

---

**Título:** SOBRE LAS HIPOTECAS REVERTIDAS

**Autor:** Moyano, Mauricio

**Publicado en:** DFyP 2019 (septiembre), 09/09/2019, 99

**Cita Online:** AR/DOC/1848/2019

**Sumario:** I. Introducción y concepto.— II. Ventajas y desventajas.— III. Legislación comparada.— IV. Posible aplicación de las hipotecas revertidas en la Argentina.— V. Sobre la necesidad de modificar o no la legislación positiva actual argentina.— VI. Proyecto de Graciela Ocaña.— VII. Ley 41/2007 de España.— VIII. Ley 30.741 del Perú.

### **I. Introducción y concepto**

En el presente trabajo analizaremos la hipoteca revertida, también denominada hipoteca inversa, el cual es un novedoso instrumento financiero que ha surgido en los últimos años en la legislación comparada, y cuya incorporación a nuestra legislación positiva se está estudiando.

Este nuevo instrumento financiero destinado a la tercera edad, junto a otros, ha surgido como consecuencia de varias causas. Entre ellas podemos nombrar el aumento de la esperanza de vida, la crisis de los sistemas previsionales con la consecuente disminución del poder adquisitivo de las jubilaciones, los cambios en las estructuras familiares, y el aumento de los gastos en la vejez, especialmente los relativos a la salud. También debemos añadir a estas causas que la vivienda personal de las personas mayores conforma el mayor porcentaje de la riqueza personal de estos, la cual queda frecuentemente sin ser utilizada, ociosa. Esto ha llevado a denominar a estas personas de la tercera edad como personas ricos en activos, pero pobres en efectivo. Es decir, que estas personas que tienen su casa habitación de gran valor tienen capacidad económica, más carecen de capacidad financiera. Sus ingresos mensuales son bajos comparados con su patrimonio.

Todos estos motivos, entonces, han dado lugar a este nuevo instrumento financiero denominado hipoteca revertida o hipoteca inversa. Este particular mutuo garantizado con hipoteca se trata de un crédito donde el propietario del inmueble (normalmente se requiere que sea mayor de 60 o 65 años), sin tener que abandonar su vivienda ni perder la titularidad de esta, hipoteca a favor del banco su propiedad a fin de cobrar una renta vitalicia, para luego una vez fallecido aquel, el banco cobra el mutuo con más los intereses y gastos. Una vez fallecido el prestatario, sus herederos tendrán la opción de cancelar al banco las rentas percibidas con más sus intereses y gastos, o bien permitir que el banco ejecute la vivienda para cobrarse tales prestaciones, entregándoles a los herederos el saldo si es que lo hubiere.

Entre las particularidades de este nuevo instrumento financiero podemos decir que el banco o entidad financiera solo puede exigir su devolución, en principio, luego de la muerte del prestatario. Producido el deceso, los herederos tienen la opción de cancelar el préstamo o permitir que el banco ejecute la hipoteca y entregar a los herederos el saldo, si lo hubiere.

Conforme estos primeros lineamientos, podemos advertir que el otorgante siempre es una entidad financiera; que el prestatario es una persona física, propietario de un inmueble el cual habita, mayor de 65 años o con incapacidad importante. Para acceder al préstamo el inmueble es tasado de común acuerdo para determinar su valor.

Por demás, se diferencia de una hipoteca tradicional en que el titular no tiene que pagar nada al banco o entidad financiera, sino que la deuda acumulada solo podrá ser exigida por la entidad financiera después del fallecimiento o mudanza permanente del titular. El pago de la hipoteca no puede ser exigido antes del fallecimiento o mudanza ni desalojar de la vivienda al prestatario mientras este cumpla con el pago de impuestos, servicios y los seguros a los que se ha comprometido.

El mutuo con garantía hipotecaria deberá ser cancelado cuando el propietario fallezca o abandone permanentemente la vivienda (mudanza). Puede suceder que se establezca otro plazo, y si este acaece antes de la muerte del prestatario, normalmente se contrata un seguro para garantizar que el titular siga cobrando la renta vitalicia.

