



UNIVERSIDAD DE LAS ISLAS BALEARES
FACULTAD DE DERECHO

LA HIPOTECA INVERSA

TUTORÍA:

Miguel Coca Payeras

Catedrático de Derecho Civil, Universidad de las Islas Baleares

Contacto: miguel.coca@uib.es

AUTORÍA:

Juan Oliver Álvarez

Alumno 4º GDRE, Grupo 01M02

Contacto: juanoliverts@gmail.es

Resumen

Este trabajo aborda el estudio de la hipoteca inversa, figura hipotecaria que empezó a comercializarse en Reino Unido a partir del año 1965 bajo el nombre de «reverse mortgage». La Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Reforma del Mercado Hipotecario acude por vez primera a su observancia en Derecho español y la dota de un mínimo régimen jurídico al efecto de evitar la práctica abusiva de esta figura innovadora por parte de las entidades financieras que, ya con anterioridad, la venían ofertando.

Curso académico: 2012/2013

SUMARIO

1. LA HIPOTECA INVERSA: CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA	pág.03
1.1. DELIMITACIÓN TERMINOLÓGICA	pág.05
1.2. ORÍGENES: LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA	pág.06
1.3. TIPOLOGÍAS: LA HIPOTECA INVERSA VITALICIA Y TEMPORAL	pág.07
A) LA HIPOTECA INVERSA VITALICIA	pág.07
B) LA HIPOTECA INVERSA TEMPORAL	pág.07
1.4. DISTINCIÓN: LA HIPOTECA INVERSA Y LA HIPOTECA INMOBILIARIA CONVENCIONAL	pág.08
2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA HIPOTECA INVERSA	pág.11
2.1. ELEMENTO SUBJETIVO	pág.12
2.1.1. BENEFICIARIOS: SOLICITANTE PROPIETARIO Y MAYORÍA DE 65 AÑOS O DEPENDIENCIA	pág.12
2.1.2. RESERVA DE ACTIVIDAD	pág.13
2.2. ELEMENTO OBJETIVO	pág.14
2.2.1. LA VIVIENDA HABITUAL Y SU PROPIEDAD	pág.14
2.2.2. TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN: ASESORAMIENTO	pág.15
2.2.3. TASACIÓN DE LA VIVIENDA	pág.16
2.2.4. VENTAJAS FISCALES Y ARANCELARIAS	pág.16
2.2.5. DISPOSICIÓN DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO	pág.17
3. EXTINCIÓN	pág.18
3.1. VENCIMIENTO Y LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA	pág.18
A) LA HIPOTECA INVERSA VITALICIA	pág.18
B) LA HIPOTECA INVERSA TEMPORAL	pág.18
C) VENCIMIENTO ANTICIPADO	pág.19
3.2. EL PROBLEMA DEL SISTEMA DE ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA Y LA LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA	pág.19
4. CLÁUSULA DE CIERRE: RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIALIDADES	pág.20
5. CONCLUSIONES	pág.21
PRIMERA	pág.21
SEGUNDA	pág.21
TERCERA	pág.22
CUARTA	pág.22
RECURSOS Y BIBLIOGRAFÍA	pág.23

1. LA HIPOTECA INVERSA: CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA

Esta figura hipotecaria, empezó a comercializarse en Reino Unido a partir del año 1965 bajo el nombre de «reverse mortgage»¹, designación empleada en contraposición a la de «forward mortgage», que hace referencia a la hipoteca de amortización. La Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Reforma del Mercado Hipotecario acude por vez primera a su observancia en Derecho español y la dota de un mínimo régimen jurídico al efecto de evitar la práctica abusiva de esta figura innovadora por parte de las entidades financieras que, ya con anterioridad, la venían ofertando.

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»². 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 crédito³.

Así pues, se trata de una nueva modalidad de garantía real, que se articula mediante un negocio jurídico por el cual una entidad de crédito autorizada para operar en España, pone a disposición de una persona física de al menos 65 años de edad o en situación de dependencia severa o gran dependencia cuya solicitud sea admitida, un capital que le será entregado en modalidad de rentas —de forma temporal, o vitalicia— o mediante pago único y hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación de su vivienda en el momento de la constitución. Dicha suma, generará a su vez intereses, pero el reembolso de la deuda sólo será exigible al fallecimiento del deudor o el último de los beneficiarios, y serán sus herederos quienes deban cumplir la obligación por la que el inmueble sirve de garantía. Por tanto, aunque se haya entregado la suma total que constituye el crédito o préstamo hipotecario al titular, ésta quedará pendiente de amortizar y seguirá generando intereses hasta el momento del fallecimiento del mismo y/o el beneficiario, tras lo cual podrá procederse a la cancelación del préstamo frente a los herederos⁴.

¹ Término anglosajón de referencia que da nombre a la «hipoteca inversa» en España.

² En términos similares se pronuncia el legislador al definir la hipoteca inversa en el Preámbulo VIII de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

³ El primer apartado de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre establece como requisitos de la hipoteca inversa: 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 severa o gran dependencia, 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, c) 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.

⁴ Al ser éste acontecimiento, del que depende la resolución del préstamo, futuro e incierto, la hipoteca inversa se tiñe también de un cierto grado de aleatoriedad, pues en función de los años que se prolongue la vida del deudor o beneficiario la deuda derivada de los intereses acumulados puede llegar a ser cuantiosa, e incluso, superior al valor de la vivienda.

De este modo, la entidad prestamista no podrá exigir la devolución de la deuda acumulada⁵, ni podrá ejecutar la garantía hasta el momento del fallecimiento del titular del inmueble o el último de los beneficiarios del crédito si así se establece en el contrato⁶.

Ahora bien, lo que es preciso poner de manifiesto es que esta regulación sólo permite que las personas mayores o dependientes que cumplan con las condiciones señaladas, accedan a la solicitud de una hipoteca inversa comercializada por cualquier entidad de crédito habilitada para operar en España. Para instrumentar este negocio jurídico conforme a su regulación, tendrán que disponer de su vivienda habitual en propiedad y hallarse en la situación exigida de dependencia o tener la edad indicada de al menos 65 años⁷, pero lo que determinará su constitución será la admisión de la solicitud por voluntad de la entidad acreedora, puesto que la ley no obliga a ello⁸. Por otro lado, la vivienda deberá ser objeto de tasación y estar asegurada contra daños en los términos previstos en los arts. 6 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo. Asimismo, la gran ventaja de esta modalidad de hipoteca que permite obtener liquidez a partir de un inmueble, consiste en que no se pierde la propiedad ni el uso de la misma. Además, la persecutoriedad de los bienes en caso de incumplimiento del pago por los herederos del deudor se ciñe específicamente al inmueble gravado; y conforme al régimen general, al caudal hereditario del causante, pero sin afectar directamente al patrimonio propio de estos⁹.

Así, la hipoteca inversa es un producto de enorme utilidad para permitir a las personas mayores o dependientes la obtención de ingresos complementarios liquidando activos como la vivienda habitual, que podría haber ampliado el mercado hipotecario de forma significativa si la mala situación financiera en que fue incorporada no hubiera mermado sus amplias posibilidades de desarrollo. Se trata de un producto que enfrenta el favorecimiento económico y las ventajas fiscales y arancelarias a sus beneficiarios, al riesgo que comporta su constitución por las entidades financieras; una figura que sin duda sólo puede ser juzgada en función de las necesidades que cubre¹⁰.

⁵ Es decir la suma de todas las cantidades que los particulares hayan ido percibiendo a lo largo de los años, con los intereses.

⁶ Apartado 5º de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

⁷ Véase el apartado 1.a) de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

⁸ Por ello, y aunque en un primer momento fue ingente la oferta de este producto tras la entrada en vigor de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221), en puridad muchas de las entidades financieras que lo ofrecían finalmente nunca lo perfeccionaban porque la regulación vigente establece un marco de posibles beneficiarios tan especificado, que en la práctica es la Ley y la entidad de crédito quienes finalmente deciden quiénes pueden acceder a este producto.

⁹ Sin que resulte aplicable la limitación legal de cinco años de cobertura hipotecaria para los intereses, prevista en el art. 114 LH, según el apartado 6º de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

¹⁰ TAFFIN, Claude, *La hipoteca Inversa o Vitalicia*, Informe externo por la Asociación Hipotecaria Española.

