



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

SIME

Facultad de Derecho

La hipoteca inversa: régimen jurídico y perspectivas de futuro

Autor: María Molina Andrade
Director: Guillermina Yanguas Montero

MADRID | Marzo de 2025

ÍNDICE

I: INTRODUCCIÓN

II: LA HIPOTECA INVERSA

1. CONCEPTO Y NATURALEZA DE LA HIPOTECA INVERSA

2. CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA INVERSA

2.1. requisitos subjetivos

2.2. requisitos objetivos

2.2.1. Objeto de la hipoteca inversa

2.2.2. Disposición del crédito

2.2.3. Vencimiento y exigibilidad

2.2.4. Tasación y seguro

2.3. requisitos formales

2.3.2. Régimen de transparencia

4. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

III: PERSPECTIVAS DE FUTURO

1. PROBLEMAS Y LIMITACIONES

2. RIESGOS DE LA HIPOTECA INVERSA

IV: FIGURAS AFINES

V: CONCLUSIONES

VI: BIBLIOGRAFÍA

I. INTRODUCCIÓN

La hipoteca inversa es una modalidad de hipoteca inmobiliaria. Es decir, es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles y que se constituye para asegurar la satisfacción de un crédito. Concede a su titular la facultad de realizar el valor del inmueble, percibiendo su precio a través de un procedimiento legalmente establecido.

El carácter inverso de esta garantía se determina por ser la entidad de crédito la que hace aportaciones a favor del beneficiario. Este último no tendrá que reembolsar al acreedor, sino que la entidad financiera recuperará el principal y los intereses al fallecimiento del beneficiario. Podrá recuperarlo mediante la cancelación de la deuda por parte de los herederos o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria¹. Es decir, a diferencia de la hipoteca tradicional, en la hipoteca inversa a medida que transcurre la vida del préstamo, aumenta el pasivo (la cantidad adeudada) y disminuye el activo (la cantidad líquida disponible con cargo al inmueble) simultáneamente. Mientras que en la hipoteca tradicional el hipotecante realiza pagos, en la hipoteca inversa, recibe abonos.

~~Esta~~ figura surgió en los mercados anglosajones y se importó al resto de Europa primero a través de las entidades financieras y posteriormente mediante su regulación en el derecho positivo de los distintos ordenamientos jurídicos. En España se reguló en el año 2007. La importancia del estudio de este derecho real radica en el contexto social y demográfico en el que se encuentra España.

El país presenta una pirámide poblacional invertida. El aumento de la esperanza de vida y la disminución de la natalidad han dado lugar a una población envejecida. Ello supone una elevación de la tasa de dependencia demográfica, definida como el cociente entre las personas de más de 64 años y la población entre 16 y 64 años. En otras palabras, la proporción de personas con posibilidad de recibir pensiones frente a la población en edad de trabajar y contribuir al sistema de pensiones. Se espera llegar a una tasa de dependencia demográfica del 53,7% en 2050 frente a un 24,4% en 2007 y un 31,8% actualmente, lo que pone en duda la sostenibilidad del sistema de pensiones². Ante la insuficiencia del sistema, son cada vez más los mayores que requieren complementos financieros para hacer frente a los gastos en la última etapa de la vida.

¹ Carnica, M. d. (2011). La hipoteca inversa: un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes. *Revista Aranzadi Doctrinal, sección Estudio* (4)

² Fundación BBVA. (6 de Noviembre de 2023)

↳ título del informe o doc.

(4) → (2)

La Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, otorga en su disposición adicional séptima un plazo de seis meses al legislador para que regule la cobertura privada de las situaciones de dependencia.

Es en este contexto y en cumplimiento de este mandato en el que se introduce la figura de la hipoteca inversa a través de la 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 (Ley 41/2007), concretamente en la disposición adicional primera (DAP).

Frase muy larga.

La exposición de motivos de la Ley 41/2007 establece que *“Hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podría contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tienen España y la mayoría de los países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida”*.

