



La experiencia española de la hipoteca inversa (I)

POR PEDRO B. MARTÍN MOLINA Abogado, Economista, Auditor, Titular Universidad y Socio-Presidente de Legal y Económico

Mientras que nuestro Código Civil contempla el negocio jurídico de la renta vitalicia, realmente la hipoteca inversa, como negocio de las entidades financieras, comenzó en el mercado anglosajón en la década de los 60, como respuesta al sistema de pensiones británico y norteamericano -bajo la denominación 'reverse mortgage'. Las hipotecas inversas - y sus variantes- nacen en España en un contexto muy concreto: por un lado, el aumento de la esperanza de vida, unido al cambio en la estructura familiar tradicional, la disminución del poder adquisitivo de los jubilados y la elevada proporción de mayores propietarios de vivienda en España.

Mientras que nuestro Código Civil contempla el negocio jurídico de la renta vitalicia, realmente la hipoteca inversa, como negocio de las entidades financieras, comenzó en el mercado anglosajón en la década de los 60, como respuesta al sistema de pensiones británico y norteamericano -bajo la denominación *reverse mortgage*.

Las hipotecas inversas - y sus variantes- nacen en España en un contexto muy concreto: por un lado, el aumento de la esperanza de vida, unido al cambio en la estructura familiar tradicional, la disminución del poder adquisitivo de los jubilados y la elevada proporción de mayores propietarios de vivienda en España; por otro lado, en la mayoría de casos, las pensiones del sistema público son insuficientes para financiar los elevados

costes de atención a la dependencia. La hipoteca inversa se ha convertido en una posible solución a la falta de ingresos de los jubilados.

En muchos casos, la pensión representa la principal fuente de ingresos de la familia y en algunos, en el único medio de ayuda económica al entorno familiar. Las previsiones indican que en el año 2050, tres de cada diez españoles tendrán más de 65 años. Y quién sabe si con derecho o no a percibir una pensión pública en ese momento. Ante ese panorama, son muchos ya los que tienen un plan de pensiones privado pensando en el futuro; y para los jubilados que no han sido precavidos y ahora se encuentran con dificultades para vivir únicamente de su pensión, se les presenta la solución de la *hipoteca inversa*.

En nuestro país, el envejecimiento de la población ha sido un factor que ha propiciado este tipo de hipotecas, por la existencia de un mercado potencial y la percepción de pensiones en cuantías que no permiten una calidad de vida razonable. Y, además, el factor cultural es determinante en ese sentido, debido a la clara preferencia por la propiedad de la población española, así como la tradicional transmisión de la propiedad libre de cargas a los herederos del titular de la vivienda.

Esta figura jurídica se regula por primera vez en España en 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, en su Disposición Adicional Primera, bajo la rúbrica 'regulación relativa a la hipoteca inversa'. Como veremos, se trata de un instrumento jurídico que permite, a aquellos que requieran disponer de liquidez, movilizar los bienes integrantes de su patrimonio personal sin perder su propiedad. La regulación jurídica en España ha de contextualizarse en la regulación de la Dependencia.

Así pues, la hipoteca inversa -también conocida como hipoteca revertida- es una operación financiera especialmente diseñada para mayores de 65 años y personas dependientes, con la que se posibilita convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad. Se define como un préstamo o crédito con garantía inmobiliaria del que el pro-

En nuestro país, el envejecimiento de la población ha sido un factor que ha propiciado este tipo de hipotecas

El factor cultural es determinante en ese sentido, debido a la clara preferencia por la propiedad de la población española



pietario de la vivienda realiza disposiciones periódicas -a veces, en forma de cobro único-, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución, y al alcanzarse dicho porcentaje se deja de disponer de la renta, aunque la deuda sigue generando intereses.

Esta hipoteca inversa debe ser concedida por una entidad de crédito o una entidad aseguradora permitiendo a una persona mayor -deben ser mayores de 65 años o afectados de dependencia severa o gran dependencia- recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, durante un plazo de tiempo concreto -generalmente entre 10 y 15 años-, a un interés fijo negociable -entre el 5 por ciento y el 6 por ciento-, a cambio de establecer su vivienda como garantía y con el consentimiento de los herederos. Se trata, pues, de poder recibir a plazos el dinero que se obtendría con la venta de la vivienda, con la particularidad de que se mantiene la propiedad -en ningún momento se pierde la titularidad de la vivienda- y se puede seguir haciendo uso del inmueble, o incluso alquilar la vivienda en cualquier momento pues sigue siendo de la persona mayor -normalmente las entidades financieras piden que se les informe del contrato de alquiler para comprobar que no se trata de un alquiler vitalicio ni de renta mínima-.

Esta hipoteca inversa debe ser concedida por una entidad de crédito o una entidad aseguradora permitiendo a una persona mayor -deben ser mayores de 65 años o afectados de dependencia severa o gran dependencia- recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, durante un plazo de tiempo concreto -generalmente entre 10 y 15 años-, a un interés fijo negociable -entre el 5 por ciento y el 6 por ciento-, a cambio de establecer su vivienda como garantía y con el consentimiento de los herederos. Se trata, pues, de poder recibir a plazos el dinero que se obtendría con la venta de la vivienda, con la particularidad de que se mantiene la propiedad.