Fuente: Asociación Hipotecaria Española (http://www.ahe.es/web_profesionales/p_informes/)

1.1. DELIMITACIÓN TERMINOLÓGICA

Esta nueva modalidad de garantía real, cuenta con una regulación específica en el sistema español que sirve para que esta figura que se venía ofreciendo en la práctica reciba una denominación y cuente con una regulación de trascendencia jurídica. No obstante, algunos tratadistas del Derecho en España se han mostrado críticos con la designación que incorpora el término anglosajón «reverse mortgage», sosteniendo que no se ajusta a su estricta configuración legal al llevar al equívoco de entender que el deudor percibe prestaciones en una aparente inversión de las posiciones contractuales ordinarias, cuando realmente la devolución del crédito se retrasa hasta su fallecimiento o el del último beneficiario¹¹.

Pues bien, para abordar la cuestión hay que partir de la premisa de que la hipoteca inversa permite obtener un crédito o préstamo cuyo importe será mayor o menor en función del valor de tasación de la vivienda, la edad del particular que la suscribe y el modo de configurar los pagos —durante un período de tiempo o con carácter vitalicio¹²—. De esta forma, es el valor acumulado de la vivienda el que se utiliza como referente para obtener liquidez. Así, a medida que pase el tiempo y la entidad prestamista realice disposiciones a favor del deudor hipotecario, irá aumentando la deuda e irá disminuyendo el valor acumulado de la vivienda, hasta reducir el valor total del inmueble, o incluso acabar superándolo —salvo que su precio de mercado aumente con mayor ritmo al que se realizan las disposiciones—. A este respecto, el transcurso del tiempo no reduce la deuda, sino al contrario; por ello es que la hipoteca inversa recibe esta denominación.

No obstante lo anterior, también es cierto que desde el punto de vista jurídico esta figura no implica *per se* ninguna inversión de las posiciones contractuales, ni ofrece un régimen opuesto al régimen convencional de este derecho real de garantía. Por tanto, no se produce inversión alguna respecto de los derechos y obligaciones conferidos en la hipoteca ordinaria a quienes son parte del negocio. Es por ello que la incorporación de este producto a nuestro sistema mediante una simple traducción literal del término anglosajón «reverse mortgage» padece de cierta imprecisión conceptual. Obviamente, toda hipoteca se constituye como garantía al cumplimiento de una obligación garantizada, por la que se otorga al acreedor la facultad de promover la enajenación del bien gravado en caso de incumplimiento. La única particularidad de la hipoteca inversa radica en su aleatoriedad respecto al momento en que la obligación será vencida, ya que no vence al haberse entregado el crédito o préstamo, sino que devenga intereses hasta el fallecimiento del prestatario y sólo a partir de entonces será vencible. Lo cual configura como parte del negocio a sujetos ajenos formalmente a su celebración, esto es, a los aceptantes de la herencia.

¹¹ RAMOS, Chaparro, *La garantía inmobiliaria*. Manual sistemático de la hipoteca, Thompson Aranzadi, 2008.

¹² Según SERRANO, Guillermo, responsable de “la Caixa”, en su entidad era el contratante quien decidía la suma que deseaba percibir en cada renta, en función de la cual podría percibir la misma durante más o menos tiempo hasta cubrir el importe correspondiente al valor de tasación de la vivienda.

1.2. ORÍGENES: LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA

Por lo que respecta a la incorporación de esta figura en España, el modelo más parecido que se encontraba en nuestra tradición jurídica era el denominado «censo vitalicio», que consistía básicamente en que una persona cedía a otra un capital en bienes muebles o inmuebles a cambio de que esta le pagase una renta anual durante la vida de una o más personas. Figuras similares¹³ existían y existen aún en la actualidad en derecho civil común¹⁴ y en algunos derechos forales, como es el caso de Baleares¹⁵, Navarra y Cataluña.

A ello hay que añadir la presencia en nuestro Ordenamiento de la hipoteca prevista en el Código Civil con carácter general¹⁶ y que también adquiere observancia en la Ley Hipotecaria¹⁷ y el Reglamento Hipotecario¹⁸; y dentro de la cual es posible hallar figuras análogas a la descrita en el presente estudio, tales como la llamada «hipoteca de máximo», que habitualmente se constituye en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda el inmueble gravado y el plazo de duración de la obligación principal, y por la que al vencimiento del término fijado, si el acreedor no se hubiere reintegrado del saldo, tendría la posibilidad de utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no excediese de la cantidad asegurada¹⁹.

La llamada «reverse mortgage» que ya operaba durante alrededor de dos décadas en el Derecho anglosajón, acabó incorporándose en el Ordenamiento español a través de la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221), de Reforma del Mercado Hipotecario²⁰, recibiendo el nombre de *hipoteca inversa*. Asimismo, se ha visto que ésta no fue una figura creada propiamente por el legislador ordinario español, sino

¹³ Además, cabe destacar la presencia en nuestro sistema de otras formas de sacar rentabilidad de un inmueble, tales como la hipoteca pensión asegurada, la vivienda pensión, la cesión para alquiler, la compraventa de la vivienda con constitución de una línea de crédito o un depósito a plazo, así como el contrato de alquiler ordinario con opción de compra y la transmisión de vivienda a cambio de alimentos. Sin embargo, y siendo generalizado el escaso uso y tratamiento de estas figuras, en la actualidad existen nuevas formas de negocio directamente importadas por entidades financieras, sin duda más inspiradas en los modelos anglosajones, que no se identifican con las rentas vitalicias típicas pero se acercan a su esquema normativo y han venido a dar respuesta de un modo más eficaz a las necesidades sociales de los particulares que las constituyen.

¹⁴ Contenido actualmente en el Código civil en el Libro IV, Título XII, Capítulo IV: de la renta vitalicia, artículos 1802 a 1808, aunque es un negocio que presenta ciertas dificultades, como que la falta de pago de la renta no faculta al rentista para finalizar el contrato y/o exigir la devolución de la propiedad. Fuente: ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil, II Derecho de obligaciones*, Barcelona: Jose María Bosh Editor SA, Volumen II, 1994, pag 375 y ss.

¹⁵ Véase la Compilación de Derecho Civil Balear, en su Libro I, Título III (artículos 54 – 63) o en Cataluña, donde resultan especialmente interesantes para este caso, la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los Censos y la más reciente Ley 6/2000, de 19 de junio, de pensiones periódicas.

¹⁶ Véase el Código Civil, en su Libro IV, Título XV (artículos 1857 – 1862 para disposiciones generales y 1874 – 1880, para su regulación en sentido estricto).

¹⁷ Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

¹⁸ Aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947.

¹⁹ Se acude al contenido del artículo 153 de la Ley Hipotecaria.

²⁰ Publicada en el Boletín Oficial del Estado de 8 de diciembre, y 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. Esta ley es la reforma que mayor calado ha tenido en la regulación del mercado hipotecario español desde su origen en 1981.

transcrita al Derecho positivo al objeto de potenciar su utilización, debido sobre todo a los incentivos fiscales y arancelarios que se conceden²¹.

En efecto, la hipoteca inversa es una figura que se fue incorporando en los diversos sistemas a través de su utilización y oferta por las entidades de crédito, ante la necesidad de personas mayores que requerían un complemento a sus deficitarias pensiones. Antes de la aprobación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) por la que se admite esta nueva modalidad hipotecaria en nuestro Derecho, ya eran varias las entidades que la ofertaban como fórmula de complemento al sistema público o privado de pensiones a favor de propietarios de viviendas libres de cargas y que por entonces tenían un gran valor económico latente. De ahí que el fundamento de su incorporación al sistema legislativo español radicara precisamente en su importancia práctica; proceso que de no haberse producido en un contexto desfavorable, probablemente hubiera logrado que esta figura se acabara equiparando a la hipoteca ordinaria en cifra de contrataciones²².

