



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU  
INTERÉS PARA LA PERSONA MAYOR

Autor: Gerardo Gil Tormo  
5º E3-B  
Derecho Civil

Tutor: M<sup>a</sup> Reyes Corripio Gil-Delgado

Madrid  
Abril 2020

## ÍNDICE

<b>I: INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>II: LA HIPOTECA INVERSA COMO FIGURA NEGOCIAL VINCULADA A LA TERCERA EDAD.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Concepto y naturaleza de la hipoteca inversa.....</b>	<b>13</b>
<b>2. Elementos del contrato de hipoteca inversa .....</b>	<b>15</b>
2.1.REQUISITOS SUBJETIVOS.....	15
2.1.1. Deudor.....	16
2.1.2. Acreedor hipotecario.....	20
2.1.3. Beneficiario.....	21
2.2.REQUISITOS OBJETIVOS.....	22
2.2.1. El préstamo/crédito garantizado.....	22
2.2.2. El bien inmueble objeto de hipoteca.....	24
2.3.REQUISITOS FORMALES.....	26
2.3.1. Requisitos comunes con el resto de hipotecas.....	27
2.3.2. Régimen de transparencia y comercialización o asesoramiento.....	27
2.4.REQUISITOS ADICIONALES.....	30
2.4.1. Preservación del inmueble asegurado.....	30
2.4.2. Seguro contra daños del inmueble asegurado.....	32
<b>3. Modalidades de hipoteca inversa.....</b>	<b>33</b>
3.1.HIPOTECA INVERSA TEMPORAL.....	33
3.2.HIPOTECA INVERSA VITALICIA.....	34
<b>4. Extinción y vencimiento anticipado.....</b>	<b>35</b>
4.1.EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA.....	36
4.2.VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA HIPOTECA INVERSA.....	37
4.2.1. Fallecimiento del deudor.....	37
4.2.2. Transmisión voluntaria del bien hipotecado.....	38
<b>III: EL INTERÉS DE LA HIPOTECA INVERSA PARA LA PERSONA MAYOR.....</b>	<b>40</b>

<b>1.</b>	<b>Características de la hipoteca inversa.....</b>	<b>40</b>
<b>2.</b>	<b>Régimen fiscal de la hipoteca inversa.....</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Contratos complementarios y figuras afines a la hipoteca inversa.....</b>	<b>44</b>
	3.1.CONTRATOS COMPLEMENTARIO.....	44
	3.1.1. Plan de previsión asegurado.....	44
	3.1.2. Seguro privado de dependencia.....	46
	3.1.3. Seguro de renta temporal y seguro de renta vitalicia.....	47
	3.2.FIGURAS AFINES.....	48
	3.2.1. Contrato de alimentos.....	48
	3.2.2. Cesión para alquiler.....	50
	3.2.3. Contrato de renta vitalicia.....	51
<b>IV:</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>53</b>
<b>V:</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>55</b>
<b>VI:</b>	<b>ANEXO LEGISLATIVO.....</b>	<b>58</b>

## **LISTADO DE ABREVIATURAS**

Art.: Artículo

BOE: Boletín Oficial del Estado

CC: Código Civil

CCAA: Comunidades Autónomas

DA: Disposición Adicional

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

DGT: Dirección General de Tributos

INE: Instituto Nacional de Estadística

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

LH: Ley Hipotecaria

LIRPF: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

LMH: Ley de regulación del Mercado Hipotecario

OJ: Ordenamiento Jurídico

PPA: Plan de Previsión Asegurado

RIRPF: Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

SS: Seguridad Social

## I. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación, se realizará un estudio del contrato de hipoteca inversa como figura negocial vinculada especialmente a la tercera edad. El interés subjetivo hacia esta figura nace en primer lugar debido a mi especial atracción por el ámbito de los derechos reales (hipoteca, prenda, etc.), con los cuales he tratado tanto en un ámbito teórico (universidad) como práctico (prácticas laborales en despacho de abogados). En segundo lugar, y centrándonos más en la figura de la hipoteca inversa en particular, mi atracción hacia su conocimiento y estudio surge consecuencia de mi situación familiar, pues mi abuela es una persona mayor, concretamente de 101 años, propietaria de un inmueble en el centro de Madrid (en el cual reside) y cuyos ingresos son limitados debido a sus escasos años cotizados y los elevados gastos que debe afrontar debido a de su edad. Es aquí donde podemos evidenciar la relevancia práctica de esta figura, no sólo en mi caso particular, sino respecto de una gran parte de la población española.

Actualmente en España nos encontramos con una población envejecida cuyos ingresos se suelen limitar a la percepción de escasas pensiones, a lo que debemos sumar los altos gastos que afrontan, consecuencia de los costosos cuidados que necesitan, y cuya renta no llega a satisfacer todas sus necesidades. A la vez, estas personas son o suelen ser propietarios de bienes inmuebles libres de cargas. Nace así una modalidad de hipoteca en la que se otorga un valor “líquido” a un inmueble, de forma que mediante la hipoteca de este la persona mayor pueda satisfacer sus necesidades sin tener que renunciar a la titularidad de este inmueble. Así, la Ley 41/2007<sup>1</sup> define la hipoteca inversa en su Disposición Adicional 1ª de la siguiente manera: *“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 cumpla unos requisitos”* (definición que veremos con mayor profundidad más adelante).

---

<sup>1</sup> 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 (BOE 8 de diciembre de 2007).

Como vemos, es a través de esta Ley como se introduce la hipoteca inversa en nuestro OJ, la cual supone una modificación de la Ley 2/1981<sup>2</sup>, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante LMH). Con esta reforma se pretendió flexibilizar la regulación hasta entonces vigente con el fin de que el mercado hipotecario fuese concebido como más accesible entre la población, así como también se buscaba alcanzar una mayor estabilidad económica y proteger a los mismos prestatarios.

Debemos ser conscientes de la realidad contextual de esta figura contractual, ya que el escenario económico e inmobiliario en España desde 2008 no ha favorecido la implantación de la hipoteca inversa. Podemos deducir que, al encontrarse nuestro país envuelto en una crisis económica e inmobiliaria de tal magnitud, no ha resultado una figura ampliamente conocida ni ofertada.

Para fundamentar la afirmación precedente, considero relevante explicar más a fondo la situación del sector inmobiliario en España.

La última burbuja inmobiliaria que tuvo lugar en España podemos situarla de 1997 a 2007. En esta, las familias invertían cada vez más en el ladrillo, de forma que su inversión financiera decaía, adoptando incluso valores negativos al tener que recurrir a la solicitud de créditos.

En el último periodo del boom, el sector bancario vio incrementado su endeudamiento con el objetivo de satisfacer la necesidad de financiación de las familias, de forma que se continuó financiando la burbuja especulativa<sup>3</sup> (hablamos de la existencia de una burbuja de determinado activo, cuando ese elemento está viviendo una subida prolongada y anormal en su precio, de forma que el precio que está recibiendo se aleja cada vez más de su precio de equilibrio en el mercado o, quizá, de su valor real o intrínseco)<sup>4</sup>.

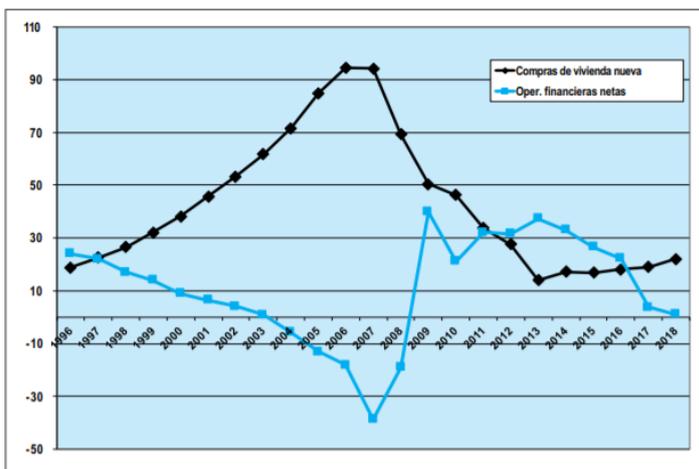
---

<sup>2</sup> Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).

<sup>3</sup> Naredo J. "Diagnóstico del panorama inmobiliario actual. ¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?" Papeles (145), pp. 129-140.

<sup>4</sup> García Blanco, J. M., "Burbujas especulativas y crisis financieras. Una aproximación neofuncionalista". Revista Española de Investigaciones Sociológicas, (150) pp.71-88.

**Gráfico 1: inversión en vivienda e inversión financiera de los hogares (en miles de millones de euros)**



Fuente: Banco de España

Una vez explota la burbuja inmobiliaria, disminuye drásticamente la inversión de las familias en el ladrillo, al tiempo que su inversión financiera se ve incrementada. Como podemos observar en el gráfico precedente, el precio de adquisición de nuevas viviendas permanece a valores similares a los de 1996 (antes del comienzo de la burbuja). La consecuencia de esto, como todos sabemos, es una pérdida de los ahorros de las familias, así como un endeudamiento de las mismas.

En cuanto al panorama actual, podemos decir que estamos experimentando una nueva burbuja especulativa en el mercado inmobiliario. Nos encontramos ante una reducción generalizada en el endeudamiento de las familias, relacionado esto tanto con la compra de inmuebles como con la reducción de la exposición al ladrillo por el sector bancario. Estos son índices de que la burbuja a la que nos enfrentamos no es de las mismas magnitudes que la anteriormente expuesta, si bien es cierto que este mercado se está reactivando debido a la existencia de nuevos inversores que compran inmuebles previamente construidos, sin necesidad de acudir a la figura del crédito, lo que lleva a una reactivación del mercado.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Naredo J. “Diagnóstico del panorama inmobiliario actual. ¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?” Papeles (145), p. 131

Para concluir, podemos decir que efectos de esta burbuja inmobiliaria serán menos drásticos en las familias, por lo que podemos afirmar que la figura de la hipoteca inversa podrá experimentar una subida tanto en su conocimiento como en su oferta, siempre que el mercado inmobiliario y financiero sea estable.

Si partimos de la afirmación previa, en la que el mercado inmobiliario no va a sufrir bastas fluctuaciones, sino que va a ser un mercado más estable, podemos afirmar que la hipoteca inversa puede ser un elemento que permita a las personas mayores producir ingresos mediante la liquidación de activos como puede ser su vivienda habitual u otro inmueble.

Además del conocimiento del sector inmobiliario y su evolución, será determinante el conocimiento de las características demográficas de la población española tanto en el momento de promulgación de la Ley 41/2007 como el actual para el desarrollo de este proyecto, motivo por el que considero especialmente relevante su inclusión a continuación.

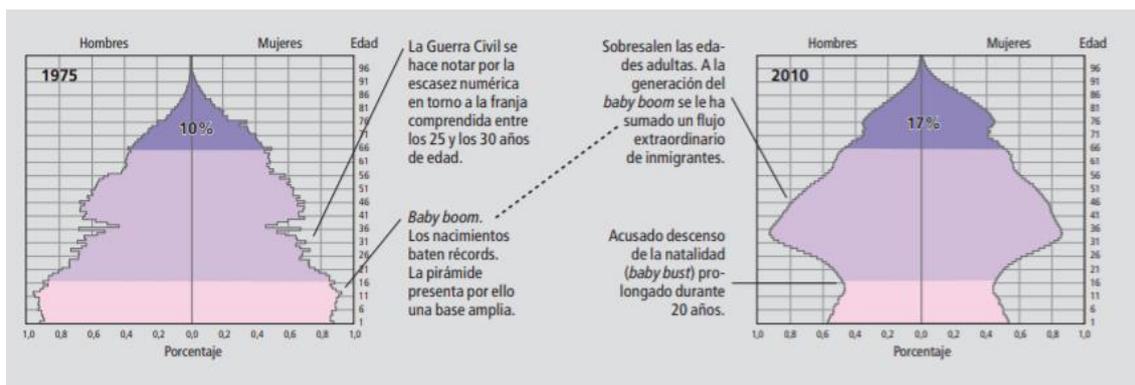
Como sabemos, nuestro país está experimentando un proceso de inversión de la pirámide poblacional, en virtud del cual la población envejece cada vez más. Así, tal y como afirma Julio Pérez Díaz *“España se halla inmersa en una revolución reproductiva que está cambiando la forma de la pirámide poblacional. Las causas de ello, una mayor supervivencia y la consecuente alteración de los roles tradicionales asociados al género y a la edad”*<sup>6</sup>.

