en que fallezca el deudor hipotecario, sus herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, pagando la totalidad de los créditos recibidos con sus respectivos intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna. Si el deudor ha nombrado algún otro beneficiario, se producirá lo anteriormente dicho a la muerte del beneficiario.

Si se extingue el crédito y los herederos del deudor deciden no reintegrar los débitos vencidos y sus intereses, el acreedor, normalmente la entidad financiera, sólo podrá obtener recobro hasta donde alcance la herencia del propietario de la vivienda.

Gastos fiscales y de constitución de la hipoteca

Están exentos de pago del impuesto de actos jurídicos documentados, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, novación, subrogación y cancelación de este tipo de operaciones relacionadas con la hipoteca inversa. Y se reducen de manera considerable los costes de contratación de este tipo de préstamos, como ya se ha dicho anteriormente.

Asimismo, es importante saber que los ingresos mensuales obtenidos por hipoteca inversa no se consideran renta, sino créditos, y de ahí que no tributen por el impuesto de la renta de la personas físicas, de acuerdo a la ley 35/2006 de 28 de noviembre que regula dicho impuesto.

Es necesario hacer frente a otro tipo de gastos como los de gestión de la hipoteca, informe de tasación y alguna parte de los gastos registrales. También debe hacer frente a determinados gastos bancarios. Concretamente, y no importa reiterarlo para tenerlo más claro, los aranceles notariales están sometidos a las bases de derechos previstos en los documentos sin cuantía, de acuerdo al Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre; los aranceles registrales también tienen una reducción establecida del 90% para las constituciones, subrogaciones, novaciones y cancelaciones, y las escrituras públicas están exentas del impuesto de actos jurídicos documentados.

En general, es adecuado quedarse con la idea de que este tipo de negocio, de acuerdo a la regulación establecida últimamente, tiene un tratamiento fiscal muy beneficioso, con novedades que constituyen verdaderas ventajas sobre lo establecido con anterioridad.

Entidades financieras que ofrecen este producto

Desde la publicación de la ley 41/2007, de 7 de diciembre, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia, y por la que se establece determinada norma tributaria, hasta la presente fecha, el mercado hipotecario ha experimentado un cambio importante, debido especialmente a los problemas financieros y de otra índole por los que están pasando la mayor parte de las economías occidentales. Ello nos lleva a replantear este tipo de negocio jurídico con unas mayores cautelas que en años anteriores, porque la capacidad de formalizar este tipo de contratos por parte de las entidades financieras también ha cambiado ostensiblemente. Es mucho más restrictivo el poder ejecutivo de los entes financieros por, entre otras razones, la gran cantidad de inmuebles con la que se pueden ver incrementados sus patrimonios. Estos inmuebles, además, suelen tener peor salida en el mercado ordinario de compraventa.

Ello no quiere decir que no se puedan hacer hipotecas inversas, sino que hay que hacerlas con un mayor detenimiento en el estudio de sus condiciones. Siguiendo el capítulo firmado por Blanca Clavijo⁵, entre las entidades financieras que ofertan este producto están Caixa Terrasa, Ibercaja, Caja Navarra, BBVA, Caixa Sabadell, Caixa Galicia y Caja de Ahorros Inmaculada (CAI).

⁵ *Los mayores y la economía actual*. Ayuntamiento de Madrid. Editorial Glosa, S.L. Barcelona, 2011. páginas 225 a 249.

Anexo

(Copia de la parte de la ley 41/2007 que hace referencia expresa a la hipoteca inversa)

Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

Disposición Adicional Primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa.

1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - 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 gran dependencia.
 - Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
 - Que la deuda sólo sea 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.
 - Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
2. Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial.
3. El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

4. En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2. que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Las condiciones, forma y requisitos de dicho asesoramiento independiente, los determinará el Ministro de Economía y Hacienda.
5. Al fallecimiento del deudor hipotecario o, si así se estipula en el contrato, del último de los beneficiarios, 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.

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.

6. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.
7. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.
8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los Documentos sin cuantía previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

9. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, Inscripciones, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.
10. Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición.
11. En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Breve nota biográfica

El autor es:

- Licenciado en Derecho por la Universidad de Oviedo (España), con especialidad en Derecho de Familia, por la Escuela de la Rota.
- Licenciado en Criminología, con la especialidad en drogodependencia y situaciones de marginalidad.
- Máster en Bioética por la Universidad Pontificia de Comillas (Madrid), en cuya cátedra forma parte del grupo de especialistas en Bioderecho.
- Funcionario del Cuerpo Técnico de la Administración General de la Seguridad Social y del Cuerpo Técnico de Intervención y Contabilidad.
- Su trabajo profesional ha estado siempre ligado a los Servicios Sociales, con especial dedicación al área de Envejecimiento Activo, y al área técnico-jurídica, habiendo participado en los procesos de planificación gerontológica a nivel estatal.
- Actualmente es el Jefe del Área de Envejecimiento Activo en Imsero (Secretaría de Estado de Servicios Sociales. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad).
- Pertenece a la Sociedad Española de Geriatria y Gerontología, en donde ha dirigido el grupo de trabajo de expertos en Bioética y Legislación.