1.3. TIPOLOGÍAS: LA HIPOTECA INVERSA VITALICIA Y TEMPORAL

Las hipotecas inversas se pueden clasificar en función de distintos factores. Pero sin duda el más trascendente es aquel por el que se determinan las formas de percepción del crédito, y en virtud del cual cabe distinguir entre la hipoteca inversa vitalicia y la de carácter temporal:

A) Hipoteca Inversa vitalicia: Es aquella en la que el cliente percibirá una cantidad fija mensual de por vida. En caso de haberse designado a un segundo beneficiario, la cantidad fija mensual se percibirá hasta el fallecimiento del último de ellos. Sobre esta modalidad, hay que decir que por regla general se trata de un producto integrado por un crédito hipotecario a interés fijo, así como un seguro de renta vitalicia que se activa si el titular o el último beneficiario sobrevive al plazo máximo del crédito, y por el que la aseguradora pagará la renta vitalicia hasta el fallecimiento del asegurado. Algunas entidades permiten además solicitar una disposición inicial adicional.

B) Hipoteca Inversa temporal: Es aquella en la que el solicitante percibirá una cantidad fija mensual durante un plazo pactado; finalizado dicho plazo, el cliente no deberá cancelar la deuda, salvo que lo haga voluntariamente.

²¹ Prueba de ello es la cifra de contrataciones ya realizadas con anterioridad por otros países, así como en la posibilidad admitida por la propia ley de constituir hipotecas inversas que permanezcan al margen de su regulación. Ello no hace más que permitir la continuidad de las operaciones similares que ya tenían lugar en entidades financieras de España mucho antes de su promulgación. De hecho, antes y durante la elaboración del texto legal esta oferta hipotecaria ya se incluía en la bolsa de productos de muchas compañías, compelidas a actualizarse ante la fuerte competencia existente en el sector.

²² La prensa también se ha ido haciendo eco de la importancia de esta figura. A modo informativo, y sin ánimo de exhaustividad, se citan los artículos siguientes: La Vanguardia, *La hipoteca inversa podrá hacerse sobre cualquier inmueble* (16/11/2007); Expansión, *Las nuevas hipotecas y la crisis de liquidez* (03/01/2008); El País, *Avanzan las hipotecas inversas* (03/02/2010); El Mundo, *Ventajas de la hipoteca inversa* (07/04/2012).

Dicho lo anterior, el hecho de que no concurren los presupuestos previstos en la Ley no impide la posibilidad de que se puedan contratar otro tipo de hipotecas inversas. Así, el apartado 10º de la Disposición Adicional contempla la posibilidad de que puedan instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante —p.e. locales comerciales o segundas viviendas, etc.—. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados 1 – 9 de la Disposición Adicional Iª, de modo que no podrán acceder a las ventajas fiscales y arancelarias expuestas, aunque tampoco estarán sometidas al resto de requisitos, como la obligación de asesoramiento independiente, la edad o condición del solicitante, etc²³.

1.4. DISTINCIÓN: LA HIPOTECA INVERSA Y LA HIPOTECA INMOBILIARIA CONVENCIONAL

Desde el punto de vista jurídico, hay que decir que ni el Código Civil ni la Ley Hipotecaria ofrecen un concepto claro de la hipoteca ordinaria y ni mucho menos aluden a la hipoteca inversa, pues se trata de una figura innovadora que carece de un precedente legislativo en España.

Sobre la hipoteca convencional, los arts. 1876 Cc. y 104 LH se limitan a destacar sus cualidades como génesis del poder de afección de los bienes del deudor y su carácter accesorio respecto de la obligación principal que le sirve de fundamento; pero nada expresan en relación a su cualidad de derecho real y su función garantista del crédito. Téngase en cuenta, además, que el Código Civil dedica tan solo siete preceptos a la regulación de una institución tan fundamental en el tráfico económico como es la hipoteca, si bien a ello hay que añadir que ya la Ley Hipotecaria de 1861 ofrecía una regulación bastante detallada de la figura, lo cual tampoco era óbice para que posteriormente se regulase con mayor amplitud²⁴.

En toda modalidad de hipoteca inmobiliaria, concurre la llamada «función garantista» por la que la sujeción del inmueble gravado al crédito garantizado queda asegurada por los principios de persecutoriedad y preferencia (art. 1923.3º Cc.) afectando directamente un bien y rompiendo el principio de la *par conditio creditorum*, y accesoriedad (art. 1857.1º Cc.) dada por la relación de dependencia entre el derecho real de garantía y la obligación principal. En efecto, el Ordenamiento jurídico español configura la hipoteca como dependiente del crédito garantizado. De esta forma, el bien hipotecado queda afecto al cumplimiento de la obligación principal con independencia de quien sea su poseedor, y sin que haya desplazamiento posesorio (v. arts. 104 LH y 1857.1º, 1876 Cc.)²⁵. Siendo esto así, no cabe duda de que la función de aseguramiento del crédito es el elemento definitorio de ambas modalidades de hipoteca,

²³ La normativa aplicable a estas otras hipotecas inversas alternativas regirá por lo dispuesto en la legislación con carácter general y que en cada caso resulte aplicable.

²⁴ En este sentido, es de recibo citar el posterior Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, de la Ley Hipotecaria, así como el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

²⁵ Ahora bien, la hipoteca convencional ha sido muy cuestionada en los últimos tiempos, y se han exigido renovaciones para su adaptación a la actual situación del mercado inmobiliario²⁵. No hay que olvidar, sin embargo, que la hipoteca constituye un derecho real de garantía con gran acogida en nuestro país, porque su sistema de publicidad contribuye a la seguridad de los acreedores y favorece con ello la dinamización del tráfico económico²⁵

entendidas como derechos reales de garantía que implican un reforzamiento de las facultades del acreedor para agredir un concreto bien del patrimonio del deudor ya dentro del sistema general de garantías al cumplimiento de las obligaciones (art. 1911 y 1111 Cc.); un bien singularizado por ser enajenable (arts. 1858 Cc. y 106 LH), indivisible (arts. 1860.1º Cc., 122 y 123 LH) y a titularidad dominical del concedente, que tendrá que tener libre disposición sobre el mismo (arts. 1857.2º y 3º Cc.).

En ambos casos se está ante derechos reales de garantía de constitución registral (art. 145 LH), por los que la primera copia de la escritura de constitución de hipoteca es un título ejecutivo (art. 517.4º LEC), y en virtud de los cuales se le concede al acreedor la facultad de promover la enajenación del bien afecto al cumplimiento de la obligación para hacerse cobro del débito, sin otorgarle en ningún caso la facultad de adquirirlo de forma directa (v. arts. 1858 y 1859 Cc.). La fase de realización de valor en caso de incumplimiento es idéntica, con la salvedad de que en la hipoteca inversa el acreedor sólo podrá obtener el recobro hasta donde alcancen los bienes en herencia, sin afectar al patrimonio privado de los herederos, y en la ordinaria no existe tal limitación si no es mediante la condonación de la deuda ²⁶.

Asimismo, en la práctica ambas figuras sirven para garantizar obligaciones de carácter pecuniario, pese a la dicción literal de los arts. 105 LH y 1861 Cc. sobre su aptitud para asegurar toda clase de obligaciones. Por eso, el art. 153 LH establece que se podrá constituir hipoteca de garantía de cuentas corrientes de crédito determinándose en la escritura la cantidad máxima ²⁷.

Otro rasgo común, es la inescindible condición del acreedor como titular del derecho real de garantía, ya que en ambas modalidades hipotecarias el acreedor y el titular del derecho real de hipoteca necesariamente han de ser la misma persona. Y ello con atendiendo a la especial designación de las concretas entidades que pueden ser acreedoras de la hipoteca inversa según el apartado 2 de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

No obstante, no se puede decir que exista una misma semejanza entre la hipoteca ordinaria y la inversa respecto de la condición del deudor y el bien afecto al cumplimiento de la obligación. Efectivamente, para solicitar la hipoteca inversa existen restricciones de carácter subjetivo por las que sólo pueden acceder personas de edad no inferior a 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia. Además, si bien la hipoteca ordinaria se puede constituir sobre el bien de un tercero ajeno a la obligación garantizada (art. 1857.3º Cc.), en la hipoteca inversa no puede darse la figura del llamado «hipotecario no deudor», ya que es requisito esencial del negocio que se formule sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante —con independencia de los beneficiarios que pudiera designar—. Por otro lado, hay que añadir que en el negocio de la hipoteca inversa se ha de realizar sobre la vivienda habitual del deudor para quedar comprendida en el régimen de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. Y asimismo, en esta regulación existen restricciones al

²⁶ No hay que confundir el límite exigible por el acreedor de la hipoteca inversa con la fórmula de la «dación en pago».