De esta forma, la propiedad inmobiliaria ya adquirida, se convertiría en un mecanismo de autofinanciación que complementa, pero no sustituye, las prestaciones públicas. Como se estudiará a lo largo de este trabajo, la hipoteca inversa no es el único modo de hacer líquido el valor de la vivienda.

La sociedad española se caracteriza por una fuerte cultura del ahorro inmobiliario. Más del 75% de los españoles tienen una vivienda en propiedad y este porcentaje aumenta al 90 entre las personas en edad de jubilación³. Parece, por tanto, que la hipoteca inversa podría ayudar a disminuir las necesidades financieras de los españoles mayores de 65 años. Además, dada la predominante función social de la figura, el Estado busca impulsar su uso y le otorga una serie de beneficios, en su mayoría notariales y fiscales, que se estudiarán a lo largo del presente trabajo. Sin embargo, la realidad es que es una figura en gran medida desconocida. A pesar de ser el país europeo con mayor proporción de vivienda en propiedad, su mercado de hipoteca inversa representa menos del 1% del total europeo⁴. Las razones por las que esta figura no triunfa en España son diversas y abarcan desde los elevados costes que supone hasta su susceptibilidad a los cambios en los tipos de interés. Este trabajo analiza de manera detallada las características de la hipoteca inversa, sus principales retos y sus perspectivas de futuro.

³ Puga, M. (2023). *Libre Mercado*.

⁴ Arroyo, P. M. (2023). *Rankia España*.

} ¡cites cerradas!
No do p'g d'l

II. LA HIPOTECA INVERSA

I. CONCEPTO Y NATURALEZA

La Ley 41/2007 ofrece en su preámbulo la siguiente definición de la hipoteca inversa:

"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. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito."

Asimismo, la DAP de dicha ley establece que:

"A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:(...)"

En lo que respecta a la calificación de "préstamo o crédito hipotecario" que el legislador le otorga a la figura, ha sido criticada la falta de rigor de esta definición, ya que la hipoteca inversa no es sino un derecho real de garantía de una obligación principal, que es el préstamo o crédito.

Rubio Torrano subraya que la hipoteca inversa no es un préstamo o crédito, sino que se constituye para garantizarlos y que "La especialidad en este caso deriva más de las características y circunstancias del préstamo y del prestatario que de la garantía en sí misma considerada"⁵. García Carnica y Quesada Sánchez apuntan que "La ley trata de definir la hipoteca inversa, con manifiesta imprecisión"⁶ o que "la terminología legal no es precisamente exquisita en este punto: aunque la idea se entienda perfectamente, equiparar el derecho real

⁵ Torrano, E. R. (2007). De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil, Sección Tribuna* (17).

⁶ Carnica, M. d. (2011). La hipoteca inversa: un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes. *Revista Aranzadi Doctrinal, sección Estudios* (4).

¿definido?

de hipoteca al contrato de préstamo, no es la mejor manera de ser riguroso con los conceptos jurídicos".⁷

Continúa la DAP enumerando los cuatro requisitos que se deben cumplir para que se considere una hipoteca inversa típica con todas las garantías concedidas en la Ley 41/2007. Estos requisitos son:

"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.

b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

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."

Además de estos requisitos, la hipoteca inversa debe constituirse sobre la que fuera la vivienda habitual del solicitante. Sin embargo, el apartado décimo de la DAP establece que:

"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."

Por lo tanto, aquellas hipotecas inversas que no cumplan con los requisitos de la Ley 41/2007, esto es, los requisitos de edad, dependencia o grado de discapacidad o aquellas en las que la vivienda no es la habitual o no es concedida por entidades de crédito o entidades aseguradoras, son consideradas atípicas. Tendrán la consideración de hipoteca inversa, pero no le serán de aplicación los beneficios fiscales y las reducciones arancelarias previstas en la ley.⁸

⁷ Sánchez, A. J. (2009). La hipoteca inversa ¿Una opción realmente atractiva? *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración* (81), 139.