La proporción de personas mayores de 65 años en España no ha dejado de crecer, ejemplo de ello es el incremento de la esperanza de vida de los mayores de estos, la cual se ha visto incrementada en 7 años entre 1975 y 2010 (de 10 a 17 años).

## **Gráfico 2: pirámide poblacional española 2010**

---

<sup>6</sup> Pérez Díaz, J., “El envejecimiento de la población española”. Investigación y Ciencia (410): pp. 34-42.



Fuente: Pérez Díaz, J. (2010), “El envejecimiento de la población española”. *Investigación y Ciencia* (410): 34-42.

De la pirámide poblacional de 2010 podemos sacar varias conclusiones:

- Descenso de la natalidad.
- Predominio de las edades centrales (generaciones del “baby boom”).
- Esperanza de vida mucho mayor.

Además, según las previsiones efectuadas por el INE, reflejan que para el año 2051 una de cada tres personas será mayor de 65 años (en concreto, un 36,5% de la población).

En virtud de todo lo mencionado anteriormente, se deduce que el momento de creación de esta figura no es casualidad, sino que responde a las necesidades de la población. Con ello, podemos intuir que, al haber un incremento de los posibles clientes de la hipoteca inversa, la demanda de esta se verá incrementada (y esto teniendo también en cuenta una mayor estabilidad de los mercados financieros e inmobiliarios)<sup>7</sup>.

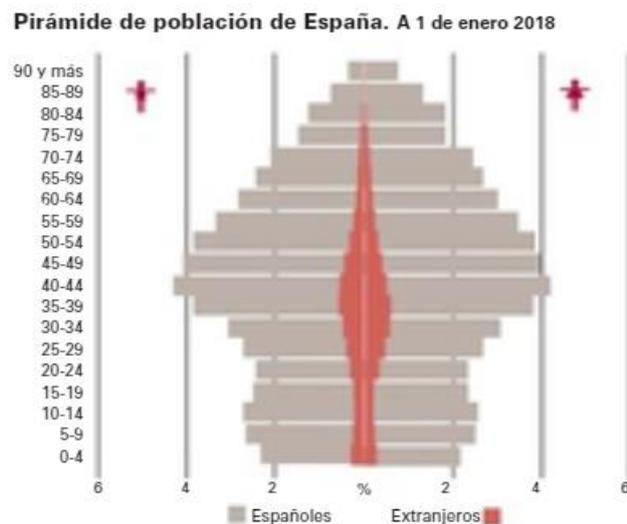
Una vez estudiado un contexto demográfico pasado, junto con las previsiones a futuro de organismos tan relevantes como el INE, debemos fijarnos si estas previsiones efectivamente se han cumplido. Para ello, considero coherente seguir basándonos en fuentes realmente fiables como es el INE, el cual afirma lo siguiente sobre la población española en su publicación de 2019<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Debemos mencionar que la situación actual generada consecuencia del Covid-19 ha sido considerada como temporal en este proyecto. La afección de esta pandemia a los mercados financieros y a las personas mayores ha sido devastadora y evidente los meses de marzo y abril de 2020, si bien considero que es una situación temporal, de la cual ambos colectivos se recuperarán y volverán a estabilizarse.

<sup>8</sup>Juan Manuel Rodríguez Poo, “España en cifras 2019”, INE, p. 10 (disponible en [https://www.ine.es/prodyser/espaa\\_cifras/2019/](https://www.ine.es/prodyser/espaa_cifras/2019/); última consulta 17/04/2020).

- En lo relativo a la pirámide poblacional

**Gráfico 3: Pirámide poblacional enero 2018**



Fuente: “España en cifras 2019” cit. p. 10

Como podemos observar, la población española a 1 de enero de 2018 ha continuado con su tendencia de inversión de la pirámide poblacional, siendo una nación cuya población se sitúa aproximadamente en 46,7 millones de habitantes.

El crecimiento se debe principalmente al aumento de la esperanza de vida y a las migraciones, llevando a un aumento de 131.408 personas de 2017 a 2018.

- Descenso de la natalidad

Además del incremento de la población y la inversión de la pirámide poblacional, debemos añadir el hecho del descenso de la natalidad, la cual se encuentra en mínimos para el año 2018:

#### Gráfico 4: crecimiento poblacional



Fuente: “España en cifras 2019” cit. p.12

Como podemos observar, las expectativas mencionadas anteriormente (año 2010) se han cumplido, en el año 2017 hubo 393.181 nacimientos, aproximadamente un 4,2% menos que en 2016.

La tasa de natalidad se encuentra en 8,41 nacimientos por cada 1.000 habitantes, con una tendencia que continúa a la baja. Además, considero de obligada mención el hecho de que en 2017 hubo menos nacimientos que defunciones por segunda vez desde 2015.

- Predominio de las edades centrales

Una previsión que difícilmente no se iba a cumplir. Podemos observarlo a simple vista en la pirámide poblacional, siendo las edades comprendidas desde los 40 hasta los 44 años las más comunes en nuestro país.

- Incremento de la esperanza de vida

Tal y como mostraban las previsiones, la esperanza de vida iba a continuar viéndose incrementada, y así ha sido.

Para el año 2010 la esperanza de vida de la persona mayor de 65 años era de 17. Pues bien, en tan sólo 7 años esa cifra se ha visto incrementada hasta llegar a los 21,25 años.

**Gráfico 5: esperanza de vida personas mayores, 2017**

**Esperanza de vida a los 65 años. 2017**

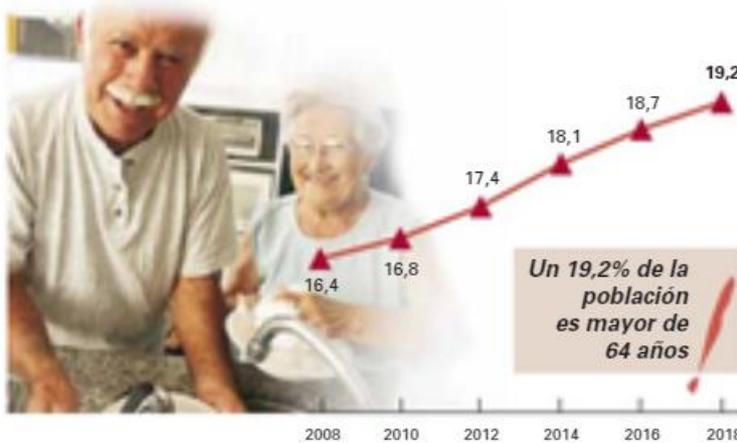
	Años
<b>Unión Europea</b>	<b>19,9</b>
Francia	21,7
<b>España</b>	<b>21,5</b>
Italia	20,9
Malta	20,7
Portugal	20,4
Finlandia	20,4
Suecia	20,4
Bélgica	20,3
Irlanda	20,2
Luxemburgo	20,2
Grecia	20,1
Austria	20,1
Países Bajos	20,0
Reino Unido	20,0
Chipre	19,9
Eslovenia	19,8
Alemania	19,7
Dinamarca	19,6
Estonia	18,7
Polonia	18,3
Chequia	18,1
Croacia	17,4
Lituania	17,4
Eslovaquia	17,4
Letonia	17,0
Hungría	16,7
Rumanía	16,7
Bulgaria	16,1

Fuente: Eurostat

A esto, podemos añadir el hecho de que el 19,2% de la población española son personas mayores de 64 años.

**Gráfico 6: Porcentaje personas mayores de 64 años**

Proporción de personas mayores de 64 años



Fuente: “España en cifras 2019”, cit. p. 10

Una vez conocido tanto los objetivos de investigación, como los antecedentes y las motivaciones de investigación, debemos mencionar la metodología empleada para la elaboración de este proyecto, pues se ha llevado a cabo un análisis minucioso de la hipoteca inversa por medio de investigación de artículos académicos y doctrinales, tesis doctorales y el estudio de las distintas leyes en las que se regula esta modalidad de hipoteca, hasta el punto del conocimiento en profundidad de la misma, en vistas a conocer sus requisitos, implicaciones, ventajas e inconvenientes para su contratación por la persona mayor. Igualmente, con el objetivo de aportar más información de utilidad a estos sujetos, he considerado la introducción de figuras complementarias y sustitutivas a esta hipoteca.

## **II. EL CONTRATO DE HIPOTECA INVERSA COMO FIGURA NEGOCIAL VINCULADA A LA TERCERA EDAD**

### **1. Concepto legal y naturaleza de la hipoteca inversa**

Pese a haber tratado brevemente en la introducción el concepto de hipoteca inversa, considero necesario aportar una información más profunda sobre el mismo y su naturaleza.

La hipoteca inversa consiste en un intercambio de propiedades inmobiliarias y dinero entre un cliente y un banco, sin perder el primero la titularidad del inmueble del que es propietario. Nace destinada a satisfacer necesidades de liquidez de personas mayores, con un nivel adquisitivo limitado debido a las escasas pensiones que reciben, y queda tipificada en el Capítulo III del Título XV del Libro IV del CC. A esta regulación debemos añadirle la contenida tanto en la LH<sup>9</sup>, y especialmente en la Ley 41/2007.

En cuanto a su naturaleza, podemos decir que en toda hipoteca existe una finca (la cual es hipotecada) y un crédito que la garantiza. Por ello, y así lo establece el art. 1875 CC, el bien hipotecado quedará vinculado al cumplimiento de la obligación principal. Dicho lo cual, podemos observar que la hipoteca inversa es una garantía real, cuya regulación más específica la encontramos en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, concretamente en su Disposición Adicional 1<sup>a</sup>, donde se establece un primer concepto aproximativo: *“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 cumpla unos requisitos”*. De esta definición debemos hacer varias precisiones o profundizaciones, las cuales abordamos a continuación.

No es el acreedor el que recibe dinero, sino el deudor (es el acreedor entrega una suma de dinero, la cual irá disminuyendo el valor del inmueble, así como también disminuirá consecuencia de los intereses devengados). Por tanto, se está pidiendo un préstamo/crédito garantizado a través de la hipoteca del inmueble en cuestión, con la especialidad de que el mismo vencerá en el momento del fallecimiento del prestatario (o del último beneficiario con vida), sin que quepa la posibilidad de ejecución de la hipoteca hasta ese instante.

Este tipo de hipoteca supone la obtención de una renta bien periódica, bien en un único momento, por personas mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o gran dependencia (ambos conceptos serán definidos en el apartado dedicado a los requisitos subjetivos de la hipoteca inversa). Además, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013<sup>10</sup>, también podrán ser prestatarios aquellas personas con un grado de discapacidad igual o

---

<sup>9</sup> Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

<sup>10</sup> Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 15 de junio de 2013).

superior al 33%, lo cual resalta la importancia de los requisitos subjetivos de esta modalidad contractual.

Teniendo todo lo anterior en cuenta, y tal y como establece la Doctora Sara García Mares en su tesis doctoral, podemos definir la hipoteca inversa como *“el contrato por el cual una entidad de crédito o una entidad aseguradora autorizada para operar en España pone a disposición de una persona física, de edad igual o superior a los 65 años o afectada de dependencia, o que se le haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, un capital que recibirá de forma periódica (tanto si se contrata de forma temporal como vitalicia) o de una sola vez o de una única disposición”*<sup>11</sup>.

Por lo que respecta al inmueble en cuestión, si bien la Ley 41/2007 habla de la vivienda habitual (caso más común), la figura no se acaba con este inmueble en específico, sino que se puede constituir sobre otros inmuebles propiedad del deudor, tal y como establece la misma DA 1ª en su apartado décimo.

Por último, además de la posible confusión que puede generar la necesidad o no de constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual, debemos mencionar la indeterminación existente en lo relativo a su naturaleza de préstamo o crédito, ya que la Ley 41/2007 utiliza ambos indistintamente. Por ello, podemos deducir que esta figura contractual podrá ser formalizada a través de cualquiera de estas dos formas contractuales, cuestión que se tratará más profundamente al tratar sobre los requisitos objetivos de la hipoteca inversa.

## **2. Elementos del contrato de hipoteca inversa**

### **2.1. REQUISITOS SUBJETIVOS**

Para poder instar al contrato de una hipoteca inversa, es necesario el cumplimiento del punto primero de la DA 1ª de la Ley 41/2007, concretamente en los apartados a, c y d:

Disposición adicional primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa.

---

<sup>11</sup>García S. “La Hipoteca Inversa” p. 74, (disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=;); última consulta 17/04/2020).

*“a) 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 o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento”.*

*“c) 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”,*

*“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 artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario”.*

Atendiendo a los requisitos subjetivos, he considerado el estudio de la figura del deudor, del beneficiario y del acreedor hipotecario, sin que necesariamente la primera y segunda figuras recaigan en personas físicas distintas, sino que se pueden corresponder en una misma<sup>12</sup>.