²⁷ Por ejemplo, la Ley Hipotecaria contempla la llamada «hipoteca de renta o prestación periódica» (art. 157 LH) de suma de dinero cuya exacta cuantía final es indeterminada. Incluso en esta hipoteca de renta, hay que establecer un importe máximo. No se sabe cuál será el importe definitivo pero si debe constar el importe máximo.

poder de disposición por el titular del inmueble, ya que en caso de transmisión voluntaria y no permitida del bien hipotecado, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente²⁸.

Desde el punto de vista obligacional, esta figura también presenta particularidades respecto de la hipoteca convencional, que asimismo concurren en las hipotecas de máximo en su modalidad de cuenta corriente bancaria (v. art. 153 LH). En la hipoteca inversa, al igual que en las hipotecas de máximo, la obligación principal del deudor hipotecario surge y se hace depender del cumplimiento de la obligación de su acreedor con carácter previo, de forma que la deuda a resarcir se va generando a medida que el beneficiario recibe disposiciones. De este modo, la garantía se constituye para garantizar el cobro de una deuda que no existirá en tanto que la entidad financiera no cumpla con su obligación de disponer el crédito o préstamo hipotecario a favor del deudor.

Siendo esto así, mientras que el contrato de hipoteca ordinaria es un contrato real, tanto el contrato de hipoteca inversa como el de hipoteca de máximo, genera la obligación de la entidad financiera de realizar disposiciones a favor del beneficiario en forma de renta o en pago único al momento oportuno, y sólo a partir de la primera entrega surgirá en el deudor la obligación garantizada de devolver la suma percibida, con sus intereses. Mientras la entidad acreedora no cumpla su obligación, el deudor no tendrá la obligación que resarcir la deuda garantizada por la hipoteca²⁹.

Por tanto, y en conclusión, si bien ambas figuras son derechos reales de garantía que generalmente cuentan con un régimen jurídico análogo, sin perjuicio de las considerables concreciones de índole dispositiva, subjetiva y fiscal de la hipoteca inversa, desde el punto de vista financiero son operaciones diferentes, ya que con la primera la deuda surge en su totalidad, vence desde el principio y se va reduciendo a medida que el deudor hipotecario va amortizando el préstamo; mientras que en la segunda, la deuda se va generando a medida que se reciben rentas por parte de la entidad de crédito, y será al fallecer el causante cuando resulte vencida.

²⁸ Apartado 5.2º de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

²⁹ De esta forma, es perfectamente posible que la hipoteca inversa quede constituida sobre un inmueble del que se es titular como garantía al cumplimiento de una obligación de la que aún no se es deudor. Sólo surgirá la obligación de resarcir la deuda cuando el acreedor cumpla con la primera prestación, e irá aumentando a medida que realice disposiciones, junto a sus intereses.

2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA HIPOTECA INVERSA

Pese a su definición legal la hipoteca inversa no es ni un préstamo ni un crédito, sino que se constituye precisamente para garantizarlos. De hecho, la especialidad de esta figura se deriva de las características del crédito o préstamo y su forma de devolución, así como de la situación en que debe hallarse el prestatario y el requisito de que el inmueble le pertenezca en propiedad y constituya su vivienda habitual³⁰, no habiendo un cambio sustancial respecto de la garantía en sí misma considerada, el poder de afección del bien o la fase de realización de valor.

El texto definitivo publicado en el Boletín Oficial del Estado introdujo nuevos requisitos que omitía el proyecto de ley, tales como la necesidad de contratar un seguro contra daños y que la exigibilidad del crédito pudiera producirse al fallecimiento del deudor o el último beneficiario —cuestión ésta que se abordaba ya en la redacción del proyecto pero no aparecía configurada como presupuesto—. Asimismo, el texto finalmente consensuado precisó aún más la condición del beneficiario, concretando el grado de dependencia mínimo para poder acceder al crédito y dando la posibilidad de abarcar a personas distintas del solicitante³¹. A ello hay que añadir que la deuda resultante del capital más los intereses sólo podrá ser amortizada al final del negocio, una vez se produzca el fallecimiento del deudor hipotecario o el último de los beneficiarios, a menos que se haya incumplido alguna de las obligaciones asumidas. Siendo esto así, serán los herederos del propietario de la vivienda gravada quienes podrán cancelar el préstamo, dentro del plazo previsto, abonando al acreedor la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses; sin que este pueda cobrarse comisiones o compensaciones, puesto que el vencimiento contractual de este producto financiero viene determinado precisamente por su eventualidad³².

Otra de las novedades introducidas en la regulación definitiva respecto al proyecto de ley, va referida a la liquidación de la deuda. Si bien inicialmente la deuda pendiente se limitaba al valor de la propiedad gravada por la hipoteca, el texto final admite que el acreedor pueda obtener recobro de los débitos vencidos, con sus intereses, hasta donde alcancen el resto de los bienes de la herencia³³. Ahora bien, ello no implica que la hipoteca inversa constituida sobre la vivienda habitual del deudor también grave de forma directa e inmediata todos sus demás bienes — lo cual sería contrario al principio de especificación que da razón de ser a esta figura—, sino que dichos bienes se hallan afectos al cumplimiento de la deuda conforme al principio de responsabilidad patrimonial universal (art. 1911 Cc.) y con la importante limitación de que no trascienda a los bienes propios de los herederos, tal y como si se tratara de una aceptación de la herencia a beneficio de inventario³⁴. En consecuencia, el cambio realizado

³⁰ Asimismo, es posible instrumentar hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante, si bien no les serán de aplicación el régimen de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

³¹ Véanse los apartados 1.a), c) y d) de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

³² Se remite al apartado 5 de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

³³ Así lo prevé el apartado 6 de la Disp. Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

³⁴ A más señas sobre la aceptación de la herencia a beneficio de inventario, se remite al manual de GULLÓN, Antonio y DÍEZ-PICAZO, Luis, *Sistema de Derecho Civil*, vol. IV, Tomo II: Derecho de Sucesiones, *Tecnos*, 11ª Ed., 2012.

por el texto definitivo, resulta algo más consecuente con las expectativas de devolución del acreedor y procura salvaguardar el patrimonio personal de los herederos³⁵.

Al momento final de la amortización del préstamo o crédito, los herederos —si los hubiere— podrán mantener la propiedad del inmueble pagando la deuda acumulada; ya sea de forma directa, o mediante la suscripción de una nueva hipoteca de amortización³⁶. Sólo en supuestos de incumplimiento del pago, y al vencimiento de la operación, tendría lugar la ejecución de la hipoteca —de igual modo que ocurriría si, transcurridos seis meses desde el fallecimiento del deudor hipotecario o el último de los beneficiarios, se constatará la inexistencia de herederos o ninguno de ellos aceptara la herencia—.

El vehículo por el que se instrumenta esta modalidad de hipoteca es mediante el sistema de cuenta corriente de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la vivienda gravada y el plazo de duración, en los términos del art. 153 LH. De esta forma, si al vencimiento del término la entidad acreedora no se hubiere reintegrado del saldo de la cuenta, podrá utilizar la acción hipotecaria para su cobro en la parte que no exceda de la cantidad asegurada con la hipoteca por el procedimiento establecido en los arts. 129 y ss. LH.

2.1. ELEMENTO SUBJETIVO:

2.1.1. BENEFICIARIOS: SOLICITANTE PROPIETARIO Y MAYORÍA DE 65 AÑOS O DEPENDIENCIA

En esta modalidad de hipoteca, el préstamo o crédito va dirigido especialmente a personas de edad avanzada. La propuesta del legislador español, que se mantuvo en el texto definitivo, establece la edad mínima para poder realizar la solicitud y en particular la sitúa en los 65 años, edad que deberá alcanzar el más joven de los beneficiarios, si fuesen varios³⁷. Por otra parte, esta figura también tiene como destinatarios a personas con algún tipo de discapacidad, con independencia de la edad que tengan. A este respecto, queda de manifiesto que la legislación relativa a la reforma hipotecaria contenida en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) se desarrolló en un mayor entorno de concienciación social sobre las vicisitudes familiares y económicas derivadas de situaciones de dependencia severa o gran dependencia, lo cual tuvo repercusión en la configuración de este producto, que también se proyecta como apoyo a las personas dependientes para obtener liquidez mediante la vivienda habitual de la que podrán seguir haciendo uso y financiar los costes crecientes de su situación personal.