⁸ Banco de España. (2017). *Guía de acceso a la hipoteca inversa. Segunda edición.*

2. CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA INVERSA

2.1. Requisitos subjetivos

Se distingue entre solicitante o hipotecante que será el propietario de la vivienda que decide gravarla; y el beneficiario, que será aquel designado por el propietario y que recibirá la cantidad monetaria. Con la especialidad de que ambos deben ser mayores de 65 años o afectados por un grado de discapacidad de al menos el 33%. Solicitante y beneficiario pueden coincidir en la misma persona. No se establece un número máximo de beneficiarios. Se presupone, además, por la interpretación teleológica tanto de la ley como de su exposición de motivos, que ambos deben ser una persona física.

Respecto al requisito de la edad, cada ordenamiento jurídico ha establecido una edad en función de su realidad social. Así, en España la edad de jubilación en 2007 era por norma general los 65 años. Si bien la jubilación no es requisito para contratar la hipoteca inversa, no puede negarse que la finalidad de la norma está orientada a aquellos que han visto reducidos sus ingresos tras finalizar su carrera laboral. Por ello, sería esperable que se aumente el requisito de la edad a los 67 años a medida que aumenta progresivamente la edad de jubilación. No obstante, en Reino Unido, la edad mínima para contratar la hipoteca inversa es de 55 años. Reducir la edad mínima, siguiendo el modelo de Reino Unido, haría la hipoteca inversa accesible a más población. Sin embargo, implicaría un aumento de los intereses (que se devengan hasta que sea exigible la deuda) y una disminución de la cantidad recibida mensualmente (en caso de tratarse de rentas periódicas), desvirtuando su función de complemento a la pensión y su orientación al final de la vida.⁹

En 2009 la Dirección General de Tributos en su consulta número V0846-09 respondió de manera vinculante sobre la posibilidad de que una persona mayor de 65 años que reside con su cónyuge, menor de 65 años, en una vivienda propiedad común de ambos cónyuges en sociedad de gananciales contrate una hipoteca inversa: "Dado que la vivienda habitual es un bien ganancial, sí es posible al cónyuge mayor de 65 años solicitar un préstamo hipotecario acogiéndose a la normativa que regula la hipoteca inversa, aunque su cónyuge no alcance tal

⁹ Robledo, R., Martín-Orozco, T., Entrena, C., & Ontana, J. (24 de octubre de 2023). Jornada "hipoteca inversa". Colegio de Economistas de Madrid.

En los siguientes términos

edad (lo cual impide a éste la solicitud del préstamo hipotecario acogiéndose al régimen de la hipoteca inversa, pero no a su cónyuge)"¹⁰

En la consulta número V1410-09 en la que el consultante mayor de 65 años reside con su hija, menor de 65 años en una vivienda propiedad común. En este caso, la respuesta además específica que el límite del préstamo hipotecario será la mitad del valor de tasación de la vivienda común pero que los beneficios en cuestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y honorarios notariales y registrales regulados en la Ley 41/2007 se aplicarían en su totalidad siempre que se cumplan los requisitos exigidos en sus apartados del 1 al 4 de la DAP.¹¹

d Redacción 1

Respecto a la dependencia, cuando se comprueba un grado de discapacidad de al menos el 33%¹² no es necesario cumplir la edad mínima. Plantea Romero Candau¹² cuáles serían las consecuencias si el dependiente perdiese tal condición por mejorar sus aptitudes físicas o psíquicas. Ante el silencio del ordenamiento jurídico, entiende que la mejora posterior no debe afectar a la validez original del contrato, así como que ni el notario ni la entidad financiera tienen obligación de comprobar periódicamente la situación del solicitante. De modo que, a no ser que exista una cláusula de rescisión del contrato, ~~parece~~ que la hipoteca seguiría vigente y el crédito inejecutable hasta el fallecimiento del deudor.

2.2. requisitos objetivos

2.2.1 El objeto de la hipoteca inversa

En la hipoteca inversa típica, la vivienda habitual es el objeto del negocio jurídico. El concepto de vivienda habitual ha sido objeto de interpretación por jurisprudencia y doctrina. La Agencia Tributaria establece¹³ que se considera vivienda habitual aquella en la que el contribuyente reside durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se

¹⁰ Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General de Tributos. (s.f.). *Doctrina Tributaria - Consultas Tributarias 1997-2005*.