El monto de la renta dependerá de los siguientes factores: a) el valor del inmueble, tasado de común acuerdo entre el titular y la entidad financiera; b) el plazo máximo de la renta; c) la edad y sexo del prestatario; d) tasa de

---

interés pactada; y e) gastos administrativos.

Este tipo de hipotecas revertidas también pueden ser contratadas por un matrimonio, en cuyo caso el plazo de cobro de la hipoteca será el del fallecimiento del último de los cónyuges.

Conforme la doctrina y legislación extranjeras, deben cumplirse 4 garantías básicas en las hipotecas revertidas:

a. Garantía de residencia: conforme ello se garantiza que el tomador pueda permanecer en la propiedad hasta su fallecimiento, sin importar el monto del préstamo.

b. Garantía de ingreso: la renta vitalicia que la entidad financiera entrega periódicamente al tomador no puede ser suspendida mientras este se encuentre en la vivienda, ni siquiera cuando la suma de aquellas supere el valor del inmueble.

c. Garantía de repago: la entidad financiera solo podrá exigir el pago de la hipoteca cuando el tomador fallece o su muda permanentemente del inmueble.

d. Garantía de no recursos: en algunas legislaciones donde así está establecido, no se pueden atacar otros bienes del tomador para pagar el préstamo. Solo el inmueble hipotecado responde por el préstamo.

## **II. Ventajas y desventajas**

Entre las ventajas de introducir las hipotecas revertidas a la legislación local podemos nombrar las siguientes:

- Las hipotecas revertidas dan una solución a la necesidad de aumentar los ingresos en las personas mayores, jubiladas o pensionadas, evitando de esta manera el shock emocional de tener que vender su casa particular ante la necesidad de fondos. Estas personas mayores que acceden a este tipo de hipotecas inversas no solo no tienen que desprenderse de su vivienda particular, sino que siguen siendo propietarios de sus viviendas y habitan en ellas hasta su muerte, lo que permite también garantizar la herencia ante su fallecimiento.

- Estas hipotecas revertidas ofrecen un ingreso extra a los jubilados, que según luego veremos, oscila entre el 25% y el 100% de un haber jubilatorio mínimo. La renta a percibir dependerá de la edad del contratante, tasa de interés aplicable y valuación del inmueble.

- Por demás, estas personas mayores, para poder acceder a estas hipotecas revertidas no necesitan cumplir con requerimientos de ingresos, ni se tienen en cuenta los antecedentes crediticios como normalmente se exigen en las hipotecas convencionales.

- Con respecto a la responsabilidad frente al pago de tal hipoteca inversa, en principio y según el sistema que se adopte, el tomador nunca va a adeudar más que el valor de venta del inmueble.

- Frente a la necesidad imperiosa de obtener mayores ingresos, las hipotecas revertidas son una alternativa a la dificultad de vender las propiedades. Hipotecar una vivienda bajo esta modalidad de producto se justifica plenamente, ya que se convierte en una forma fácil de hacer líquido un inmueble que no consigue venderse en el mercado, o cuya venta puede demorar largo tiempo.

- Finalmente entre las ventajas, podemos afirmar que es un incentivo para adquirir viviendas siendo jóvenes para poder luego, siendo ya ancianos, hipotecarlas bajo este sistema de hipotecas revertidas.

Por otra parte, entre las desventajas de las hipotecas revertidas podemos enumerar:

- En relación con el valor del inmueble a hipotecar, puede suceder que las rentas a percibir sean bajas y los intereses sobre los préstamos altos. Téngase en cuenta que la entidad financiera recuperará el monto de las rentas entregadas luego de 10, 15 o 20 años, lo que justifica una tasa de interés de recupero elevada.

- El costo de contratación de las hipotecas revertidas es elevado, aunque pueden trasladarse al momento en que se paga la hipoteca inversa, momento que opera luego de la muerte del contratante o mudanza definitiva del inmueble.

- Por demás, la crisis económica ha llevado a una pérdida de credibilidad del sistema financiero.