#### 2.1.1. Deudor

En virtud de la DA 1ª de la Ley 41/2007, apartado primero a), a los efectos de esta Ley, es requisito que el deudor tenga una edad igual o superior a los 65 años, o bien sea una persona afectada de dependencia o a la que se ha reconocido un grado de discapacidad, como mínimo, del 33 por ciento (si bien el trabajo está principalmente enfocado a la persona mayor, por lo que el tratamiento de la persona dependiente lo podríamos catalogar como complementario).

A continuación, indagamos en mayor profundidad sobre los requisitos mencionados:

- Personas de igual o mayor edad a los 65 años

Este requisito no plantea mayor problema, si bien surge la duda de si existe un límite máximo de edad. La Ley no establece nada al respecto, si bien, en función

---

<sup>12</sup>García Mares S. “La Hipoteca Inversa” p. 106 (disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btn\\_G=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btn_G=); última consulta 17/04/2020)

del caso concreto, será la entidad acreedora la que decida sobre la conveniencia o no de formalizar este tipo de contrato.

- Personas en situación de dependencia o aquellas a las que se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento (a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013).

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, únicamente se podía ser deudor si se cumplía con los requisitos de edad (65 años o más) o si la persona solicitante se encontraba en una “situación de dependencia severa o gran dependencia”.

La Ley 1/2013 modificó este precepto, de forma que pasaban a ser posibles deudores de una hipoteca inversa aquellas personas “afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento”.

Debido a la redacción que nos ofrece este apartado de la DA 1ª de la Ley 41/2007, y pese al carácter complementario que toma la situación de dependencia en este proyecto, considero relevante la comprensión de los conceptos de dependencia y discapacidad para efectuar un conocimiento más profundo sobre esta modalidad hipotecaria:

- Concepto de dependencia

La Ley 41/2007 no establece en su redacción definición alguna sobre el concepto de dependencia, por lo que debemos estar a lo establecido en la Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia<sup>13</sup>, en concreto en sus artículos 2 (apartado segundo) y 26, pues en el primero de estos se nos da una definición del concepto de dependencia, mientras que en el segundo se tratan los grados de la misma.

## Artículo 2. Definiciones

*“2. Dependencia: el estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad,*

---

<sup>13</sup> Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 15 de diciembre de 2006)

*y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal”.*

Artículo 26. Grados de dependencia.

*“1. La situación de dependencia se clasificará en los siguientes grados:*

*a) Grado I. Dependencia moderada: cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria, al menos una vez al día o tiene necesidades de apoyo intermitente o limitado para su autonomía personal.*

*b) Grado II. Dependencia severa: cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no quiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.*

*c) Grado III. Gran dependencia: cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, 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”.*

Una vez conocidos y comprendidos tanto el concepto como los grados de dependencia establecidos por la Ley, considero relevante la mención de los artículos 27 y 28 de la misma, ya que en estos queda establecido tanto la valoración de esta situación, como el procedimiento para su reconocimiento.

En virtud del art. 27, son las CCAA las encargadas de determinar los órganos de valoración de la situación de dependencia, entorno a unos criterios comunes de carácter público. Además, la valoración de esta situación se hará de acuerdo con un baremo acordado por el Consejo Territorial de Servicios Sociales y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia.

El baremo mencionado valora la capacidad del sujeto en concreto de llevar a cabo de manera independiente actividades básicas de la vida cotidiana, así como la

necesidad de apoyo o supervisión para que estas sean llevadas a cabo, siempre teniendo en cuenta el estado de salud y el entorno del sujeto en cuestión.

Por último, debemos mencionar que el procedimiento para el reconocimiento de esta situación/derecho queda establecido en el art. 28 del mismo cuerpo legal.

- Concepto de discapacidad

El concepto de discapacidad podemos verlo recogido en el art. 4 de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social<sup>14</sup>.

Artículo 4. Titulares de los derechos.

*“1. Son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.*

*2. Además de lo establecido en el apartado anterior, y a todos los efectos, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad. Las normas que regulen los beneficios o medidas de acción positiva podrán determinar los requisitos específicos para acceder a los mismos.*

*3. El reconocimiento del grado de discapacidad deberá ser efectuado por el órgano competente en los términos desarrollados reglamentariamente. La acreditación del grado de discapacidad se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional”.*

Una vez comprendemos lo que la Ley entiende por persona con discapacidad, debemos resaltar el hecho de que los requisitos establecidos en la DA 1ª de la Ley

---

<sup>14</sup>Real Decreto-Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).

41/2007 no son cumulativos, es decir, en caso de que exista el requisito de dependencia o discapacidad, no sería necesario cumplir con el requisito de edad (aunque en la práctica el acreedor hipotecario lo tiene igualmente en cuenta):

“...*personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia ...*”.

- Pérdida de la condición de discapaz/dependiente

En el art. 2.2 de la Ley 39/2006 se mencionaba el carácter permanente de la discapacidad, ahora bien, dependiendo de la situación en concreto, la condición de discapacidad o dependencia puede verse revertida/dejar de existir. Si continuamos con la lectura de este texto legal, podemos observar artículos que prevén la existencia de esta posibilidad, como pueda ser el art. 30 (revisión del grado de dependencia y de la prestación reconocida). Por tanto, se plantea la cuestión acerca de qué ocurriría si esta situación de reversión de la discapacidad se materializa, y el deudor no cumpliera con el requisito de edad establecido legalmente.

Romero Candau ha tratado este asunto. Según su opinión, debemos atender a lo establecido en cada caso particular en la escritura de constitución de la hipoteca inversa. En caso de que no se haya establecido esta posibilidad la hipoteca inversa permanecerá vigente y no se podrá ejecutar sino hasta el fallecimiento del deudor. El hecho de la pérdida de la dependencia o discapacidad no supone un perjuicio para la parte acreedora, por lo que la finalidad del contrato permanece intacta<sup>15</sup>.

### 2.1.2. Acreedor hipotecario

En un primer momento sólo existía la opción de que el acreedor hipotecario fuera una entidad de financiera, si bien posteriormente se admitió como acreedor a las entidades aseguradoras<sup>16</sup>. En opinión de la D<sup>a</sup> María Jesús Orts Santos, las entidades acreedoras deberían seguir restringidas a las entidades financieras, ya que entiende que de esta forma se protege de forma más eficaz al consumidor<sup>17</sup>. Opina de la misma forma la D<sup>a</sup> Sara García Mares, considerando como arriesgada la no regulación de alguna excepción

---

<sup>15</sup> Romero Candau, P.A., “La hipoteca inversa, hacia un nuevo mercado hipotecario” p.315, disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2784791>; última consulta 17/04/2020).

<sup>16</sup> Serrano de Nicolás, A., “Régimen jurídico de la hipoteca inversa. Revista de derecho privado”, (92), p.43.

<sup>17</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” p. 439 (disponible en <https://gredos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

adicional a la establecida en la DA 1ª, apartado segundo de la Ley 41/2007, en especial teniendo en cuenta la gestión fraudulenta llevada a cabo en otros países por este tipo de entidades<sup>18</sup>. Ahora bien, en mi opinión considero positivo el acceso de las entidades aseguradoras como posibles acreedores en la hipoteca inversa, pues realmente son entidades especializadas en la contratación de seguros que ofrecen una alternativa más al posible deudor (ya que en ningún momento se obliga a suscribir este contrato con una u otra entidad).

En lo relativo a las entidades de crédito, la DA 1ª de la Ley no establece tampoco ninguna limitación, si bien esto queda justificado debido a las normas de supervisión a la que éstas están sujetas.

Por último, debemos mencionar la posibilidad de que cualquier persona (ya sea física o jurídica) adopte la postura de acreedor hipotecario en la contratación de este tipo de hipotecas, si bien en este caso no serían contratos regulados por la Ley 41/2007, sino que se registrarán por el principio de autonomía de la voluntad<sup>19</sup>.

### 2.1.3. El beneficiario

Lo primero que debemos mencionar es que, como sabemos, el crédito en la hipoteca inversa no es exigible hasta el momento del fallecimiento del deudor o del último de sus beneficiarios (en caso de que así se haya establecido en el contrato, apartados 1.c y 5 de la DA 1ª Ley 41/2007). Además, debemos ser conscientes de que el/los beneficiarios no responden con su patrimonio de la posible deuda generada por la contratación de una hipoteca inversa, sino que ésta será una deuda de la herencia.

Una vez recordadas las afirmaciones precedentes, he considerado relevante abordar las materias relativas a la legitimación para ser beneficiario, así como el número de estos que pueden aparecer en este tipo de contratos.

- Quién puede ser beneficiario

---

<sup>18</sup> (García S. “La Hipoteca Inversa” pp. 109-110, disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=;); última consulta 17/04/2020).

<sup>19</sup> Serrano de Nicolás, A., “Régimen jurídico de la hipoteca inversa. Revista de derecho privado”, (92), p.46.

La Ley no establece ningún requisito para ser beneficiario en la hipoteca inversa. Únicamente menciona a este en lo relativo al vencimiento del contrato. De esta forma, al no establecer limitación alguna, podrá ser tanto la misma persona del deudor, como su cónyuge, o incluso una persona no perteneciente a la familia del deudor (podría ser cualquier otro tercero). No existe necesidad alguna de relación personal o parentesco entre el beneficiario y el deudor, motivo por el cual han surgido numerosas críticas, pues no sería extraño el nacimiento de problemas con los futuros herederos en el caso de que el beneficiario sea un tercero desconocido por éstos. Por este motivo, el acreedor hipotecario generalmente recomienda que, ante la contratación de la hipoteca inversa, siempre exista conocimiento de los familiares<sup>20</sup>.

- Número de beneficiarios posibles

La Ley no establece información alguna acerca del número de beneficiarios que pueden existir. Podemos deducir la posibilidad de que sean varios al referirse en plural a los mismos en el apartado 1 a) de la DA 1ª (“*que el solicitante y los beneficiarios*”), si bien actualmente depende de la voluntad de las partes la aceptación o no de una pluralidad de los mismos (lo que en realidad se traduce en que es la entidad acreedora la que decide si le conviene o no contratar una hipoteca con un número X de beneficiarios).

## 2.2.REQUISITOS OBJETIVOS

En virtud de lo establecido en la Ley 41/2007, podemos identificar dos requisitos objetivos: el capital a percibir por el deudor (préstamo garantizado) y el bien inmueble hipotecado.

### 2.2.1. El préstamo/crédito garantizado

Tal y como establece la DA 1ª de la Ley 41/2007 en su apartado 1ª: “*se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado...*”. Como podemos observar, no se hace distinción alguna a la hora de hablar sobre el contrato de préstamo o

---

<sup>20</sup> Serrano de Nicolás, A., “Régimen jurídico de la hipoteca inversa. Revista de derecho privado”, (92), p.44.

crédito, pudiendo llevar a cabo ambos tipos de contrato indistintamente. Por ello, vamos a tratar ambos supuestos a continuación:

- Contrato de préstamo

Podemos definir el contrato de préstamo como aquel por el que (art. 1740 CC) *“una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo”*.

Estamos ante un contrato real, perfeccionado con la entrega de la cosa. Así, una vez tiene lugar la entrega de la cosa, nace la obligación del prestatario de llevar a cabo su restitución.

- Contrato de crédito

En virtud de lo establecido por el Auto de 19 de enero de 1999, de la Audiencia Provincial de Madrid *"El contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, es aquél en virtud del cual una de las partes (banquero en general) se obliga por tiempo fijo y cantidad máxima, a poner a disposición de la otra una suma de dinero, de la cual ésta podrá disponer de una vez o en fracciones, ya directamente, ya mediante operaciones que permitan obtenerlo, con facultad de reembolso a voluntad durante el tiempo prefijado, y de volver a disponer de él nuevamente, y así sucesivamente, procediéndose, una vez transcurrido dicho plazo, a la liquidación de la cuenta, al objeto de determinar el saldo definitivo a restituir, si lo hay."*<sup>21</sup>.

Mediante este tipo de contrato, la entidad bancaria se compromete a otorgar una cantidad de dinero al acreditado, o a asumir una obligación de puesta a disposición de determinada cantidad de dinero. Por su parte, el acreditado queda obligado a la restitución de la cantidad percibida al cumplimiento de la obligación.

---

<sup>21</sup> Guías Jurídicas Wolters Kluwer, “Apertura de crédito”, (disponible en [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDUwtTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAUaafWDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDUwtTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAUaafWDUAAAA=WKE); última consulta 17/04/2020).