¹¹ Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General de Tributos. (s.f.). *Doctrina Tributaria - Consultas Tributarias 1997-2005*.

¹² Romero Candau, P. A. (2008). "La hipoteca inversa". En *Hacia un nuevo Derecho Hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007 de reforma del mercado hipotecario* (págs. 307-337). Madrid.

¹³ Agencia Tributaria. (2012). *Concepto de vivienda habitual*. Obtenido de Normativa: disposición adicional vigésima tercera Ley IRPF y 41 bis Reglamento IRPF. Véase también art. 55.5 Reglamento IRPF, en la redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012.

produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio.

Se han planteado algunas dudas sobre cuáles serían las consecuencias jurídicas de que, establecida la hipoteca inversa, dejara de ser vivienda habitual posteriormente. Se entiende que la Ley 41/2007 exige que sea la vivienda habitual en el momento de la constitución de la hipoteca inversa¹⁴. De hecho, el apartado quinto de la DAP establece la transmisión voluntaria de la vivienda como causa de vencimiento anticipado a no ser que "se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente". Entende Serrano de Nicolás¹⁵ que este inmueble por el que se sustituya debe ser una vivienda habitual de igual o mayor valor. Sin embargo, nada se dice del caso en que no se transmita voluntariamente la vivienda, pero por cualquier otra causa deje de ser vivienda habitual durante la vigencia del préstamo, por mudarse por ejemplo a una residencia de mayores. Plantea la cuestión de si se perderían entonces los beneficios fiscales otorgados por la DAP. En ausencia de jurisprudencia específica, se deben analizar las condiciones contractuales de la hipoteca inversa suscrita.

Respecto a la propiedad de la vivienda sobre la que se realiza la hipoteca inversa, la Dirección General de Tributos¹⁶ en su consulta número V1169-09 determina que, atendiendo a la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico, si es necesario, aunque no se encuentre entre los requisitos del apartado primero de la DAP, ser el propietario de la vivienda. Y más específicamente, que cabe la hipoteca inversa realizada por el nudo propietario (que no tiene el usufructo) pero no la constituida por el nudo propietario (V1170-09). Y ello, dado que "Es necesario que el solicitante del préstamo o crédito hipotecario sea el propietario de la vivienda a hipotecar, la cual, además, ha de constituir su vivienda habitual." Ello se deriva del preámbulo de la Ley 41/2007 que establece que "La hipoteca inversa regulada en esta Ley se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda ..." y que "la recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario...". Entre otros, pues argumenta que los apartados 5 y 6 de la DAP también dan a entender que debe ser el propietario.

No se entio de él??

Mejoras
reducción

2.2.2 Disposición del crédito

¹⁴ Santos, M. J. (2012). *Tesis Doctoral. Hipoteca Inversa*. Salamanca.

¹⁵ Serrano de Nicolás, Á. (2008). Régimen jurídico de la hipoteca inversa. *Revista de Derecho Privado* (92), 33-61.

¹⁶ Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General de Tributos. (s.f.). *Doctrina Tributaria - Consultas Tributarias 1997-2005*.

La Ley 41/2007 no define una forma especial de disposición del crédito, sino que deja total libertad para acomodar el contrato a la voluntad de las partes, puesto que las disposiciones *de facto* solo pueden ser únicas o periódicas. Este es uno de los aspectos en los que tiene mayor importancia el asesoramiento, ya que se quiere evitar que se llegue al final de la vida, donde la dependencia suele aumentar, habiendo agotado ya la posibilidad de hacer líquido el valor de la vivienda y carecer de otra fuente de recursos.