- Finalmente, los ancianos motivados o ansiosos por obtener estos ingresos extras podrían ser víctimas de prestamistas inescrupulosos y/o firmar contratos abusivos, con cláusulas leoninas.

---

### III. Legislación comparada

Las hipotecas revertidas nacieron a fines del siglo XX en Inglaterra, donde se las denomina Reverse Mortgage. Luego fueron adoptadas por la legislación de EE. UU. y Canadá. Según estudios financieros, se estima que tanto en Gran Bretaña como en EE. UU. se realizan unas 30.000 hipotecas revertidas por año.

Finalmente se hicieron populares en varios países de Europa tales como España, Francia (pret viager hypothecaire), Dinamarca, Finlandia, Japón, Holanda, Noruega, Suecia, entre otros.

En Latinoamérica existen proyectos de hipoteca revertida en varios países como Chile, Costa Rica y Argentina. Hasta ahora solo Perú ha legislado sobre la hipoteca revertida en el año 2018, pero con escasa aplicación práctica todavía.

En Francia la Ley de Hipoteca inversa no se encuentra dentro del Código Civil, sino que ha sido incorporada al Código del Consumo, por las garantías que tienen los propietarios. Por ejemplo, se estipula que entre la oferta de hipoteca revertida por parte de la entidad financiera y la aceptación del prestatario deben transcurrir al menos 10 días, a fin de que la toma de decisión no sea intempestiva. De esta manera, se le otorga al prestatario un plazo razonable para pensar sobre su conveniencia o no. Por demás, el propietario debe obligatoriamente ser asesorado por un profesional independiente, ajeno a la entidad financiera. Entre las obligaciones del propietario se encuentra la de cuidar y mantener el inmueble hipotecado, así como también pagar todos los impuestos y seguros relativos a este. La ley francesa establece que el límite de la garantía del préstamo es el inmueble hipotecado, no pudiendo la entidad financiera atacar el resto de la herencia ni mucho menos los bienes particulares de los herederos.

Por su parte, en España la situación sociocultural favoreció la acogida de la hipoteca inversa, la cual está legislada desde el año 2007. En España la expectativa de vida es de 83 años; el ingreso promedio de un jubilado o pensionado es entre 600 y 1200 por mes; y el costo mensual promedio de un geriátrico asciende a los 1800. Según las encuestas realizadas en España el 83% de las personas mayores de 65 años son propietarios de sus casas y el 87% prefiere vivir en ellas, aunque estén solos. Es decir, el 85% del total del capital de una persona se concentra en ladrillo. Por demás, se debe tener en cuenta que la venta de inmuebles en España ha disminuido considerablemente. Se estima que lleva unos 14 meses de media vender un piso de segunda mano. En cambio, la contratación de una hipoteca revertida no lleva más de un mes. Para tener una idea de la aplicación de la hipoteca revertida en España, daré a continuación dos ejemplos:

Primer ejemplo español: si una persona de 65 años que contrata con una entidad financiera una hipoteca inversa sobre su propiedad, tasada en 350.000, puede percibir: a) o una renta vitalicia de 218 por mes; b) o una prestación única de 73.500; c) o un mix de ambos, es decir, una prestación única de 36.750 y una renta vitalicia de 109 por mes.

Segundo ejemplo español: en cambio, si el prestatario tiene 78 años y realiza una hipoteca inversa sobre su propiedad tasada en 350.000 puede percibir: a) o una renta vitalicia de 884 por mes; b) o una prestación única de 129.500; c) o un mix de ambos: una prestación única de 64.750 y una renta vitalicia de 442 por mes.

### IV. Posible aplicación de las hipotecas revertidas en la Argentina

Según las ventajas y desventajas generales antes expuestas se está estudiando en la incorporación de la hipoteca revertida. Conforme los últimos censos realizados en nuestro país extraemos los siguientes datos:

- En 1950 solo el 4% de la población tenía más de 65 años. En el año 2019 ese porcentaje ha ascendido al 11% y se estime que continuará incrementándose.

- En el año 2019 existe una expectativa de vida de 75 años para los varones y de 81 para las mujeres, y va en aumento constante.