³⁵ Y es que, cuando el legislador proponía limitar el reembolso de la suma al valor del inmueble única y exclusivamente, lo que hacía era convertir la tasación del bien en el elemento clave de esta clase de negocio, y al constituyente no se le iba a exigir más que justificar la propiedad de la vivienda que se iba a hipotecar y con cuyo único valor se aseguraba la devolución del crédito.

³⁶ SERRANO, Guillermo, responsable de “la Caixa”, afirma que la conversión de la hipoteca inversa en hipoteca de amortización para la devolución de la deuda ha sido siempre el recurso de mayor trascendencia práctica. Lo más frecuente, era preverla ya en la escritura de constitución de la hipoteca inversa.

³⁷ A este respecto, cabe decir que el presupuesto establecido en la legislación española difiere de otras regulaciones; baste decir a título informativo que la normativa francesa no establece ningún requisito de edad, mientras que el régimen de Estados Unidos lo sitúa en 62 años y el Reino Unido permite que el solicitante tan solo tenga 60 años como mínimo.

A lo anterior hay que añadir que el nivel de dependencia exigido para el solicitante de la hipoteca inversa en el apartado 1º.a) de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221), se corresponde a la dependencia severa o la gran dependencia, de modo que se exige que el individuo ostente una condición de dependencia sustancial³⁸. Para adquirir el reconocimiento legal de persona en situación de dependencia, será preciso instar el procedimiento establecido en la ley³⁹ y resultar declarado dependiente por el órgano evaluador de la Comunidad Autónoma correspondiente en el grado respectivo, mediante resolución que tendrá validez en todo el territorio del Estado⁴⁰. Cabe añadir que éste no es un concepto dependiente del de incapacitación judicial.

Además, en la determinación del ámbito subjetivo, interesa poner de relieve que el apartado 1º, a) de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) amplía los beneficiarios⁴¹ no sólo a la persona del solicitante, sino también a cualesquiera otros que éste pueda designar en el contrato⁴².

Con todo, lo esencial para que pueda contratarse una hipoteca inversa es que el constituyente, además de cumplir con los requisitos subjetivos expuestos, sea propietario de su vivienda habitual. Asimismo, que los posibles beneficiarios deban ser personas mayores o dependientes no implica que sean conceptos dependientes, en tanto que el nivel de renta disponible no se debe directamente a esa situación de longevidad o dependencia. En cualquier caso, se trata de un producto financiero cuyo capital disponible sí que obedece a una operación matemática con variables en función de las expectativas de vida del solicitante, cuestión que igualmente se tendrá en consideración ante las situaciones de dependencia severa o gran dependencia.

2.1.2. RESERVA DE ACTIVIDAD

El apartado 2º de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que el producto financiero objeto de estudio sólo podrá ser concedido por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial.

³⁸ En este sentido, se pronuncia la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (RCL\2006\2226), cuyo art. 2.2º la define como el «estado de carácter permanente en el que se encuentran las personas que, por razones ligadas a la falta o la pérdida de autonomía física, psíquica, intelectual o sensorial, precisan de asistencia para realizar actividades corrientes de la vida diaria y, de modo particular, los referentes al cuidado personal».

³⁹ El proceso se iniciará a instancia de parte y seguirá los cauces de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992\2512), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las especificidades que resulten de la propia Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (RCL\2006\2226).

⁴⁰ En estos términos se pronuncian los arts. 26, 27 y 28 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre (RCL\2006\2226).

⁴¹ Como es sabido, el proyecto de regulación de la hipoteca inversa entendía que el crédito sería exigible a la muerte del solicitante o de su cónyuge, si así se establecía, dejando un escaso margen de cobertura más allá de ambos beneficiarios. No obstante, la redacción actual vigente amplía el círculo de personas que pueden percibir la prestación económica garantizada por la hipoteca.

⁴² En cuyo caso, podrá cancelarse el préstamo al fallecimiento del último de los beneficiarios.

No obstante, pese a la dicción literal del apartado expuesto, lo cierto es que es perfectamente posible que otro tipo de entidades que no necesariamente sean de crédito o aseguradoras autorizadas para operar en territorio español realicen operaciones similares a la hipoteca inversa. Lo que la Ley 41/2007, de 7 de diciembre realmente parece decir al limitar el otorgamiento de la hipoteca inversa a las entidades de crédito y aseguradoras es que, sin perjuicio de que cualesquiera otras entidades puedan conceder créditos hipotecarios similares, sólo las operaciones realizadas por las entidades señaladas gozarán del régimen fiscal y arancelario previsto en ella.

Por otra parte, en cuanto a las entidades aseguradoras, hay que decir que el 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, prohíbe a este tipo de entidades el ejercicio de cualquier otra actividad distinta a las que les son inherentes, y dentro de éstas no se encuentra precisamente la concesión de créditos garantizados por una hipoteca inversa; por lo que su inclusión en la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre exige ser interpretada en el sentido de que se les permite el desarrollo de actividades de aseguramiento complementarias al negocio principal.

2.2. ELEMENTO OBJETIVO:

2.2.1. LA VIVIENDA HABITUAL Y SU PROPIEDAD

El legislador español considera presupuesto constitutivo de la hipoteca inversa en sentido jurídico que el crédito garantizado recaiga sobre la vivienda habitual en propiedad del solicitante⁴³. De esta forma, realmente son dos los requisitos sobre el inmueble para que pueda quedar sujeto a esta modalidad de hipoteca, siendo el primero y esencial la tenencia del mismo en régimen de propiedad por parte del prestatario, y el segundo, que el inmueble constituya su vivienda habitual⁴⁴.

No obstante, la inobservancia de la exigencia de que el inmueble en propiedad sea la vivienda habitual, no impide la creación de este tipo de negocios; ya que podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante, si bien quedarán fuera del régimen previsto en la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221)⁴⁵.

⁴³ Durante la tramitación en las Cortes, esta cuestión fue polémica, bien porque se consideraba que no debía constituirse necesariamente sobre la vivienda habitual del solicitante —Enmiendas nº 98 ó 122 del Congreso, así como 22 y 64 del Senado—, o bien porque se pretendió ofrecer garantías adicionales para perfilar el concepto de vivienda habitual —Enmiendas nº 53 del Congreso y 97 del Senado—. Finalmente, el apartado primero mantendrá la mención exclusiva a la vivienda habitual, pero se incluirá un nuevo apartado, el 10º, que extiende a todo tipo de viviendas la posibilidad de constitución de estas hipotecas. Añade este apartado un matiz importante, y es que a estas hipotecas no les serán de aplicación los apartados de la Disposición Adicional.

⁴⁴ Sentado lo anterior, para la constitución de la hipoteca inversa el solicitante no podrá ofrecer como garantía un bien inmueble que, siendo su vivienda habitual, pertenezca en propiedad a una persona distinta. Es decir, en este tipo de hipotecas no cabe la figura del hipotecante no deudor, lo cual se entiende motivado por la finalidad asistencial de la que parte esta garantía real.

⁴⁵ Así lo prevé el apartado 10 de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221), como novedad en el texto de la Ley en relación con la redacción recogida en el proyecto de 2006.

De esta manera, la hipoteca inversa se configura como un derecho real de garantía que se proyecta sobre una categoría específica de bienes inmuebles: la vivienda habitual en propiedad del deudor hipotecario. En las condiciones legales, y para su cobertura legal, el gravamen sólo podrá recaer sobre la residencia destinada a cubrir la necesidad vital del solicitante, asegurando su permanencia dentro de su patrimonio al regular restrictivamente las facultades de disposición del bien⁴⁶.