Pese a que la Ley 41/2007 utilice ambos conceptos indistintamente, ambas figuras no son exactas, por lo que conviene resaltar sus diferencias:

Cuando hablamos de un contrato de préstamo estamos ante un contrato real, en el que sus efectos no nacen hasta el momento de entrega de la cosa, lo cual supone un elemento esencial del contrato. Además, es un contrato unilateral, en tanto en cuanto únicamente produce obligaciones para el prestatario, mientras que el contrato de crédito es de carácter consensual, y por tanto, bilateral, pues genera obligaciones para ambas partes.

De ambas definiciones podemos observar claramente una diferencia fundamental, pues en el contrato de crédito la finalidad no es la entrega inmediata del dinero, sino su puesta a disposición.

Ahora bien, en ambos casos (préstamo y crédito), la finalidad de la hipoteca inversa es la de complementar las rentas del cliente con el objetivo de mejorar la calidad de vida de éste, debido a las limitadas pensiones que reciben.

#### 2.2.2. El bien inmueble objeto de hipoteca

Para abordar el estudio del inmueble en sí vamos a tratar diversos aspectos mencionados en la Ley 41/2007:

##### a) Titularidad del inmueble

Tal y como queda establecido en la Exposición de Motivos VIII, será condición necesaria que el solicitante sea titular del inmueble hipotecado:

*“La hipoteca inversa regulada en esta Ley se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución”.*

##### b) Vivienda habitual

La Ley nos habla en su DA 1ª, apartado primero, de la necesidad de que la hipoteca inversa sea constituida sobre la vivienda habitual del deudor. Ahora bien, la realidad es que el inmueble en cuestión no necesariamente será esta vivienda habitual, sino que podrá ser cualquier otro tipo de bien inmueble titularidad del

solicitante, tal y como queda establecido en el apartado décimo de la misma DA 1ª:

*“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”.*

Así, en caso de que la hipoteca inversa se constituya sobre un bien inmueble distinto del de la vivienda habitual del deudor, no serán de aplicación los apartados primero a noveno de la citada DA 1ª de la Ley 41/2007, de forma que no aplicará el régimen fiscal ni los requisitos, por ejemplo, de asesoramiento independiente o incluso el relativo a la edad<sup>22</sup>

c) Tasación del inmueble y aseguramiento de este contra daños

Para que una hipoteca inversa sea plenamente válida, es condición necesaria la previa tasación del inmueble hipotecado, tal y como dispone la DA 1ª de la Ley 41/2007 en su apartado 1 d). Además, dicha tasación deberá ser efectuada de acuerdo con los arts. 7 y 8 de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario<sup>23</sup>. Tales artículos disponen lo siguiente:

Artículo séptimo.

*“Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.*

*Dos. El Ministerio de Economía y Comercio, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:*

*a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.*

---

<sup>22</sup> Oliver Álvarez J. “La hipoteca Inversa” p. 8 (disponible en <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/434>; última consulta 17/04/2020).

<sup>23</sup> Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).

b) *La forma en que deba constar la tasación efectuada.*

c) *El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas”.*

Artículo octavo.

*“Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen”.*

Como vemos, la tasación del inmueble es un aspecto fundamental en la hipoteca inversa, ya que éste va a servir para determinar el capital a prestar por la entidad bancaria. Dicha tasación será la actual del inmueble en el momento de constitución de la hipoteca. Así, el deudor dispondrá de un capital, cuyo límite máximo será el valor de tasación de la vivienda y en el que se incluirá tanto el principal, como los intereses devengados y otros gastos, correspondiéndose la suma de estos tres conceptos con el valor del inmueble al vencimiento (fallecimiento del deudor).

Ahora bien, estamos ante un contrato aleatorio (la fecha de vencimiento es incierta, pues tanto deudor como acreedor desconocen el momento de fallecimiento del primero). Por ello, la deuda va a variar dependiendo de la fecha en que tenga lugar dicho fallecimiento, siendo así como (de acuerdo con el principio de especialidad) se calcula el límite máximo de capital.

Por último, debemos mencionar respecto de este importe la necesidad de aceptación expresa por parte del deudor, así como la aportación del certificado de tasación para la válida constitución de la hipoteca inversa.

d) El inmueble ha de ser enajenable y libre de cargas

El primero de estos requisitos queda establecido en el art. 1874 CC, mientras que el segundo no está regulado de forma expresa, sino que podemos decir que deriva de la propia naturaleza de esta figura.

Artículo 1874

*“Sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca:*

*1.º Los bienes inmuebles.*

*2.º Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase”.*

### 2.3.REQUISITOS FORMALES

Para abarcar los requisitos formales, hemos de considerar por un lado los requisitos comunes con el resto de hipotecas, y por el otro el régimen de transparencia y comercialización o asesoramiento propio de esta figura hipotecaria en concreto, debido a su orientación a un tipo de prestatario considerado “vulnerable”.

#### 2.3.1. Requisitos comunes con el resto de hipotecas

Los requisitos formales de la hipoteca inversa coinciden con los de una hipoteca de carácter ordinario, los cuales quedan recogidos en el art. 145 LH y se reducen a la constitución en escritura pública y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>24</sup>.

#### 2.3.2. Régimen de transparencia y comercialización o asesoramiento

Este régimen de protección del prestatario queda recogido en la Ley 41/2007, más concretamente en la DA 1ª, apartados 3 y 4:

Disposición adicional primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa.

*“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*

---

<sup>24</sup> Para una mejor comprensión de los conceptos de Registro de la Propiedad y Escritura Pública será conveniente la lectura de los arts. 1 y 3 LH.

*establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento”.*

Debido a que esta figura queda destinada a personas con un perfil o carácter vulnerable, el objetivo de esta regulación viene motivado por la necesidad de que el deudor disponga de suficiente información (sino toda) sobre esta figura, así como sobre las demás opciones de contratación para así verificar que la decisión tomada por éste es la correcta. Este régimen de transparencia, tal y como establece el apartado 3 mencionado anteriormente, debe ser establecido por el Ministerio de Economía y Hacienda.

Respecto al carácter de independiente del servicio de asesoramiento, se busca eliminar todo posible conflicto de intereses entre las entidades encargadas de la tasación de los inmuebles, y las entidades de crédito, debido a su posible vinculación y a la posibilidad de que las mismas entidades acreedoras dispongan de servicios propios de tasación, tal y como queda establecido en la DA 2ª de la Ley 1/2013 y en el artículo tercero bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario<sup>25</sup>.

Disposición adicional segunda. Informe del Banco de España sobre la independencia de

las sociedades de tasación.

*“En el plazo de tres meses desde la aprobación de esta Ley, el Banco de España remitirá al Gobierno un informe en el que se analicen las posibles medidas a impulsar para, en aras de garantizar la estabilidad financiera y el correcto funcionamiento del mercado hipotecario, se fortalezca la independencia en el ejercicio de la actividad de las sociedades de tasación y la calidad de sus valoraciones de bienes inmuebles”.*

Artículo tercero bis.

*“1. Las sociedades de tasación y las entidades de crédito que dispongan de servicios propios de tasación deberán respetar las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras*

---

<sup>25</sup> Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).

*finalidades financieras, redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional. El incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones determinará la aplicación del régimen sancionador previsto en este artículo”.*

Ahora bien, respecto de este asesoramiento han surgido críticas/dudas en la doctrina, debido al silencio de la Ley 41/2007 en lo respectivo a su carácter de gratuito u oneroso. En mi opinión, considero que estamos ante un asunto lo suficientemente relevante como para que el legislador le hubiera otorgado regulación o mención expresa.

En continuación con la lectura de la Ley 1/2013, considero relevante mencionar su DA 3ª, debido a la mención que se hace a la Orden EHA/2899/2011<sup>26</sup>, pues en España, la protección de consumidores contratantes de una hipoteca inversa (entre otros servicios bancarios) queda regulada en la orden mencionada, tal y como podemos observar en sus artículos primero y segundo:

Artículo 1. Objeto.

“La presente orden ministerial tiene por objeto garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de productos y servicios bancarios de entidades de crédito, mediante la implantación de normas de conducta y medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios”.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

*“1. La presente orden será de aplicación a los servicios bancarios dirigidos o prestados a clientes, o clientes potenciales, en territorio español por establecimientos financieros de crédito y entidades de crédito españolas, extranjeras o domiciliadas en otro Estado miembro de la Unión Europea que operen, en su caso, mediante sucursales, agente, intermediario o en régimen de libre prestación de servicios en relación con productos y servicios bancarios”.*

Por último, y respecto a la duda mencionada anteriormente debido al silencio de la Ley 41/2007, en lo relativo al carácter gratuito u oneroso del asesoramiento

---

<sup>26</sup> Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE de 29 de octubre de 2011).

prestado por las entidades acreedoras, la Orden EHA/2899/2011 sí que se pronuncia, en su artículo sexto, en lo que denomina “información precontractual”:

Artículo 6. Información precontractual.

*“Las entidades de crédito deberán facilitar de forma gratuita al cliente de servicios bancarios toda la información precontractual que sea legalmente exigible para adoptar una decisión informada sobre un servicio bancario y comparar ofertas similares. Esta información deberá ser clara, oportuna y suficiente, objetiva y no engañosa y habrá de entregarse con la debida antelación en función del tipo de contrato u oferta y, en todo caso, antes de que el cliente quede vinculado por dicho contrato u oferta”.*

Así, queda determinado de forma expresa el carácter gratuito de estos servicios, si bien considero (como más tarde justificaré en el apartado relativo a conclusiones) que este carácter debería quedar aclarado en la misma Ley 41/2007.

#### 2.4.REQUISITOS ADICIONALES

Como posibles requisitos adicionales podríamos mencionar el preservación del valor del inmueble asegurado, así como la tenencia de un seguro contra daños del bien hipotecado.

##### 2.4.1. Preservación del valor del inmueble asegurado

Como hemos visto anteriormente, la intención de la entidad acreedora respecto del valor del inmueble asegurado es que se revalorice. Así, por medio del art. 117 LH el acreedor hipotecario se asegura la no disminución del valor del inmueble consecuencia de actos dolosos o culposos del deudor.

Artículo 117.

*“Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado el temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño. Si después insistiere el propietario en el abuso, dictará el Juez nueva*

*providencia poniendo el inmueble en administración judicial. En todos estos casos se seguirá el procedimiento establecido en los artículos setecientos veinte y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.*

Concretamente en este artículo el legislador establece la capacidad de la entidad acreedora de ejercitar la llamada acción de devastación. Para el estudio de esta acción me he basado en los conocimientos del Dr. D. Grisel Giunta Santimoteo, quien estudia esta figura en concreto a lo largo de toda su tesis doctoral.

Esta acción, contenida en el artículo 117 LH, se encuentra en la llamada “fase de seguridad” de las hipotecas. Estamos ante una norma en la que se busca evitar el posible deterioro del valor del inmueble hipotecado, consecuencia de posibles actuaciones desarrolladas por el propietario de dicho inmueble o por cualquier titular de un derecho real que recaiga sobre el mismo<sup>27</sup>.

Para poder ejercitar esta acción, por tanto, deben darse distintos requisitos:

- Deterioro del bien dado en garantía
- Disminución del valor del bien (suele ser consecuencia del primer requisito, pero no es un efecto necesario).
- Dolo o culpa, tanto activa como omisiva, por parte del propietario (excluyendo casos de fuerza mayor y caso fortuito).

Respecto del concepto de deterioro, la doctrina duda sobre si estamos ante un perjuicio material, o se incluye también un posible perjuicio jurídico. Al respecto se pronuncia Grisel Giunta Santimoteo, estableciendo que *“es importante determinar los tipos de deterioro capaces de mermar la sustancia, rentabilidad y destino de la cosa gravada, porque de todos estos factores depende el valor a obtener en la ejecución forzosa”*<sup>28</sup>.

De esta forma, en virtud de la capacidad del perjuicio jurídico de disminuir el valor a obtener en ejecución forzosa, debemos tenerlo también en cuenta.

Otra cuestión ampliamente suscitada por la doctrina es el tipo de deterioro a tener en cuenta, en el sentido de si debe tratarse de un deterioro efectivo (ya realizado,

---

<sup>27</sup> Giunta Santimoteo G. “La Acción de Devastación” pp. 11-12 (disponible en <https://core.ac.uk/download/pdf/71052379.pdf>; última revisión 17/04/2020).