- Las personas mayores son una franja olvidada por la banca. Normalmente no pueden acceder a préstamos bancarios. Con lo cual, la hipoteca revertida podría ser un nicho nuevo para las entidades financieras.

- En la Argentina, el 85% de las personas de tercera edad (mayores de 65) son propietarios de sus inmuebles donde residen. Y de ese porcentaje, el 87% se refiere a casas o departamentos tipo A, siendo el resto viviendas precarias. Si bien el porcentaje de propietarios puede parecer alto, hay que tener en cuenta que en el Censo también se tiene en cuenta que puede vivir un matrimonio de personas mayores de 65 años en una misma

---

vivienda, o con sus hijos y familia. Y a todos ellos se los cuenta como propietarios.

- También debe ponderarse el alto valor de los inmuebles en la Argentina, siendo el valor más alto en Buenos Aires donde en promedio el valor del metro cuadrado de un departamento es de U\$S 3125 a mayo del 2019.

- Por demás, en la Argentina solo el 70% de los mayores de 65 años percibe una jubilación o pensión. Esto significa que el 30% restante no percibe ningún ingreso, siendo en su mayoría estos últimos habitantes del norte de la Argentina.

- Lo expuesto en el punto anterior tiene como consecuencia que el 15% de las personas mayores a 65 años siguen trabajando. Muchos de ellos deben trabajar por necesidad.

- Finalmente, debe tenerse presente que en la Argentina los ingresos por jubilaciones o pensiones son bajos, lo cual es consecuencia de la crisis del sistema jubilatorio de reparto, donde la población económicamente activa aporta al sistema para sostener a los pasivos en una relación de 3 a 1. Es decir, que el sistema jubilatorio de reparto necesita de 3 personas económicamente activas que aporten para poder pagarle la jubilación a una persona pasiva. Esta ecuación se está viendo afectada por la escasa cantidad de personas económicamente activas (en blanco) frente al aumento de las personas jubiladas o pensionadas que ronda el 11% del total de la población argentina. El 72,5% de los jubilados en la Argentina perciben el haber mínimo jubilatorio, que en mayo del 2019 asciende a \$10.400 mensuales. Conforme esta crisis del sistema jubilatorio, se estima que en el futuro las jubilaciones vayan perdiendo poder adquisitivo conforme aumente la relación pasivo/activo del sistema de reparto.

- Por todo lo expuesto, estudios financieros concluyen que entre un 10% y un 13% de la población argentina de mayores de 65 años podría solicitar una hipoteca revertida.

Sin perjuicio de lo expuesto acerca de su posible incorporación de las hipotecas revertidas a nuestra legislación, también nos encontramos con algunos inconvenientes o reparos, entre los que podemos nombrar:

- Nuestra idiosincrasia: respecto a ello debemos afirmar que se encuentra ínsito en nuestra personalidad que los padres deben dejar por herencia la casa a sus hijos. Estos principios muy tradicionales están arraigados en nuestro país, por lo que sería un escollo a la incorporación de las hipotecas revertidas.

- Por demás, otro inconveniente sería la dificultad de mantener una ecuación económica atractiva tanto para el prestatario como para el banco. Y esta dificultad viene dada por los vaivenes económicos que se viven periódicamente en nuestro país. Conforme ello, es difícil mantener la ecuación de renta vitalicia actualizada y la rentabilidad para el banco. La tarea más difícil es la predicción de las tasas a largo plazo: 10, 15 o 20 años.

#### **V. Sobre la necesidad de modificar o no la legislación positiva actual argentina**

Parte de la doctrina sostiene que no sería necesaria en la Argentina la modificación de nuestro derecho positivo actual para la realización del contrato de hipoteca inversa. Así, se sostiene que, en la etapa precontractual, de publicidad y en lo relativo a los contratos de adhesión, el prestatario estaría amparado por la ley 24.240 de Defensa del Consumidor. Y con respecto al derecho real de hipoteca en sí, la hipoteca revertida se puede realizar en nuestro sistema jurídico actual de numerus clausus.

Esto ya había sido admitido bajo la vigencia del viejo Código Civil conforme se resolvió por unanimidad en las XXI Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 2007.