La opción de disponer del crédito o préstamo en un solo acto se incluyó pensando en la posibilidad de utilizarlo para contratar un Plan de Previsión Asegurado. En estos casos, el éxito de la operación depende de la planificación financiera del hipotecante. Normalmente se realizan disposiciones periódicas hasta un importe máximo que se determina como un porcentaje del valor de tasación. Las disposiciones son, con carácter general, mensuales o anuales, pero la periodicidad puede ser pactada libremente por las partes. La problemática que esto conlleva es que el deudor perviva tras la fecha de la última disposición. En cuyo caso, a pesar de no recibir prestación alguna, los intereses siguen incrementando la deuda. Este es el denominado “riesgo de longevidad”. Ante esta posibilidad, se suele contratar en el momento de constitución de la hipoteca un seguro de rentas vitalicias o de supervivencia cuyo principal inconveniente es el alto precio de la prima.¹⁷

Existe una tercera posibilidad, que son las disposiciones vitalicias, en las que se otorgaría una renta periódica, hasta el momento de fallecimiento del deudor. Autores como Nieto Carol¹⁸, interpretan que cuando el preámbulo de la Ley 41/2007 menciona un “importe máximo determinado” está excluyendo la posibilidad de este tipo de rentas, puesto que la aleatoriedad de la vida del deudor supondría la aleatoriedad de la cuantía de la deuda. Sin embargo, el mismo autor reconoce también que tanto la Ficha de Información Previa (FIPRE) – que se detallará más adelante - como la Guía de acceso a la Hipoteca Inversa admiten la posibilidad de disposición mediante renta vitalicia.

Por su parte, Rodrigo Robledo¹⁹, entiende que no solo es posible esta modalidad de renta vitalicia, sino que debería ser la única posibilidad para que se considere una figura social y de ayuda a la vejez. Carlos Entrena²⁰, considera que lo más interesante sería una combinación en

¹⁷ Santos, M. J. (2012). *Tesis Doctoral. Hipoteca Inversa*. Salamanca.

¹⁸ Nieto Carol, U. (2020). Claves actuales de la denominada hipoteca inversa. *Actualidad jurídica Iberoamericana* (12), 364-407.

¹⁹ Robledo, R., Martín-Orozco, T., Entrena, C., & Ontana, J. (24 de octubre de 2023). Jornada "hipoteca inversa". Colegio de Economistas de Madrid

²⁰ Robledo, R., Martín-Orozco, T., Entrena, C., & Ontana, J. (24 de octubre de 2023). Jornada "hipoteca inversa". Colegio de Economistas de Madrid

la que se reciba una cantidad dineraria importante al inicio para hacer frente a los altos gastos de constitución y el resto como un seguro de renta vitalicia.

2.2.3 Vencimiento y exigibilidad

Desde un punto de vista conceptual, se ha de distinguir entre el vencimiento de la hipoteca, la extinción de la deuda y la posibilidad de ejecución bancaria. Así, en el caso de que una persona de 70 años contratase una hipoteca inversa durante 20 años, cuando dicha persona tenga 90 años la hipoteca vencerá. Pero, no se podrá exigir el pago de la deuda judicialmente hasta que haya fallecido el prestatario. Nótese que, en caso de que la hipoteca inversa sea de carácter vitalicio, ambos momentos, vencimiento y exigibilidad podrán coincidir. Vencida la hipoteca, esta seguirá devengando intereses hasta que se extinga la deuda (la deuda se compone de la suma del principal y los intereses corridos). Del mismo modo, la garantía no será ejecutable hasta que fallezca el solicitante. Se ejecutará la garantía, realizando su valor, cuando no haya herederos o cuando estos no realicen el pago de la deuda.

Nos encontramos ante una especialidad dentro de la regulación de los préstamos en la que, en ningún momento, se cuestiona la solvencia ni la capacidad de reembolso del deudor. Esto es porque es precisamente esa falta de recursos la que lleva al solicitante a contratar este tipo de hipoteca. Mientras que en los préstamos tradicionales el deudor tiene una responsabilidad personal de devolver el dinero al que se le puede añadir una garantía real, en la hipoteca inversa, el peso de la garantía recae directamente sobre el valor de la vivienda, sin que los herederos sean personalmente responsables si el valor de la vivienda no cubre la deuda (no así, el resto de la herencia).

En lo relativo a la ejecución de la hipoteca inversa, los problemas que plantea justifican el escaso éxito de la hipoteca inversa en el mercado español. Para ejecutar la hipoteca, se ha de sustanciar un juicio hipotecario que puede alargar y complicar el proceso, especialmente cuando los herederos no comprenden el alcance que la hipoteca puede tener sobre su herencia. Como se analizará en los siguientes apartados, la Ley 41/2007 establece que el “acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”. Lo que implica tener que identificar los bienes previamente. Limitar la responsabilidad al valor de la hipoteca, facilitaría la ejecución de la garantía.