<sup>28</sup> Giunta Santimoteo G. “La Acción de Devastación” p.160 (disponible en <https://core.ac.uk/download/pdf/71052379.pdf>; última revisión 17/04/2020).

llevado a cabo), o si podemos considerar igualmente el deterioro temido. En mi opinión, estoy de acuerdo con la justificación otorgada por este mismo autor, ya que está basada en la literalidad de la Ley. Con las expresiones “*cuando la finca hipotecada se deteriorare*” y “*podrá el acreedor hipotecario solicitar del juez de primera instancia del partido en que esté situada la finca, que le admita justificación sobre estos hechos*”, del art. 117 LH, el legislador hace referencia a un deterioro efectivo, es decir, estamos ante hechos ciertos, no temidos.

#### 2.4.2. Seguro contra daños del inmueble hipotecado

Tal y como queda establecido en la DA 1ª de la Ley 41/2007 en su apartado 1 d), es requisito para la constitución de la hipoteca inversa “*que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los arts. 7 y 8 de la Ley 2/1981...*”. Por ello, para abordar este tema hago referencia tanto a la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario (en este caso únicamente al art. 8, ya que el 7 nos habla sobre la tasación del inmueble), como al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981<sup>29</sup>.

Artículo octavo.

*“Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen”.*

La determinación reglamentaria de la que habla este artículo la encontramos en el artículo 10 del Real Decreto 716/2009, de la siguiente manera:

Artículo 10. Seguros de daños.

*“1. Los bienes sobre los que se constituya la garantía hipotecaria deberán contar con un seguro contra daños adecuado a la naturaleza de los mismos. Los riesgos cubiertos deberán ser, al menos, los incluidos en los ramos de seguro 8 y 9 del artículo 6.1 del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, con excepción del robo. La suma asegurada deberá coincidir con el*

---

<sup>29</sup> Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (BOE 2 de mayo de 2009).

*valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.*

*2. El tomador del seguro notificará al asegurador la existencia del préstamo o crédito que grave el bien asegurado, y el asegurador dará traslado de aquella notificación al acreedor.*

*3. En el caso de falta de pago de la prima por el tomador del seguro, el asegurador lo notificará al acreedor antes de que haya expirado el plazo de gracia del pago de la prima. 4. En caso de siniestro, el tomador del seguro lo notificará al asegurador en los términos previstos en la póliza, y éste dará traslado de la notificación al acreedor”.*

Por tanto, podemos afirmar que el seguro de daños del hogar es condición necesaria para la válida constitución de una hipoteca inversa. Este seguro deberá ser contratado antes de que la hipoteca sea formalizada, tal y como queda establecido en la Resolución de la DGRN de 22 de julio de 1996 CITAR.

Por último, he de mencionar que este seguro es el único que podemos calificar como obligatorio en cuanto a la formalización de la hipoteca inversa se refiere, si bien existen otros tipos de seguros, como el de renta vitalicia o el de renta temporal, los cuales sería recomendable contratar (de hecho, así lo suelen advertir las entidades acreedoras).

### **3. Modalidades de hipoteca inversa**

En virtud de lo establecido en la Ley 41/2007, podemos afirmar que existen dos tipos de hipoteca inversa: temporal y vitalicia.

#### **3.1.HIPOTECA INVERSA TEMPORAL**

Mediante la contratación de una hipoteca inversa de carácter temporal, se definirá importe máximo coincidente con el préstamo a conceder a favor del acreedor hipotecario, es decir, se percibirá una renta cuyo importe coincide con el valor previamente negociado de la vivienda.

Al depender estrechamente la concesión de la hipoteca con el valor del inmueble, tanto el valor inicial del mismo, como sus posibles revalorizaciones son

fundamentales. A continuación, se determina el importe a disponer periódicamente por el deudor, durante el plazo determinado, teniendo siempre en cuenta la edad del solicitante en consonancia con su esperanza de vida. De esta forma, la renta a percibir será superior que la que se recibiría en el caso de pactar una hipoteca inversa de carácter vitalicio (puesto que en este caso la duración es temporal y con ello se deduce que será menor).

Debido a su carácter temporal, existe la posibilidad de que el deudor sobreviva al momento de terminación del contrato, pudiendo quedarse sin rentas. En este caso el deudor quedaría ampliamente desprotegido, debiendo hacer frente al pago de las cantidades previamente percibidas, además de intereses y costes de finalización del préstamo, lo que implica que en ocasiones el deudor no disponga de capacidad económica suficiente para hacer frente a estos gastos (a lo que deberíamos añadir la pérdida de la vivienda). Para evitar este supuesto, algunas entidades de crédito (en ocasiones de forma obligatoria, y en otras de forma voluntaria) constituyen un seguro de supervivencia, el cual permite la satisfacción de rentas vitalicias hasta el momento de su fallecimiento. En caso de que exista, éste será abonado con una prima inicial, siendo considerado un gasto más del préstamo que se concede.

### 3.2.HIPOTECA INVERSA VITALICIA

Mediante la contratación de la hipoteca inversa de carácter vitalicio, el deudor percibe una renta (generalmente mensual) hasta el momento de su fallecimiento, si bien la mensualidad percibida, como mencionábamos anteriormente, es inferior a la obtenida en el caso de una hipoteca inversa de carácter temporal (debido precisamente al carácter de vitalicio del contrato, presumiblemente superior a uno de carácter temporal), ya que la entidad acreedora pretende que las cantidades percibidas por el deudor no superen el valor del inmueble.

Al igual que en el caso de la hipoteca inversa de carácter temporal, edad y esperanza de vida son fundamentales para la contratación de este tipo de hipoteca, a partir de lo cual calculará la renta a percibir por el deudor (siempre teniendo en cuenta el valor de la vivienda). Como podemos observar en la tabla siguiente, la esperanza de vida a partir de los 65 años es superior en las mujeres que, en los hombres, por lo que es lógico deducir que, a igual edad e inmueble, la renta que

reciba un hombre será superior a la percibida por una mujer (pues en este último caso a igual valor líquido existirá una renta por un periodo de tiempo mayor, disminuyendo el importe mensual a percibir).

### Gráfico 7: Esperanza de vida y tasa de mortalidad 2018

Funciones biométricas - Año 2018

		Total	Hombres	Mujeres
Esperanza de vida al nacimiento	1	83,19 <sup>1</sup>	80,46 <sup>1</sup>	85,85 <sup>1</sup>
Esperanza de vida a los 65 años	1	21,25 <sup>2</sup>	19,22 <sup>2</sup>	23,07 <sup>2</sup>
Tasa de mortalidad al nacimiento	2	2,61 <sup>2</sup>	2,76 <sup>2</sup>	2,45 <sup>2</sup>
Tasa de mortalidad a los 65 años	2	8,49 <sup>2</sup>	12,19 <sup>2</sup>	5,04 <sup>2</sup>

1. Número de años

2. Expresada en tanto por mil

Las **Tablas de mortalidad** se componen de un conjunto de series o funciones biométricas por edad, como son el riesgo de muerte, los supervivientes y la esperanza de vida, que se calculan con el objetivo primordial de medir la incidencia de la mortalidad en una población con independencia de la estructura por edades que dicha población presente, permitiendo así analizar la evolución, en el tiempo y en el espacio, de la incidencia de este fenómeno demográfico.

Fuente: “Funciones biométricas 2018” INE, (disponible en [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177004&idp=1254735573002&menu=ultiDatos](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177004&idp=1254735573002&menu=ultiDatos); última consulta 17/04/2020).

En virtud de los datos publicados por el INE en 2019 (para los datos poblacionales de los años 2017 y 2018), en España hay aproximadamente 46,7 millones de habitantes<sup>30</sup>, y dentro de estos el 19,2% son personas mayores de 65 años. Además, la esperanza de vida para estos sujetos (mayores de 65), cifra entorno a los 21,25 años, cifras que concuerdan con los datos demográficos planteados en la introducción.

Por último, hemos mencionado en el caso de la hipoteca inversa de carácter temporal el supuesto de supervivencia del deudor. Pues bien, para el supuesto de contratación de una hipoteca inversa de carácter vitalicio existe la posibilidad de

<sup>30</sup>“España en cifras 2019” cit. p.10

que la persona viva más tiempo del “calculado” por la entidad acreedora, si bien la Ley no ha establecido nada al respecto.

#### **4. Extinción y vencimiento anticipado**

En el siguiente epígrafe abarco el momento de extinción del contrato de hipoteca inversa, así como la posibilidad de terminación anticipada del préstamo o crédito.

##### **4.1.EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA**

Como he mencionado repetidas veces a lo largo de este proyecto, la causa más común de vencimiento de la hipoteca inversa es el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios. Es a partir de este momento cuando se produce la exigibilidad de la deuda por parte de la entidad acreedora, y con ello nace el derecho de ésta de exigir el pago de la deuda (compuesta esta por el principal y los intereses). Además, debido a que la muerte del deudor supone el vencimiento de la hipoteca inversa, no existe posibilidad (ni derecho) de la entidad acreedora relativo a cobrar comisión alguna relativa a la cancelación del préstamo o crédito.

Llegado este momento, tiene lugar la denominada “fase de amortización de la operación”, en palabras del Dr. Jaime Cabrero García. En esta fase, se otorga un periodo a el/los herederos para tomar una de las siguientes decisiones<sup>31</sup>:

1. Saldar el crédito hipotecario (principal e intereses), abonando el montante total de la deuda. En este caso el heredero podrá permanecer con la propiedad de la vivienda o venderla.
2. Hipotecarse por el importe de la deuda existente para así conservar la vivienda y hacer frente al crédito hipotecario.
3. Decidir que sea la entidad acreedora quien lleve a cabo la ejecución de la hipoteca para así saldar la deuda. En este caso, si ha tenido lugar una revalorización del inmueble, la diferencia positiva respecto del importe debido

---

<sup>31</sup> Cabrero García J. “La hipoteca inversa: el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica”, p. 150 (disponible en [http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO\\_GARCIA\\_Jaime\\_Tesis.pdf](http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO_GARCIA_Jaime_Tesis.pdf); última consulta 17/04/2020).

a la entidad será devuelta al heredero, y en caso contrario, la entidad acreedora resarcirá su deuda con el resto de los bienes hereditarios del deudor, sin que sea posible dirigirse contra el patrimonio particular del heredero, tal y como queda establecido en el apartado sexto de la DA 1ª de la Ley 41/2007, al expresar que *“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”*.

Ahora bien, siguiendo el tenor literal de la Ley, la DA 1ª de la Ley 41/2007 no deja suficientemente claro cuál es el momento exacto del vencimiento de la hipoteca, si el de fallecimiento del deudor/último de los beneficiarios, o una vez transcurre el tiempo de decisión de los herederos en la materia que acabamos de mencionar.

En opinión de la Dra. Sara García Mares<sup>32</sup>, opinión que comparto, lo más lógico habría sido que en el momento de formalización de la hipoteca inversa se hubiera determinado que el vencimiento, y con ello el derecho de la entidad acreedora a exigir el cumplimiento de la deuda, no tengan lugar hasta que transcurra un periodo desde el fallecimiento del deudor o beneficiario, tal y como se intentó establecer en la tramitación parlamentaria de la Ley 41/2007, donde se propuso un periodo de dos años.

## 4.2.VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA HIPOTECA INVERSA

El legislador establece en la DA 1ª apartado quinto únicamente dos supuestos de vencimiento anticipado, el de fallecimiento del deudor (o del último de los beneficiarios, en caso de que así se hubiese estipulado en el contrato) y el de transmisión voluntaria del bien hipotecado.

### 4.2.1. Fallecimiento del deudor

---

<sup>32</sup> García Mares S. “La Hipoteca Inversa” p256, disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btn\\_G=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btn_G=); última consulta 17/04/2020)

El primer supuesto de vencimiento anticipado sería el de fallecimiento del deudor (o del último de los beneficiarios, en caso de que así se hubiese estipulado en el contrato) en un momento anterior al término del contrato. Considero este supuesto especialmente relevante debido al perfil del deudor al que está destinado este tipo de contratos, sobre todo en el momento actual que atraviesa tanto nuestro país como el mundo entero, debido al Covid-19.

Debido a la relevancia práctica de este supuesto, el legislador lo regula expresamente en la Ley 41/2007, concretamente en la DA 1ª, apartado quinto (junto con el supuesto de transmisión del bien que comentaremos a continuación), estableciendo lo siguiente:

*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”.*

Como podemos observar, en el supuesto de fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios, los herederos podrán cancelar de forma anticipada la hipoteca inversa, si bien deberán abonar al acreedor el importe de la deuda dispuesta, junto con los intereses. De esta forma, y como hemos mencionado anteriormente en otras partes del proyecto, el acreedor hipotecario estará facultado para exigir la satisfacción de la deuda mediante la ejecución de la garantía, en caso de que no fuese suficiente mediante la ejecución de los bienes hereditarios (con el límite claramente del importe restante de la deuda), o mediante la satisfacción por parte de los herederos en caso de que estos decidiesen conservar la propiedad del bien inmueble hipotecado.