Es perfectamente realizable la hipoteca inversa conforme la regulación de los arts. 2205 al 2211 del Cód. Civ. y Com. argentino. Este nuevo tipo de contratos participa de todas las características exigidas para las hipotecas: es convencional, accesoria de un mutuo, indivisible, sujeta a la regla de la especialidad tanto del inmueble como del crédito, y se debe realizar por escritura pública. Sobre la especialidad del crédito, indeterminado por la duración de la vida del prestatario, se salva declarando el monto máximo del gravamen conforme lo permiten los arts. 2187 al 2189 del Cód. Civ. y Com. argentino.

No obstante ello, y de creerse pertinente su incorporación a nuestra legislación, sería conveniente en la Argentina dictar una ley específica que regule las hipotecas revertidas y que determine o ratifique algunas particularidades del contrato, entre ellas el tema de la garantía al momento de efectuar su recupero y la consecuente responsabilidad de los herederos.

---

Transcribiremos a continuación el Proyecto de Ley de Hipotecas Revertidas de la Legisladora Graciela Ocaña, y luego las leyes de España y Perú que las regulan.

## **VI. Proyecto de Graciela Ocaña**

Proyecto ingresado al Congreso bajo el número 7071-D-2013.

El Senado y Cámara de Diputados...

Art. 1º.— Crease el sistema de préstamo garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante

Art. 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.

Art. 3º.— Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en cuotas iguales, periódicas y mensuales.

Art. 4º.— 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.

Art. 5º.— 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 solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero.

Art. 6º.— El solicitante conserva el derecho de dominio y disposición sobre su propiedad.

Art. 7º.— Las hipotecas a que se refiere esta disposición solo 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.

Art. 8º.— La implementación de este sistema será totalmente gratuito por parte del beneficiario.

Art. 9º.— De forma.

Fundamentos:

Señor presidente: Según estadísticas publicadas por el Boletín Estadístico de la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo de la Nación que el 72,5% de los jubilados perciben el haber mínimo jubilatorio. Esta situación coloca a una gran cantidad de jubilados y/o pensionados en una situación económica y financiera compleja y preocupante.

El sistema regulado por la presente ley se encuentra implementado en diferentes países europeos resultando su aplicación exitosa.

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 tenían 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.

## **VII. Ley 41/2007 de España**

Juan Carlos I, Rey de España. A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo a sancionar la siguiente Ley.... Disposición adicional primera. Regulación relativa - 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:

a) Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

b) Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.

c) Que la deuda solo 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.

d) Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los arts. 7º y 8º de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2— Las hipotecas a que se refiere esta disposición solo 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. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

5— Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, 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 solo 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 art. 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 1 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 por ciento.

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.

### **VIII. Ley 30.741 del Perú**

Ley que regula la hipoteca inversa.

Art. 1°. Objeto de la ley.

La presente ley tiene por objeto normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito.

Art. 2°. Hipoteca inversa.

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el art. 5° de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

Art. 3°. Requisitos de la hipoteca inversa.

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la hipoteca inversa está sujeta también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo con la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la

---

hipoteca.

j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Art. 4º. Beneficiarios.

El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen uno o más beneficiarios. En estos casos, a dichos beneficiarios corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad autorizada acreedora, cuando el fallecimiento del titular o titulares ocurra antes del desembolso total del mismo. Asimismo, el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

Art. 5º. Entidades autorizadas.

La hipoteca inversa podrá ser otorgada por las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el art. 16, literales A y D, de la ley 26.702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la referida superintendencia. Asimismo, se encuentran autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, ley 28.971, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la citada superintendencia.

Art. 6º. Vencimiento anticipado del contrato.

En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

Art. 7º. Resolución de la hipoteca inversa.

En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

El reglamento fijará las condiciones para el reembolso del crédito, pero en ningún caso se podrá exigir el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata. En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

Art. 8º. Ejecución de la hipoteca inversa.

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

Art. 9º. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento.

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, la hipoteca inversa está adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

---

La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.

El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante, así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.