2.2.4 Tasación y seguro

inclusión del texto de
denominación empl. del RD

Estos requisitos son comunes al Derecho Hipotecario. Siempre que un crédito quiera movilizarse mediante emisión de títulos hipotecarios se requiere la tasación del inmueble por los servicios de tasación que cumplan los requisitos reglamentarios (artículo 7 de la Ley 2/1981) y un seguro de daños por el valor de tasación (artículo 8 de la Ley 2/1981). El artículo 8 del Reglamento del Mercado Hipotecario (RMH)²¹ desarrolla los requisitos de la tasación previa y su acreditación mediante una certificación. Por su parte, el artículo 10 RMH se ocupa de desarrollar el seguro contra daños cuya suma debe coincidir con el valor de la tasación del bien asegurado, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza como es el caso del suelo.

La tasación estipula el valor del inmueble, que junto con la edad del beneficiario determina la cuantía de las disposiciones que se otorgarán. Se toma como referencia el resultado de la tasación actual, no las revalorizaciones que puedan ocurrir durante la vigencia de la hipoteca inversa.

²¹ 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.

VI. BIBLIOGRAFÍA

1) LEGISLACIÓN

- 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)
- 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)
- 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).

2) JURISPRUDENCIA

3) OBRAS DOCTRINALES

- Agencia Tributaria. (2012). *Concepto de vivienda habitual*. Obtenido de Normativa: disposición adicional vigésima tercera Ley IRPF y 41 bis Reglamento IRPF. Véase también art. 55.5 Reglamento IRPF, en la redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012: <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folleto/manuales-practicos/irpf-2023/c11-ganancias-perdidas-patrimoniales/ganancias-excluidas-gravamen-supuestos-reinversion/transmision-vivienda-habitual-reinversion-importe/requisitos-con>
- Banco de España. (2017). *Guía de acceso a la hipoteca inversa. Segunda edición*.
- Carnica, M. d. (2011). La hipoteca inversa: un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes. *Revista Aranzadi Doctrinal, sección Estudios*(4).
- Nieto Carol, U. (2020). Claves actuales de la denominada hipoteca inversa. *Actualidad jurídica Iberoamericana*(12), 364-407.
- Romero Candau, P. A. (2008). "La hipoteca inversa". En *Hacia un nuevo Derecho Hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007 de reforma del mercado hipotecario* (págs. 307-337). Madrid.
- Sánchez, A. J. (2009). La hipoteca inversa ¿Una opción realmente atractiva? *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*(81), 139.
- Santos, M. J. (2012). *Tesis Doctoral. Hipoteca Inversa*. Salamanca.
- Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General de Tributos. (s.f.). *Doctrina Tributaria : Consultas Tributarias 1997-2005*. Obtenido de <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/>

- Serrano de Nicolás, Á. (2008). Régimen jurídico de la hipoteca inversa. *Revista de Derecho Privado*(92), 33-61.
- Torrano, E. R. (2007). De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil, Sección Tribuna*(17).

4) RECURSOS DE INTERNET

- Arroyo, P. M. (2023). *Rankia España*. Obtenido de <https://www.rankia.com/blog/mejores-hipotecas/5689917-duplica-numero-hipotecas-inversas-firmadas-espana-sigue-alejada-europa>
- Fundación BBVA. (6 de Noviembre de 2023). Obtenido de <https://www.fbbva.es/noticias/dimensiones-economicas-longevidad/>
- Puga, M. (2023). *Libre Mercado*. Obtenido de <https://www.libremercado.com/2023-09-30/la-vivienda-en-propiedad-en-espana-7050204/>
- Robledo, R., Martín-Orozco, T., Entrena, C., & Ontana, J. (24 de octubre de 2023). Jornada "hipoteca inversa". Colegio de Economistas de Madrid. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=MpGMfn7RxSg>