2.2.2. TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN: ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE

La transparencia es una cualidad exigida en la constitución de hipotecas inversas a favor de personas especialmente vulnerables, lo cual se materializa mediante la incorporación de fórmulas ya adoptadas en otros países, destinadas a ofrecer a los solicitantes un asesoramiento independiente. Ello en la práctica puede articularse a través de dos posibles vías: mediante el uso de la figura del Defensor del Cliente, como supervisor procedente de la propia entidad financiera⁴⁷, o a través de la fijación particular de mecanismos de control por parte de la Administración Pública⁴⁸. Claro es, que la opción más apropiada será la que garantice mayor independencia en el asesoramiento del producto financiero y se muestre ajena al compromiso que pueda derivarse de cualquier relación con la entidad de crédito.

A este respecto, el apartado 3º de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) acude a la observancia de esta cuestión y relega al Ministerio de Economía y Hacienda el establecimiento del régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa⁴⁹, lo cual constata una clara tendencia a optar por la segunda alternativa sobre el control de abusos en la contratación de este producto financiero. Por consiguiente, habrá que estarse a lo previsto en la Orden EHA /2899/2011, de 28 de octubre (RCL\2011\1943), de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, en cuyo art. 32 se impone su aplicación a la cobertura de las hipotecas inversas comercializadas en España conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre⁵⁰.

No obstante lo anterior, parece ser que la regulación española de la hipoteca inversa enmarca este producto financiero en un doble control de protección de la clientela, ya que el apartado 4º de la Disposición en estudio establece que las entidades de crédito y las entidades

⁴⁶ Tanto es así, que el apartado 5.2º de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) prevé la transmisión voluntaria de la vivienda gravada con una hipoteca inversa como posible causa de vencimiento anticipado del crédito garantizado.

⁴⁷ Figura regulada en la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras (BOE núm. 72 de 24 de marzo de 2004).

⁴⁸ A modo informativo, en Estados Unidos la constitución de la hipoteca vitalicia se halla sujeta a la evaluación de un experto independiente. En puridad, su mercado hipotecario cuenta con un riguroso control administrativo sobre las cantidades a percibir, los costes y demás compromisos asumidos por las partes. Tal y como se ha hecho constar en apartados anteriores, parte del control se instrumenta por medio de un programa federal llamado «Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda» —*Home Equity Conversión Mortgage*, (HECM) —, aunque también la administración local puede intervenir en estas hipotecas en ciertos casos concretos.

Fuente: Home Mortgage Program (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecm—df.cfm>).

⁴⁹ Manteniéndose en los mismos términos ya establecidos en el anteproyecto de Ley de modernización del mercado hipotecario de 30 de noviembre de 2006.

⁵⁰ Sección 6ª, del Capítulo III, del Título I, de la Hipoteca Inversa.

aseguradoras autorizadas para operar en España igualmente deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente, que permita a los solicitantes adquirir los conocimientos necesarios para decidir concertar este producto, teniendo en cuenta su particular situación financiera y los riesgos económicos derivados de la suscripción⁵¹. En cualquier caso, el deber de información por los asesores de la entidad de crédito se concreta en términos de claridad y concisión, debiendo precisar las características de la hipoteca inversa y expresando aquellos datos que permitan al cliente evaluar la rentabilidad que se derive de constituir un gravamen sobre su propia vivienda⁵².

2.2.3. TASACIÓN DE LA VIVIENDA

El bien hipotecado deberá haber sido tasado por los servicios de tasación de las entidades financieras, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos reglamentariamente establecidos. A este respecto, será el Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, el órgano competente para el establecimiento de las normas generales sobre tasación de los bienes hipotecables, la forma en que deba constar la tasación efectuada y el régimen de inspección del cumplimiento de tales normas⁵³.

El valor de referencia sobre el que se constituye esta hipoteca es el resultante de la tasación que se realice al momento de la suscripción, y la eventual revalorización que pudiera experimentar el bien durante la vigencia del contrato como mucho podría servir para hacer frente a los aumentos no previstos en la deuda hipotecaria, dada la aleatoriedad de este negocio. Téngase en cuenta que, por otro lado, la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) modifica la Sección 1ª de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL\1981\900), de forma que ahora en el art. 3 se prevé un mayor control sobre la independencia de las sociedades de tasación, para así evitar conflictos de intereses que pudieran derivarse de la concesión de préstamos hipotecarios.

2.2.4. VENTAJAS FISCALES Y ARANCELARIAS

Uno de los mayores incentivos de esta figura, va referido a la exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados de las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, a lo que se añaden importantes reducciones en los honorarios notariales y registrales para las escrituras que se otorguen y las inscripciones que se practiquen, puesto que

⁵¹ Asimismo, y en aras de salvaguardar la independencia de los asesores en el seno de la entidad financiera, será el Ministro de Economía y Hacienda el órgano encargado de establecer las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

⁵² Así las cosas, la evaluación de la conveniencia del producto financiero al caso en concreto deberá atender a la situación financiera del cliente y a los riesgos económicos que conlleva la suscripción del producto, pues no toda persona mayor o dependiente podrá constituir una hipoteca inversa, ni necesariamente le resultará rentable contratarla.

⁵³ En términos similares, se pronuncia el art. 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL\1981\900) de regulación del mercado hipotecario.

se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre (RCL 1989, 2555), por el que se aprueba el arancel de los Notarios, y los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (RCL 1989, 2556), por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad respectivamente ⁵⁴.

Además, junto a las ventajas fiscales y económicas previstas por el legislador, cabe añadir otras medidas dirigidas a la reducción de comisiones bancarias, a la titulación y comercialización de esta modalidad de hipoteca en el mercado secundario, y a una mayor intervención de la Administración Pública para subsidiar intereses o asumir una parte del crédito y favorecer determinadas situaciones personales protegibles⁵⁵. Por otra parte, se ha considerado la opción de contratar seguros de riesgos colectivos para los supuestos en que el total de la deuda generada durante la vigencia del negocio finalmente sobrepase el valor del inmueble⁵⁶.

En definitiva, los beneficios fiscales y arancelarios de la hipoteca inversa se justifican por su función social, y se instrumentan mediante la exención de cuotas y la reducción de costes en su contratación. Sin embargo, hay que recordar que estas ventajas fiscales y económicas tan solo se predicen de la hipoteca inversa constituida sobre la vivienda habitual del solicitante, pues aquellas que se instrumenten sobre cualquier otro inmueble de su propiedad no quedarán bajo la cobertura de lo dispuesto para estos casos⁵⁷.

2.2.5. DISPOSICIÓN DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO

Como ya es sabido, la hipoteca inversa permite al propietario de la vivienda disponer del crédito o préstamo sin perder la titularidad del inmueble. Si bien, hay que añadir que se sancionan las enajenaciones con el vencimiento anticipado del crédito⁵⁸, de forma que esta figura restringe las facultades que mantiene cualquier deudor hipotecario, esto es, el *ius disponendi*.

Al respecto, hay que decir que el hecho de que el propietario no pueda disponer libremente de su vivienda encuentra justificación en la aleatoriedad de la deuda que finalmente resulte del préstamo o crédito garantizado. No obstante, también se admite que, ante un acto

⁵⁴ Véanse los apartados 7, 8 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

⁵⁵ MURO, Villalón, recoge estas medidas en *La hipoteca inversa*, ponencia presentada al III Congreso de Registradores de España, celebrado en Granada del 30 de octubre al 1 de noviembre.

Fuente: Congreso de Registradores (<http://www.congresoderegistradores.org/ficheros/ponencias/ponencia2.pdf>).

⁵⁶ Asimismo, el texto definitivo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) acude a la observancia de un plan de previsión asegurado para los casos en que las rentas periódicas recibidas consecuencia de la constitución de una hipoteca inversa vayan dirigidas, total o parcialmente, a la contratación de este seguro⁵⁶, previsión que no estaba recogida con anterioridad. De esta forma, se equipara a la contingencia de jubilación prevista en el apartado 3, b) del art. 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (RCL 11503, 2006) 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, la situación de supervivencia del tomador una vez transcurridos diez años desde el abono de la primera prima de dicho plan de previsión asegurado, con la consiguiente reducción en la base imponible.

⁵⁷ Así lo prevé el apartado 10 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

⁵⁸ Apartado 5.2º de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).

dispositivo del bien por el deudor hipotecario, pueda éste mantener el préstamo garantizado con la hipoteca si ofrece una garantía suficiente en sustitución de la vivienda transmitida a un tercero. Ello obliga a considerar que la suplencia de un bien por otro, debería resolverse con la afección a un nuevo inmueble en propiedad que pasase a ser la vivienda habitual del solicitante, para que el régimen previsto en la Ley siga siendo aplicable⁵⁹.