#### 4.2.2. Transmisión voluntaria del bien hipotecado.

La Ley 41/2007 regula igualmente en su DA 1ª (apartado quinto) el supuesto de transmisión voluntaria del bien hipotecado, estableciendo lo siguiente:

*“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”.*

Para encuadrarnos dentro de este supuesto, en el que se otorga derecho de resolver anticipadamente el contrato al acreedor hipotecario, debemos remarcar dos condiciones indispensables:

- Voluntariedad de la transmisión → El precepto legal habla en primer lugar de transmisión, lo que no implica necesariamente que el negocio jurídico realizado sea una venta, sino que también tendrá lugar, por ejemplo, ante un supuesto de donación, ya que lo determinante será la transmisión o no de la propiedad.

En segundo lugar, debemos resaltar la importancia de la voluntariedad en la transmisión, no encuadrándose en este supuesto el caso de transmisión forzosa de la propiedad.

- Ausencia de sustitución suficiente de la garantía → La normativa española permite la sustitución de la garantía por otra de entidad suficiente, entendiendo por suficiente *“una garantía que satisfaga al acreedor hipotecario... es decir, una vivienda que encaje en las características, valor, situación e importe de tasación de la vivienda anterior”*<sup>33</sup>.

El legislador habla únicamente de sustitución suficiente de la garantía, lo que a priori puede inducir al pensamiento de que cualquier tipo de garantía pueda ser adecuada (como por ejemplo por medio de un bien mueble), si bien debemos ser conscientes de que la propia naturaleza de la hipoteca inversa precisa de un bien inmueble como garantía del crédito o préstamo, por lo que no será posible sustituir la garantía con un bien de distinta naturaleza.

Estos son los supuestos de vencimiento anticipado regulados expresa y concretamente para el supuesto de hipoteca inversa, si bien no debemos olvidar el apartado once de la DA 1ª de la Ley 41/2007, el cual establece que *“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”*. Por ello, debemos ser conscientes de que los supuestos de vencimiento anticipado no

---

<sup>33</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” p. 399 (disponible en <https://gredos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

se agotan en los regulados en esta Ley, sino que también serán de aplicación, por ejemplo, algunos de los relativos a la hipoteca en general, como por ejemplo el supuesto ya estudiado sobre la acción de devastación del art. 117 LH.

### **III. EL INTERÉS DE LA HIPOTECA INVERSA PARA LA PERSONA MAYOR**

Debido a que el presente proyecto se enfoca en la persona mayor, he considerado relevante el tratamiento de forma conjunta de aquellos aspectos del contrato que sean de especial interés para este colectivo. Así, a continuación trataremos aquellas características de la hipoteca inversa cuyo conocimiento considero indispensable, el régimen fiscal de esta figura contractual, así como los contratos complementarios de interés para el deudor y algunas figuras alternativas que, en mi opinión, pueden resultar igualmente atractivas para este tipo de personas, dependiendo de las prioridades específicas para cada caso en concreto.

#### **1. Características de la hipoteca inversa**

Como característica principal en este tipo de hipoteca podríamos mencionar la inexistencia de una obligación que exija la devolución de capital o intereses hasta el momento de fallecimiento, bien del deudor hipotecario, bien del último beneficiario. En caso de que esto ocurra, tendrá lugar el vencimiento de la hipoteca, así como la exigibilidad de la deuda contraída<sup>34</sup>.

Además de esta característica principal, podemos observar las siguientes:

- El crédito será exigible a partir de la muerte del deudor o del último de los beneficiarios. Por tanto, estamos garantizando una obligación futura mortis causa.

---

<sup>34</sup>“La Hipoteca Inversa” p. 85, (disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=); última consulta 17/04/2020)

- En cuanto a los requisitos subjetivos la DA 1ª establece en su apartado primero la posibilidad de acceso a esta figura por parte de:
  - o Personas mayores de 65 años.
  - o Personas a las que se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento (a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013).

A este respecto, debemos resaltar que el requisito de edad establecido se refiere tanto al solicitante de la hipoteca inversa (el deudor), como a los beneficiarios, tal y como mencionábamos en el apartado dedicado a los requisitos subjetivos.

- En virtud de lo convenido por las partes, esta hipoteca garantiza la obtención de un capital previamente determinado, el cual podrá percibirse en su totalidad (de una vez) o periódicamente.
- Dicho capital podrá percibirse de forma temporal o vitalicia
- El deudor mantiene la propiedad de la vivienda. En el caso de que sea vivienda habitual (o que así lo desee) podrá seguir viviendo en el inmueble, todo esto hasta el momento del fallecimiento.
- Debido a lo anterior, el propietario del inmueble continuará haciéndose cargo de las obligaciones propias del inmueble (impuestos, mantenimiento, etc.).
- En caso de que el propietario no resida en dicho inmueble, la propiedad no se pierde. Por ello, este podrá ser incluso alquilado con el objetivo de obtener ingresos adicionales.<sup>35</sup>
- De lo anterior podemos deducir que no hay desplazamiento de la posesión (al igual que en una hipoteca ordinaria).
- En este tipo de hipoteca es el acreedor el que realiza pagos al deudor hipotecario.
- Al igual que la Ley 41/2007 establece requisitos para ser deudor, también lo hace para ser acreedor. Es requisito para poder otorgar este tipo de hipoteca ser una entidad de crédito o entidad aseguradora autorizada para operar en España (se trata de entidades/operadores financieros sujetos a especial supervisión).
- Mediante esta figura estamos otorgando un valor líquido a un inmueble, cuya rentabilidad máxima dependerá de la situación del mercado hipotecario. Si nos encontramos en un momento en el que el precio del inmueble está en descenso,

---

<sup>35</sup>En el apartado siguiente se tratarán de las consecuencias fiscales que podría conllevar el alquiler de dicho inmueble, ya que se produce una renta sujeta a tributación por el IRPF.

podemos decir que la mayor rentabilidad se obtiene en el momento de constitución de la hipoteca (por ejemplo, la situación inmobiliaria que sufría España desde 2008 a 2013/2014, en la que el precio de la vivienda no dejó de descender). En opinión de Sara García Mares, en estas circunstancias “*con el transcurso del tiempo podría ocurrir que la deuda fuera superior al valor de mercado de la vivienda*”<sup>36</sup>.

- En el caso de que el valor de la vivienda se revalorizase, nos encontramos en un escenario que perjudica al acreedor hipotecario. Por este motivo, el coste de este tipo de hipotecas es mayor que el de una hipoteca ordinaria, pues se desconoce tanto el momento del fallecimiento del deudor o beneficiario, como el valor del inmueble en ese momento. Así, la situación más común es la de que el acreedor hipotecario obligue a la contratación de determinados seguros.

## **2. Régimen fiscal de la hipoteca inversa**

Anteriormente hemos mencionado la ausencia de tributación de los contratos de hipoteca inversa respecto del IRPF, si bien considero que estamos ante una materia que requiere mayor atención que la de una simple mención.

A la hora de tratar la fiscalidad del contrato de hipoteca inversa, debemos prestar atención a la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF en adelante), donde debemos diferenciar igualmente entre la “renta” obtenida consecuencia de la disposición del crédito o préstamo, y la obtenida consecuencia de la formalización de un contrato de seguro.

Cuando hablamos de la disposición del crédito, debemos atender al art. 33.4 b) LIRPF, en el que se establece la exención de tributación de la renta percibida en virtud de la condición subjetiva del deudor (tanto en los casos de edad como de dependencia), cuando el bien transmitido es la vivienda habitual de este:

Artículo 33.

---

<sup>36</sup> García Mares S. “La Hipoteca Inversa” p.88, (disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=;); última consulta 17/04/2020)

*“4. Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto:*

*b) Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia”.*

Como podemos observar, a priori estamos ante un supuesto de exención (que no de no sujeción), establecido por la propia Ley para el supuesto de transmisión de vivienda habitual por personas mayores de 65 años o dependientes. Podemos igualmente deducir que la exención a la tributación por IRPF tiene lugar únicamente en el caso de que las rentas percibidas lo sean consecuencia de la disposición de la vivienda habitual del deudor. Por consiguiente, sí existirá tributación en el supuesto de que el bien inmueble en cuestión no sea la vivienda habitual (sino otro tipo de inmueble).

Ahora bien, y siguiendo con la opinión expuesta por la Dra. María Jesús Orts Santos<sup>37</sup>, considero que el legislador se equivoca en el tratamiento de la fiscalidad de la hipoteca inversa, al menos en lo relativo a la disposición del crédito. Esto es así debido a que lo que efectivamente realiza el deudor es la disposición de un crédito o un préstamo, acto el cual no genera una renta sujeta al IRPF, como sí lo haría el supuesto de alquiler o venta de la vivienda habitual (en cuyo caso existiría tributación por el IRPF por obtención de rendimientos inmobiliarios).

Así, considero la referencia de la Ley 35/2006 a la disposición del crédito del deudor como innecesaria, ya que desde un primer momento la disposición de un préstamo o crédito no entra dentro del objeto de la LIRPF. Por ello, no debería tampoco tributar por este impuesto la hipoteca inversa sobre una segunda vivienda u otro inmueble distinto del de la vivienda habitual.

Por último, considero relevante hacer mención expresa a las rentas obtenidas por el deudor debido a la formalización previa de un contrato de seguro, pues en este supuesto sí que existe obtención de renta por parte del deudor, sujeta a IRPF. En concreto estamos ante un rendimiento de capital mobiliario, al encontrarse dentro de los supuestos

---

<sup>37</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” p.360 (disponible en <https://gedos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

establecidos en el art. 25.3 LIRPF (“rendimientos procedentes de operaciones de capitalización, de contratos de seguro de vida o invalidez y de rentas derivadas de la imposición de capitales”).

### **3. Contratos complementarios y figuras afines a la hipoteca inversa**

#### **3.1.CONTRATOS COMPLEMENTARIOS**

Junto con la contratación de la hipoteca inversa, en la práctica es común la contratación de otras figuras de carácter complementario con el objetivo de aportar una mayor rentabilidad o seguridad a la misma, siempre en vistas a la protección del deudor.

##### **3.1.1. Plan de previsión asegurado**

Un Plan de Previsión Asegurado (en adelante PPA) es un contrato de seguro cuya contratación es de carácter privado, individual y voluntaria, generalmente utilizado como complemento a las prestaciones de la SS percibidas por la persona mayor (por lo que, en cuanto a su finalidad, podemos observar una clara similitud con la hipoteca inversa).

Su regulación la podemos encontrar tanto en la LIRPF (art. 51.3), como en el RIRPF<sup>38</sup>, en virtud de los cuales podemos definir sus requisitos o características<sup>39</sup>:

- Bajo la figura del deudor recaen igualmente las figuras de tomador (pues es quien contrata el seguro), asegurado (pues la contingencia asegurada debe recaer sobre su persona) y beneficiario (pues en caso de cumplimiento de la contingencia, será este quien perciba la prestación, salvo que la contingencia fuese la de fallecimiento, donde podrán surgir derechos a beneficiarios distintos de forma similar o lo estipulado para un Plan de Pensiones).

---

<sup>38</sup> Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE 31 de marzo de 2007)

<sup>39</sup>Guías Jurídicas Wolters Kluwer, “Plan de Previsión Asegurado (PPA)”, (disponible en <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEActJTCq2NVBLTC4pTcxyU2NQSxM8tSQxKTgOKZKSm2rhEGIGBkamhkoFaWWIScmZ9nG5aZnppXkgoAs4vOKj8AAAA=WKE>; última consulta 17/04/2020)

- Necesariamente debe constituirse una garantía de interés (donde podemos apreciar discordancia respecto de lo estipulado para el Plan de Pensiones).
- Deberán constar expresamente en la póliza tanto la denominación de este contrato de seguro (Plan de Previsión Asegurado), como sus siglas (PPA).

Como podemos observar por su naturaleza, estamos ante un contrato de seguro dirigido a personas con un perfil conservador, las cuales persiguen minimizar el riesgo de no disposición de sus ahorros (perfil común en personas de elevada edad).