- Ha sido profesor ponente en varios másters, de universidades españolas, relacionados por personas mayores y personas con discapacidad.
- Entre sus publicaciones, como autor o coautor destacan *Temas Ético-jurídicos y Enfermedad de Alzheimer*, *Gerontología y Derecho*, *Temas jurídicos y personas mayores*, Madrid 1999, *Gerontología Social*, con la Universidad Autónoma de Madrid, Ed. Pirámide, *Temas de gerontología*, Universidad de Granada, *Malos Tratos a personas mayores. Guía de actuación*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 2005, *Diez Temas jurídicos del Portal Mayores* (coordinador), *Residencias y otros alojamientos alternativos*”, Ed. Panamericana, Madrid 2007, *Personas mayores dependientes*, Defensor del Pueblo andaluz, Sevilla 2007. Asimismo, ha participado en *Los Libros Blancos de Alzheimer*, *Dependencia y Envejecimiento Activo*.

Bibliografía recomendada

- Herranz González, Rubén, (2006), *Hipoteca inversa y figuras afines*. Madrid. Portal Mayores. Informes. nº 49.
- Martínez Maroto, A. Gil Romero, L. Serrano Marzo, P. y Ramos Miguel, J. M. (coordinadores) *Nuevas miradas sobre el envejecimiento*. C. 17. Autora: Clavijo Juaneda, B. Madrid 2009.
- Taffin, Claude, *La hipoteca inversa o vitalicia*. Asociación Hipotecaria Española (informes Externos) 1-3-2006.
- Revista Alzheimer, números 39, 40, sobre renta vitalicia e hipoteca inversa.
- Revista Consumer Eroski. 2007. *La vivienda, un capital al que recurrir en la vejez*.

CUADERNOS DE U.M.E.R.

Nos. 1 al 44 agotados. Pueden consultarse en la página web www.umer.es

Nº 45: "Educación y Ciudadanía". Aurora Ruiz González.

Nº 46: "Miguel Mihura y el teatro de su tiempo". Julián Moreiro.

Nº 47: "Actitudes humanas, actitudes sociales". José María Huerta Paredes.

Nº 48: "España, de país de emigrantes a país de inmigrantes". Alicia Alted Vigil.

Nº 49: "Entre los bastidores de la historia del teatro". Juan Carlos Talavera Lapeña.

Nº 50: "No perdimos la esperanza (Recuerdos desde la U.M.E.R.)"

Nº 51: "Medios de comunicación. La vida como espectáculo". Luis Matilla.

Nº 52: "El dos y el tres de mayo". Cristina del Moral.

Nº 53: "Aproximación a la independencia iberoamericana en el bicentenario de su inicio". M^a Jesús García-Arévalo Calero.

Nº 54: "El cine cómico español en la primera mitad de los años cincuenta". María de los Ángeles Rodríguez Sánchez.

Nº 55: "Inmigración y Derechos Humanos". Augusto Klappenbach.

Nº 56: "El tiempo y la huella de Larra (1809-1837)". Feliciano Páez-Camino.

Nº 57: "Memoria de la Universidad de Mayores Experiencia Recíproca" UMER (2004-2009).

Nº 58: "La educación en España en el primer tercio del siglo XX: la situación del analfabetismo y la escolarización". Alfredo Liébana Collado.

Nº 59: "La ONU: una visión desde dentro". Francisco Acebes del Río.

Nº 60: "La Capilla del Obispo (de Nuestra Señora y San Juan de Letrán)". Emilio Guerra Chavarino, Investigador; Rosario Zapata, Transcriptor.

Nº 61: "Barrio de Maravillas, de Rosa Chacel". Carmen Mejías Bonilla.

Nº 62: "Breve historia de la Estadística y el Azar". Benita Compostela Muñiz.

Nº 63: "Miguel Hernández (1910-1942), *en el sabor del tiempo*". Feliciano Páez-Camino Arias.

Nº 64: "Los retos de la educación para la ciudadanía". Luis María Cifuentes.

Nº 65: "Las mujeres en la Ciencia". Antonio C. Colino.

Nº 66: "Miguel Hernández. Con tres heridas: la de la muerte, la del amor, la de la vida". María Jesús Garrido.

Nº 67: "El Banco de España: funciones e historia". Enrique Ortiz Alvarado.

Nº 68: "Carmen de Burgos: La voz de los sin voz". Carmen Mejías.

Nº 69: "Del *Cantar* del Cid a *Cemuda*: El destierro en la poesía española". Feliciano Páez-Camino.

Nº 70: "El conflicto árabe-israelita: génesis y nudo". Francisco Acebes del Río.

Nº 71: "Filosofía de la risa". Augusto Klappenbach

Nº 72: "Hipoteca inversa". Antonio Martínez Maroto