3. EXTINCIÓN

3.1. VENCIMIENTO Y LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA

A) La Hipoteca Inversa vitalicia: El vencimiento de la hipoteca inversa con carácter vitalicio, tendrá lugar al fallecimiento del deudor hipotecario, o si así se estipula, del último de sus beneficiarios. De esta forma, la muerte de los beneficiarios determina el momento en que se liquidará la deuda y será exigible. A estos efectos, el carácter vitalicio predefinido del negocio implica una mayor aleatoriedad respecto a si se constituye con carácter temporal. De hecho, en los casos en que se realiza la hipoteca con carácter vitalicio es frecuente que las entidades de crédito traten de corregir tal indeterminación instando a suscribir un contrato de seguro para cubrir el riesgo de la insuficiencia del valor del inmueble. En estos casos lo que empieza siendo una operación puramente financiera, pasa a convertirse en una operación de seguro. En ella se cobran los costes de la suscripción del seguro directamente de la suma que la entidad pone por primera vez a disposición del cliente a crédito abierto. De esta manera se garantiza la disposición de rentas con carácter vitalicio, porque durante una primera etapa tendrán su origen en el negocio de la hipoteca inversa propiamente dicho y la conversión de la vivienda en líquido, y una vez dispuesto el capital hasta el máximo del valor del inmueble, las rentas seguirán percibiéndose a través del seguro y hasta el fallecimiento del beneficiario⁶⁰.

B) La Hipoteca Inversa temporal: Si por el contrario se fijase una renta temporal no vitalicia, sería el fin del plazo estipulado sin que sucediera el deceso lo que daría lugar al vencimiento del crédito, pero no a su exigibilidad, que sólo tendría lugar al fallecimiento del deudor hipotecario o, siendo varios los beneficiarios, a la muerte del último de ellos. Nuevamente, ante las situaciones en que el período de disposición finaliza en sobrevivencia del beneficiario, las entidades de crédito recomiendan la suscripción de seguros que aseguren el abono de rentas hasta su fallecimiento, o que se hagan cargo de los intereses que la deuda vencida continúe generando y que habitualmente acaban superando el valor de la vivienda que sirve de garantía inmobiliaria. Igualmente, la contratación del seguro se perfeccionaría mediante el pago de una prima inicial con cargo al crédito concedido.

⁵⁹ Con todo, hay que decir que el proyecto de reforma configuraba una hipoteca inversa que igualmente limitaba la facultad de disposición del prestatario, pero lo hacía salvo pacto en contrario. De esta forma, la prohibición de disponer del inmueble sólo podría salvarse por acuerdo entre las partes, en cuyo caso tendría que trascender al Registro de la Propiedad y alterar la concepción originaria de este tipo de hipotecas, por naturaleza restrictivas en este sentido. A criterio del alumno, se considera que esta hubiera sido una regulación más acertada que la incorporada definitivamente, ya que la prevista por el legislador finalmente restringe en exceso la negociabilidad y titulación de estas hipotecas.

⁶⁰ Así lo señaló SERRANO, Guillermo, responsable de “la Caixa”, a lo que añadió que la hipoteca inversa y el contrato de seguro son negocios independientes. Así, la extinción anticipada de la deuda por el deudor hipotecario no afectaría al negocio del seguro, cuya prima inicial ya se habría pagado y cuya vigencia en modo alguno dependería de la continuidad de la hipoteca.

C) Vencimiento anticipado: Si el fallecimiento se produjera con anterioridad a la fecha prevista y el beneficiario no llegase a percibir parte de las cantidades calculadas, el crédito devendrá exigible por la cuantía que efectivamente recibiera hasta su muerte, con los intereses. Igualmente, téngase en cuenta lo dispuesto en el apartado 5.2º de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221) sobre la posibilidad que se le otorga al acreedor de declarar el vencimiento anticipado para el caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente. Es posible, por tanto, transmitir el inmueble, pero teniendo en cuenta que el acreedor hipotecario puede conducirse en este sentido.

Con todo lo anterior, serán los herederos del deudor hipotecario quienes deberán responder de la deuda resultante hasta donde alcance el valor de la vivienda o, en su caso, el resto de bienes del deudor; sin que afecte al patrimonio personal de los herederos y sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por dicha cancelación⁶¹. Asimismo, aunque en el anteproyecto parecía establecerse legalmente una hipoteca de responsabilidad limitada⁶², en virtud de la cual la responsabilidad se hacía efectiva exclusivamente sobre el bien hipotecado, la tramitación parlamentaria introdujo cambios en este sentido⁶³. La Ley que fue aprobada finalmente mantiene esta limitación, si bien prevé que una vez fallecido el sujeto pasivo, los herederos asumirán la deuda sin trascender a sus bienes personales.

3.2. EL PROBLEMA DEL SISTEMA DE ACEPTACIÓN DE LA HERENCIA Y LA LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA

Una de las razones por las que la hipoteca inversa tiene acogida en el mercado anglosajón, posiblemente se halla en que el régimen sucesorio previsto en los sistemas angloamericanos se basa en la adquisición de la herencia por investidura⁶⁴, que es aquel en que una vez fallece el causante, la herencia se adquiere «ipso iure» —automáticamente— por los herederos. Por eso se dice que el deudor se ve investido como heredero de manera externa, sin necesidad de acto alguno por su parte para adquirir el título⁶⁵. De esta forma, la liquidación de la deuda derivada del negocio por el que se constituye una hipoteca inversa no se halla a expensas de que los herederos del causante manifiesten expresa o tácitamente su aceptación de la misma. Asimismo, ahí se parte de la premisa de que primero se liquida el patrimonio del causante y, hecho esto —y sólo si el saldo que resulte sigue siendo positivo—, se procederá al reparto del patrimonio restante a los herederos, de forma que las entidades financieras no se ven perjudicadas en la relación, ya que serán las primeras en resarcirse del crédito.

⁶¹ Apartados 5 y 6 de la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221). liquidando el objeto de la garantía y, en caso de ser insuficiente, el resto de bienes que conforman el patrimonio del constituyente de la hipoteca. De esta forma, se pretende mantener la vivienda gravada por la hipoteca inversa en el caudal hereditario, lo cual cobra sentido a efectos de asegurar el recobro del crédito.

⁶² Véase el art. 140 de la Ley Hipotecaria.

⁶³ En el Congreso se presentaron diversas Enmiendas a esta regulación, cómo la número 25, que pretendió que el acreedor no pudiera reclamar a los herederos sobre otros elementos de su patrimonio distintos de dicha vivienda, o como las número 55 y la 103, sobre el carácter personalísimo del crédito, o como la 123, que pretendía establecer un plazo de dos años posteriores al fallecimiento del deudor para cancelar el préstamo.

⁶⁴ Marcada influencia del Derecho Germánico.

⁶⁵ Ahora bien, una vez investido, dispone de un período de seis semanas para poder repudiar la herencia

Sin embargo, en Derecho español la aceptación de la herencia constituye el presupuesto indispensable para la subentrada de los herederos en las posiciones jurídicas del causante⁶⁶, lo que conduce a la conclusión de que el sistema que se sigue en España es un sistema de aceptación⁶⁷. En él, la delación otorga al delado la llamada «ius delationis» o «ius adeundi», de forma que adquiere la posibilidad de aceptar o repudiar la herencia y, por tanto, mientras no acepte, el bien afecto a la hipoteca inversa—y la deuda— se encontrará en expectativa de destino, lo que supone un importante inconveniente para las entidades financieras que ofertan este producto. Además, en España este negocio tan vinculado al régimen sucesorio también plantea un problema derivado de la inexistencia de un plazo expreso para poder aceptar⁶⁸, algo que asimismo pone de manifiesto que nuestro sistema no favorece tanto el funcionamiento de la hipoteca inversa como sí lo hacen los sistemas angloamericanos.