Tal y como plantea Orts Santos, a priori resulta peculiar el fomento de esta figura contractual por parte del legislador para personas mayores de 65 años, planteándose así la cuestión acerca de las posibles contribuciones a estos PPA una vez sobrepasada la edad de jubilación. Ante esta pregunta debemos responder de forma afirmativa si tenemos en cuenta lo establecido por la DGT al respecto, en su consulta V1039-09, donde se establece que *“una vez acaecida la contingencia de jubilación se podrá seguir realizando aportaciones a planes de pensiones para la contingencia de jubilación, siempre y cuando no se haya iniciado el cobro de la prestación correspondiente a dicha contingencia. A partir del momento en que se inicie dicho cobro, las aportaciones únicamente podrán destinarse a las contingencias de fallecimiento y dependencia”*, motivo por el cual la Ley 41/2007 establece en su DA 4ª el posible rescate, pasados 10 años, de aquellas aportaciones efectuadas con la disposición de una hipoteca inversa<sup>40</sup>.

El interés de la persona mayor respecto de este tipo de contrato radica en la propia naturaleza del mismo, ya que es una fórmula a través de la cual, por medio de la satisfacción de una prima, la persona mayor se asegurará la disposición de sus ahorros. Además, el legislador, mediante la DA 4ª de la Ley 41/2007 permite recuperar las aportaciones realizadas consecuencia de la contratación de la hipoteca inversa hasta diez años después, lo que aporta una gran seguridad al deudor respecto de sus ingresos.

---

<sup>40</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” p.129 (disponible en <https://gedos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

### 3.1.2. Seguro privado de dependencia

La regulación de los seguros de dependencia puede encontrarse, al igual que la establecida para la hipoteca inversa, en la Ley 41/2007, en este caso en su DA 2ª, la cual establece lo siguiente:

Disposición adicional segunda. Regulación relativa al seguro de dependencia.

*“1. La cobertura de la dependencia podrá instrumentarse bien a través de un contrato de seguro suscrito con entidades aseguradoras, incluidas las mutualidades de previsión social, o bien a través de un plan de pensiones.*

*2. La cobertura de la dependencia realizada a través de un contrato de seguro obliga al asegurador, para el caso de que se produzca la situación de dependencia, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, y dentro de los términos establecidos en la ley y en el contrato, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación.*

*El contrato de seguro de dependencia podrá articularse tanto a través de pólizas individuales como colectivas<sup>41</sup>.*

*En defecto de norma expresa que se refiera al seguro de dependencia, resultará de aplicación al mismo la normativa reguladora del contrato de seguro y la de ordenación y supervisión de los seguros privados”.*<sup>42</sup>

Para el supuesto de que se cumpla con la dependencia asegurada, se prevé para este tipo de contratos la obtención de una prima, la cual se podrá articular de dos maneras<sup>43</sup>:

---

<sup>41</sup> Por ejemplo, las empresas pueden ofrecer de forma colectiva este tipo de seguro para sus empleados.

<sup>42</sup> Evidencia de la escasa regulación relativa a los seguros de dependencia, figura de escasa contratación y regulación en nuestro país.

<sup>43</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” pp. 136-138 (disponible en <https://gedos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

- A través de una renta, que podrá ser única o periódica. En el segundo caso (renta periódica), habrá que establecer su carácter temporal o vitalicio expresamente en el momento de formalización del contrato.

Además, para el supuesto de contratación de una renta temporal, se suele añadir una cláusula de revisión del importe de la misma, debido a la imposibilidad de conocer cómo evolucionará la población dependiente, así como sus expectativas de vida.

- A través de prestación de servicios. Se deberá determinar el tipo de asistencia que prestará la entidad aseguradora, detallando la calidad e intensidad de los servicios a prestar. Igualmente, deberán quedar establecidos el lugar y tiempo de realización de dichas prestaciones con el fin de evitar un posible cumplimiento defectuoso.

### 3.1.3. Seguro de renta temporal y seguro de renta vitalicia

Podríamos decir que estamos ante un mismo contrato con dos modalidades distintas (temporal y vitalicia):

- Seguro de renta temporal: por medio de la contratación de este seguro, el asegurado obtendrá una renta por un periodo de tiempo determinado.
- Seguro de renta vitalicia: por medio de la contratación de este seguro la renta se obtiene durante toda la vida del asegurado, hasta el momento de su fallecimiento.

En cuanto a su regulación legal, la podemos encontrar en la Sección Segunda del Título III de la Ley 50/1980 del Contrato de Seguro<sup>44</sup>, donde quedan regulados los contratos de seguro de vida en general.

En cuanto a la naturaleza de este tipo de contratos, podemos decir que estamos ante un seguro de vida en el que la parte acreedora es, generalmente, la misma entidad con la que el sujeto suscribe el contrato de hipoteca inversa.

A través de la contratación de este seguro, se pretende abordar la posible situación de supervivencia del asegurado una vez llegado el vencimiento de la hipoteca inversa, de

---

<sup>44</sup>Ley 50/1980 del Contrato de Seguro (BOE 17 de octubre de 1980).

forma que el asegurado reciba un montante, bien durante un periodo de tiempo determinado (modalidad de renta temporal), bien de forma vitalicia.

El modo de contratación de estos seguros parte de la base del pago de una prima o capital inicial, a partir del cual y en función (al igual que ocurre con la hipoteca inversa) de la edad, sexo y esperanza de vida del asegurado, se determina el importe de las rentas a percibir<sup>45</sup>.

Por último, tal y como señala la Dra. María Jesús Orts Santos, respecto de la tipología de este tipo de contratos, podemos hablar de la existencia de rentas de carácter inmediato, en virtud de las cuales se comienza a percibir la renta al mes siguiente de su contratación, o de carácter diferido, de forma que se empezarán a recibir a partir de una fecha determinada.

### 3.2.FIGURAS AFINES

Si atendemos al objetivo de la hipoteca inversa (es decir, la obtención por parte de personas de avanzada edad de una renta complementaria a la obtenida por su pensión), podemos observar que existen figuras similares, con objetivos iguales o similares. A continuación, procedo a exponer algunas de las figuras afines a la hipoteca inversa, con la intención de hacer consciente a la persona mayor de la existencia de otras figuras que, dependiendo de sus preferencias e intereses, puedan resultar igualmente atractivas.

#### 3.2.1. Contrato de alimentos

La regulación relativa al contrato de alimentos la podemos encontrar en el CC, en sus arts. 1791 y ss., si bien debemos advertir de que la redacción actual de los mismos se debe a la actualización efectuada por la Ley 41/2003 de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad<sup>46</sup>, tal y como establece su art. 12 (modificación del Código Civil en materia del contrato de alimentos).

Una vez realizada esta aclaración, lo primero que debemos hacer es determinar el concepto de contrato de alimentos. La definición legal de este contrato viene establecida en el art. 1791 CC, en virtud del cual *“una de las partes se obliga a proporcionar vivienda*

---

<sup>45</sup> Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” p.140 (disponible en <https://gredos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

<sup>46</sup> Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad (BOE 19 de noviembre de 2003).

*manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos*". Por tanto, estamos ante un contrato en el que la causa viene determinada por un intercambio de dinero o bienes, a cambio de medios de subsistencia, atención o cuidados<sup>47</sup>.

Ahora bien, pese a que la contratación de esta figura se destinó en un primer momento a un ambiente familiar, en la práctica la realidad es que, en numerosas ocasiones, esta figura es ofertada por residencias de personas mayores, quienes ofrecen atención y cuidados a cambio de un lugar donde vivir.

Respecto de las características de este tipo de contratos debemos mencionar que estamos ante un contrato consensual (pues se perfecciona por el mero consentimiento de las partes), bilateral (pues surgen obligaciones para ambas partes), oneroso, aleatorio (debido a que el vencimiento del contrato viene determinado por un suceso incierto, como es la muerte del alimentista) y personal (elemento esencial en este contrato)<sup>48</sup>.

Respecto de las similitudes y diferencias respecto del contrato de hipoteca inversa, podríamos decir que ambos contratos parten de un mismo supuesto inicial, el de una persona mayor, propietaria de un bien inmueble, la cual decide formalizar un contrato para mejorar su situación personal hasta el momento de su fallecimiento. Ahora bien, pese a que el supuesto de partida es similar, son contratos que satisfacen necesidades distintas (necesidades económicas en el caso de la hipoteca inversa, cuidados y atención en el caso del contrato de alimentos). Además, difieren respecto de los sujetos que intervienen en el contrato (entidades financieras por lo general en el caso de la hipoteca inversa), la naturaleza de la prestación percibida por la persona en el aspecto de la afectividad, completamente ausente en el caso de la hipoteca inversa, mientras que en el contrato de alimentos forma parte en muchas ocasiones queda inmerso dentro de las obligaciones personales<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Orts Santos, M. J. "Hipoteca inversa" p. 114 (disponible en <https://gredos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

<sup>48</sup> Wolters Kluwer "Contrato de alimentos" (disponible en [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjA3NDtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAtV62tDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjA3NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAtV62tDUAAAA=WKE); última revisión 17/04/2020).

<sup>49</sup> Orts Santos, M. J. "Hipoteca inversa" p. 115 (disponible en <https://gredos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

### 3.2.2. Cesión para alquiler

A diferencia de la hipoteca inversa, la suscripción de este tipo de contrato resulta atractiva para aquellas personas que buscan residir en un lugar distinto del de su vivienda habitual, como pudiera ser una residencia para la tercera edad, motivo por el que normalmente es demandado por personas que precisan de atenciones o cuidados determinados, y quienes prefieren pasar el resto de su vida rodeados de personas en condiciones similares<sup>50</sup>.

El funcionamiento de la cesión para alquiler se resume en el abandono de la residencia habitual por parte de su propietario y el consiguiente alquiler de ésta por un tercero, de forma que con se pueda hacer frente al coste de la residencia por medio del alquiler de la vivienda. Además, debemos señalar un aspecto muy importante de este contrato, y es que el arrendador de la vivienda correrá con todos los gastos relativos a la vivienda, además de con el riesgo de que ésta no se alquile. De esta forma, el propietario, a cambio de la cesión del inmueble, obtendrá una renta fija cuya única fluctuación vendrá determinada por los precios de mercado del alquiler en cada momento aspecto que puede suponer una ventaja o un inconveniente, pues se desconoce el comportamiento futuro del mercado del alquiler.

Ahora bien, lo que sí podemos catalogar como una ventaja sería el hecho de que el abandono de la residencia habitual y la consiguiente cesión para que se alquile la vivienda, en ningún momento supone la pérdida de la propiedad de la misma.

Para concluir con el estudio de esta figura contractual, debemos señalar su principal diferencia con el contrato de hipoteca inversa, ya que las entidades que suelen ofertar este tipo de contratos son grupos especializados en la gestión de residencias para la tercera edad, en lugar de entidades aseguradoras o financieras, como es el caso de la hipoteca inversa<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> García Mares S. “La Hipoteca Inversa” p. 343, disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mases&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mases&btnG=); última consulta 17/04/2020)

<sup>51</sup>Serrano de Nicolás, A., “Régimen jurídico de la hipoteca inversa. Revista de derecho privado”, (92), p.41.

### 3.2.3. Contrato de renta vitalicia

Para la comprensión del contrato de renta vitalicia acudimos a su regulación legal, contenida en los artículos 1802 y 1808 CC:

#### **Artículo 1802.**

*“El contrato aleatorio de renta vitalicia obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión”.*

#### Artículo 1808.

*“No puede reclamarse la renta sin justificar la existencia de la persona sobre cuya vida esté constituida”.*

Como podemos observar mediante la lectura del primero de estos artículos, nos encontramos ante un contrato aleatorio, ya que éste depende de un acontecimiento incierto (el fallecimiento de la persona mayor) y real, ya que no será obligatoria la satisfacción de la pensión o rédito hasta el momento de entrega de aquellos bienes muebles o inmuebles.

Igualmente, de la lectura de este artículo podemos definir las partes del contrato. En primer lugar, el deudor será aquella persona que recibe los bienes muebles e inmuebles (a título de propietario), a cambio de lo cual deberá pagar una pensión o rédito anual. Este deudor puede ser una persona física o jurídica. Por otro lado, el acreedor en este tipo de contratos es la persona perceptora de la renta. Por último, debemos mencionar que estamos ante un contrato unilateral, ya que, cumplida la entrega del capital, únicamente estará obligado a realizar prestaciones el deudor<sup>52</sup>.

Respecto de las similitudes y diferencias con el contrato de hipoteca inversa, las principales serían las siguientes:

---

<sup>52</sup> Wolters Kluwer “Contrato de renta vitalicia” (disponible en [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNLtbLUouLM\\_DzbsMz01LySVADt8-wpIAAAAA==WKE.](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjQwNLtbLUouLM_DzbsMz01LySVADt8-wpIAAAAA==WKE.;); última revisión 17/04/2020).

1. Mientras que el contrato de renta vitalicia se desenvuelve normalmente en un ambiente privado y personal, en la hipoteca inversa una de las partes será siempre una entidad aseguradora o financiera, por lo que hablaríamos de un ámbito eminentemente privado en el caso del contrato de renta vitalicia, frente a un ámbito eminentemente mercantil de la hipoteca inversa.
2. Respecto del límite de edad, pese a que esta figura esté pensada para personas de una edad avanzada, no existe límite alguno, frente al límite de 65 años establecido para la hipoteca inversa.
3. Respecto a la forma del contrato, en el de renta vitalicia estamos ante un supuesto de libertad de forma, por lo que hasta la forma verbal sería válida en la constitución de un contrato de renta vitalicia<sup>53</sup>.
4. En el supuesto de fallecimiento temprano del acreedor de un contrato de renta vitalicia, aquellos llamados a la herencia no van a disponer del capital no disfrutado por éste (acreedor), salvo en el caso establecido en el art. 1804 CC (fallecimiento anterior a los veinte días posteriores al otorgamiento). Sin embargo, en el caso de la hipoteca inversa, los llamados a la herencia únicamente deberán satisfacer la parte de crédito/préstamo dispuesto por el fallecido.

En lo relativo a la tributación de ambas figuras, encontramos de nuevo una ventaja de la hipoteca inversa respecto del contrato de renta vitalicia. En la renta vitalicia, como sabemos, no hay transmisión de la propiedad, por lo que no existe sujeción al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), mientras que en el caso del contrato de renta vitalicia, al transmitirse la propiedad del bien mueble o inmueble, sí, tal y como establece la Dirección General de Tributos en su Consulta V 1716-08: *“en definitiva, la constitución de una hipoteca inversa conforme a los términos establecidos en las normativas señaladas, conllevará que la percepción del importe del préstamo o crédito derivado de la misma no generará rentas sujetas al Impuesto”*.

#### **IV: CONCLUSIONES**

---

<sup>53</sup>Berrocal Lanzarot, A. I., “Hipoteca inversa y otros instrumentos financieros afines”. Academia Sevillana del Notariado, (19), p. 126.

Una vez estudiada la hipoteca inversa en profundidad, y conocidas sus posibles figuras alternativas, he considerado relevante realizar ciertos comentarios subjetivos en cuanto a esta figura.

En lo que respecta al objetivo de la hipoteca inversa,

- 1) Considero que se trata de una figura que cumple de forma notable con su objetivo, que no es otro que el de dar un complemento económico a la persona mayor o dependiente propietaria de un inmueble, debido a la escasa retribución que estas personas reciben por sus pensiones (figura bastante polémica en la realidad actual española, sujeta a continuo debate en el ámbito político).

Respecto de su comparación con la hipoteca convencional u otras figuras afines:

- 2) Considero una ventaja de esta modalidad hipotecaria, con respecto a la hipoteca ordinaria, la no aplicación del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor contenido en el art. 1911 CC, ya que el acreedor sólo podrá exigir el cumplimiento de la deuda mediante la ejecución del bien hipotecado o contra los bienes hereditarios, sin que queden afectos a esta responsabilidad el patrimonio personal de los herederos, aspecto que, si no existiese, podría suponer un gran freno a su contratación por la persona mayor.
- 3) Igualmente, considero una de sus mayores ventajas (sino la mayor) el hecho de que el deudor conserve la posesión y propiedad del inmueble hipotecado, lo cual supone una gran diferencia respecto de otras figuras afines, además de los beneficios fiscales que esto supone y la posibilidad de los herederos de continuar con la propiedad de la vivienda una vez finalizado el contrato.
- 4) En cuanto a su mayor desventaja, podríamos mencionar los gastos de formalización, pues considero que son excesivamente elevados, mermando la cantidad final a disponer por parte del deudor.

Respecto al contenido de la Ley (especialmente la Ley 41/2007):

- 5) En la DA 1ª de la Ley 41/2007 se habla de la posibilidad de formalizar una hipoteca inversa por medio de un contrato de préstamo o crédito indistintamente,

considero que no deberían utilizarse indistintamente estos conceptos ya que, como hemos visto, se trata de contratos distintos, con finalidades distintas.

- 6) En cuanto a la tasación del inmueble, considero acertado el sistema establecido en la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, pues garantiza la protección del deudor por medio de la independencia de las sociedades de tasación. Además el hecho de que el valor de tasación sea el actual del inmueble en el momento de constitución de la hipoteca lo considero igualmente positivo, pues si se llevasen a cabo revisiones periódicas de este valor, generaríamos incertidumbre y preocupación en el deudor debido a una posible disminución del valor del inmueble (es decir, es posible que el valor de tasación se vea incrementado como consecuencia de la evolución positiva del mercado, si bien puede ocurrir el supuesto contrario, por lo que teniendo en cuenta las características del deudor, considero que este preferirá tener una cifra estática de referencia).
- 7) Para la definición del concepto de dependencia debemos estar a lo establecido en la Ley 39/2006 de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia. Considero que la regulación establecida en la Ley 41/2007 debería definir este concepto en su propio articulado, debido a su relevancia a la hora de contratar o no una hipoteca inversa.
- 8) En la DA 1ª de la Ley 41/2007 se establece la posibilidad de existencia de uno o varios beneficiarios. Ahora bien, considero que debería existir regulación expresa acerca del límite máximo de beneficiarios posibles, pues actualmente es la voluntad de las partes la que decidirá sobre esta materia, por lo que la entidad acreedora acaba siendo quien, en última instancia, decide si suscribir o no un contrato con X beneficiarios. Es decir, considero que debería existir un número predefinido de beneficiarios, de forma que la entidad acreedora no pueda negarse a admitir (por ejemplo, si una persona mayor quisiera formalizar este tipo de contrato con cuatro beneficiarios y la cifra estuviese fijada en un máximo de cinco, la entidad acreedora no podría negarse a formalizar el contrato, si bien actualmente puede decidir libremente que el máximo que considera conveniente son, por ejemplo, dos).
- 9) En lo respectivo al régimen de transparencia y comercialización o asesoramiento, considero que cumple con un objetivo esencial en la contratación de la hipoteca inversa, pues supone en definitiva una mayor protección del deudor. Ahora bien, el carácter gratuito u oneroso de dicho régimen debería aclararse de forma expresa

en la Ley, sin que sea necesario acudir a la Orden EHA/2899/2011, en vistas a cumplir de forma más eficiente con el objetivo mencionado de protección del deudor.

- 10) Por último, considero positiva la ampliación subjetiva relativa a la dependencia efectuada por la Ley 1/2013, pues la limitación a personas en situación de dependencia severa o gran dependencia (en mi opinión) era un tanto irracional. Considero que beneficia a ambas partes del contrato, pues si bien no afecta en ningún momento a los intereses de la parte acreedora, se está ampliando la posibilidad de acceso a esta figura a potenciales deudores con la misma necesidad a satisfacer.

En conclusión, considero que estamos ante una figura hipotecaria que presenta numerosas ventajas y que satisface una necesidad real de un sector “vulnerable” de la población española, por lo que el examen global es muy positivo en cuanto a su practicidad. Ahora bien, la regulación legal efectuada deja varios aspectos en el aire, generando incertidumbre y una vía a la desprotección del posible deudor hipotecario. Por ello, considero que la regulación debería ser más detallada y minuciosa en determinados aspectos, como los que acabamos de mencionar.

## V: BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez J. O. “La hipoteca inversa” (disponible en <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/434>; última consulta 18/04/2020).
- Berrocal Lanzarot, A. I., “Hipoteca inversa y otros instrumentos financieros afines”. Academia Sevillana del Notariado, (19).
- Cabrero García J. “La hipoteca inversa: el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica” (disponible en [http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO\\_GARCIA\\_Jaime\\_Tesis.pdf](http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO_GARCIA_Jaime_Tesis.pdf); última consulta 17/04/2020).

- Devesa-Carpio, J. E., Devesa-Carpio, M., Domínguez-Fabián, I., Encinas-Goenechea, B., Meneu-Gaya, R., & Nagore-García, A. “Análisis financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España”. *Innovar*, 22(45).
- Echevarría de Rada, T. “El nuevo contrato de alimentos: estudio crítico de sus caracteres” (disponible en <https://pdfs.semanticscholar.org/bd80/cbc83da0d2e0d68a8a5da59422a85ef3a0b0.pdf>; última consulta 18/04/2020).
- España, A. D. A. P. E. “La hipoteca inversa. Análisis financiero y comparación con otras alternativas de ahorro-pensión en España” (disponible en <https://www.uv.es/pensiones/docs/productos-ahorro/La-Hipoteca-Inversa-Def.pdf>; última consulta 18/04/2020).
- “Funciones biométricas 2018” INE, (disponible en [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177004&idp=1254735573002&menu=ultiDatos](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177004&idp=1254735573002&menu=ultiDatos); última consulta 17/04/2020).
- García Blanco, J. M., “Burbujas especulativas y crisis financieras. Una aproximación neofuncionalista”. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (150).
- García Mares S. “La Hipoteca Inversa” (disponible en [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btnG=;); última consulta 17/04/2020).
- Guías Jurídicas Wolters Kluwer ,“Apertura de crédito”, (disponible en [https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDUwtTtbLUouLM\\_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAUaafWDUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDUwtTtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAUaafWDUAAAA=WKE); última consulta 17/04/2020).

- Guías Jurídicas Wolters Kluwer “Contrato de alimentos” (disponible en
  
- Giunta Santimoteo G. “La Acción de Devastación” (disponible en <https://core.ac.uk/download/pdf/71052379.pdf>; última revisión 17/04/2020).
  
- Juan Manuel Rodríguez Poo, “España en cifras 2019”, INE (disponible en [https://www.ine.es/prodyser/espa\\_cifras/2019/](https://www.ine.es/prodyser/espa_cifras/2019/); última consulta 17/04/2020).
  
- Méndez Sánchez-Castillo, J.M. “La función social de la hipoteca inversa” (disponible en [http://biblioteca.cunef.edu/gestion/catalogo/doc\\_num.php?explnum\\_id=2053](http://biblioteca.cunef.edu/gestion/catalogo/doc_num.php?explnum_id=2053); última consulta 18/04/2020).
  
- Naredo J. “Diagnóstico del panorama inmobiliario actual. ¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?” Papeles (145).
  
- Oliver Álvarez J. “La hipoteca Inversa” (disponible en <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/434>; última consulta 17/04/2020)
  
- Orts Santos, M. J. “Hipoteca inversa” (disponible en <https://gedos.usal.es/handle/10366/121204>; última consulta 17/04/2020).

- Pacheco Jiménez, M.N. “La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores” (disponible en <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf>; última consulta 18/04/2020).
- Pérez Díaz, J., “El envejecimiento de la población española”. Investigación y Ciencia (410).
- Romero Candau, P.A., “La hipoteca inversa, hacia un nuevo mercado hipotecario”, (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2784791>; última consulta 17/04/2020).
- Sánchez-Ventura Morer, Inés, “La hipoteca inversa en el Derecho español” (disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2014-30106501072\\_ANUARIO\\_DE\\_DERECHO\\_CIVIL\\_Libros\\_S%C3%81NCHEZ\\_VENTURA\\_MORER\\_In%C3%A9s:\\_%C2%ABLa\\_hipoteca\\_inversa\\_en\\_el\\_Derecho\\_espa%C3%B1ol%C2%BB](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2014-30106501072_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Libros_S%C3%81NCHEZ_VENTURA_MORER_In%C3%A9s:_%C2%ABLa_hipoteca_inversa_en_el_Derecho_espa%C3%B1ol%C2%BB); última consulta 18/04/2020).
- Serrano de Nicolás, A., “Régimen jurídico de la hipoteca inversa. Revista de derecho privado”, (92).

## **VI: ANEXO LEGISLATIVO**

- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE 15 de junio de 2013).
- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE 29 de noviembre de 2006).
- Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (BOE 15 de diciembre de 2006).
- Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad (BOE 19 de noviembre de 2003).
- 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 por la que se establece determinada norma tributaria (BOE 8 de diciembre de 2007).
- Ley 50/1980 del Contrato de Seguro (BOE 17 de octubre de 1980).
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (BOE de 29 de octubre de 2011).

- Real Decreto-Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).
  
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (BOE 2 de mayo de 2009).