4. CLÁUSULA DE CIERRE: RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIALIDADES

La cláusula de cierre del sistema se prevé en el Apartado 11º de la Disposición Adicional, que establece un régimen subsidiario de aplicación a la hipoteca inversa, «en lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo», en cuyo caso este negocio se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable. Es una solución razonable y comúnmente admitida por la doctrina, en virtud de la cual se pretende que el régimen general de aplicación en cada caso acuda a la cobertura de aquellos aspectos que no queden regulados por la Disposición Adicional 1ª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221)⁶⁹.

Como consecuencia de este apartado debe indicarse que la hipoteca inversa debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El art. 1875 Cc. señala que: «Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857 Cc., es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad». Al no establecerse especialidad alguna a este respecto, se entiende que para su constitución y funcionamiento debe ser de aplicación el régimen general, con todas las peculiaridades que presenta la operatividad de este nuevo tipo de hipoteca.

⁶⁶ Véanse los arts. 988 y 888 Cc., así como el art. 12.1º CDCIB sobre pactos sucesorios en Mallorca.

⁶⁷ Influencia de Derecho Romano Clásico, argumentos jurídicos no faltan en el Código y véase a modo de ejemplo el art. 657 Cc. sobre la transmisión de derechos a la sucesión, que establece que: «Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte»; o el art. 991 Cc. sobre la certeza de la defunción y del derecho a heredar, establece que: «Nadie podrá aceptar ni repudiar —por tanto es preciso hacerlo— sin estar cierto de la muerte de la persona a quien haya de heredar y de su derecho a la herencia»; o el art. 989 Cc. sobre los efectos jurídicos de la aceptación y la repudiación.

⁶⁸ Con todo, el Código Civil prevé en el art. 1016 Cc. que: «...si no se hubiere presentado ninguna demanda contra el heredero, podrá éste aceptar a beneficio de inventario, o con el derecho de deliberar, mientras no prescriba la acción para reclamar la herencia», siendo el plazo para accionar en reclamación de la herencia el previsto en el art. 1963 Cc., de treinta años. Por tanto se podría pensar que el plazo que se tiene para aceptar o repudiar la herencia es de treinta años. Lo que sucede, es que el art. 1005 Cc. prevé la «interrogatio in iure» y a partir de los 9 días del fallecimiento del causante, cualquier interesado —acreedor o vocado ulterior— puede interpelar, acudiendo al Juez o Tribunal para que inste a aceptar o repudiar la herencia en un plazo de sólo treinta días. Con lo cual, en definitiva, el delado debe saber que para aceptar o repudiar la herencia tiene un plazo de treinta años, pero que pueden reducirse a treinta días si a partir del noveno día del fallecimiento del causante alguien interpela.

⁶⁹ Tan pacífica es esta regulación que a la misma no se presentó enmienda alguna durante el proceso de tramitación legislativa del proyecto de ley. El único cambio sufrido fue su reestructuración: tras la introducción de otro apartado previo, pasó de ser el apartado 10º a ser el apartado 11º de la Disposición.

5. CONCLUSIONES

PRIMERA: La hipoteca inversa en España se integra en el conjunto de modelos clásicos que permiten la obtención de liquidez a través de activos inmobiliarios, adquiriendo observancia jurídica gracias a la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221). Así, este producto, que se instrumenta mediante el sistema de cuenta corriente de crédito, es de enorme utilidad para permitir a las personas mayores de 65 años o dependientes cuya solicitud sea admitida la obtención de ingresos complementarios liquidando activos como la vivienda habitual, y podría haber ampliado el mercado hipotecario de forma significativa si la mala situación financiera en que fue incorporada no hubiera mermado sus amplias posibilidades de desarrollo.

SEGUNDA: En este sentido, el último informe anual sobre la Hipoteca Inversa⁷⁰ recoge los datos más relevantes de las operaciones que se han suscrito en España de este producto, y de las que se destacan las siguientes consideraciones:

- La hipoteca inversa se consolida como alternativa para complementar las pensiones de los mayores, tal y como afirma el Fondo Monetario Internacional (FMI).
- La crisis económica que afecta a familiares, aparece por primera vez como motivo de contratación.
- El valor medio de las viviendas sobre las que se suscribieron operaciones en 2011 fue de 434.000 euros, un 0,7% menos que en 2010.
- Valor medio de las viviendas sobre las que se suscribieron hipotecas inversas: 434.000€
- Edad media de matrimonios solicitantes: 78 años.
- Edad media de mujeres solas solicitantes: 81 años.
- Edad media de hombres solos solicitantes: 80 años.
- Bancos que conceden la hipoteca inversa: 9 —frente a 19 en 2010—. La oferta se ha concentrado en menos entidades, debido al proceso de reestructuración bancaria.
- Ciudades con mayor demanda: Madrid —33% de las operaciones—, Cataluña —22%— y Andalucía —19%—.
- El producto en España es menos flexible que el ofertado en los países con el sector más consolidado.

⁷⁰ Fuente: Portal Óptima Mayores: <http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/optima-hipoteca-02.pdf>

TERCERA: El otorgamiento de un marco jurídico adecuado para la hipoteca inversa ha sido una necesidad abiertamente demandada por los agentes que operan en el mercado hipotecario. La regulación contenida en la Disposición Adicional Iª de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, aunque llegue en una coyuntura económica marcada por el estancamiento de la actividad inmobiliaria y la ralentización del crédito con garantía hipotecaria, siembra el campo para el crecimiento de esta interesante figura en España e introduce nuevas expectativas para la comercialización de este tipo de productos financieros, en la que una estructuración adecuada del producto, que controle previamente todas las implicaciones jurídico – tributarias, permitirá a las entidades de crédito y aseguradoras ganar competitividad en las operaciones activas de los próximos años así como aportar soluciones financieras a quienes precisen movilizar su patrimonio para hacer frente a necesidades de liquidez. En los próximos años, se espera un incremento en la demanda que provoque un aumento del número de operaciones, aunque concretadas en una cifra reducida de entidades financieras oferentes.

CUARTA: En cualquier caso, lo que sí es cierto es que el tema tratado pertenece a un sector en expansión que ofrece un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales⁷¹, y cuyos incentivos fiscales son necesarios para abordar una hipoteca que presenta un mayor coste económico al ser mayor el riesgo asumido por el acreedor. En conclusión, se trata de una figura que enfrenta el favorecimiento económico y las ventajas fiscales y arancelarias a sus beneficiarios, al riesgo que comporta su constitución por las entidades financieras, y que sin duda sólo puede ser juzgada en función de las necesidades que cubre⁷².

⁷¹ Según datos de la consultora especializada Óptima Mayores, en los últimos 5 años el nivel de contratación de este tipo de préstamos hipotecarios ha subido un 10% en contraposición a la caída registrada por las hipotecas tradicionales. Es más, se prevé un aumento en el número de operaciones de hipotecas inversas para este año y para el futuro. Fuente: *La hipoteca inversa... ¿Solución de los jubilados a los recortes?*, artículo ofrecido por Bankimia, 20/07/2012.

⁷² TAFFIN, Claude, *La hipoteca Inversa o Vitalicia*, Informe externo por la Asociación Hipotecaria Española. Fuente: Asociación Hipotecaria Española (http://www.ahe.es/web_profesionales/p_informes/).

RECURSOS Y BIBLIOGRAFÍA

NORMATIVA

- **CÓDIGO CIVIL**, Real Decreto de 24 de julio 1889 (LEG\1889\27).
- **COMPILACIÓN DE DERECHO CIVIL DE LAS ISLAS BALEARES**, Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre (LIB 1990\118).
- **LEY HIPOTECARIA**, Decreto de 8 de febrero 1946 (RCL 1946\886).
- **LEY DE REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO**, Ley 2/1981, de 25 de marzo (RCL 1981\900).
- **LEY DE REFORMA DEL MERCADO HIPOTECARIO**, Ley 41/2007, de 7 de diciembre (RCL\2007\2221).
- **LEY DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA**, Ley 39/2006, de 14 de diciembre (RCL\2006\2226).
- **REGLAMENTO HIPOTECARIO**, Decreto de 14 de febrero 1947 (RCL 1947\476).

BIBLIOGRAFÍA

- **ALBALADEJO, Manuel**, *Derecho Civil, II Derecho de obligaciones*, Barcelona: José María Bosh Editor SA, vol. II, 1994.
- **COUNCIL OF MORTGAGE LENDERS**, *The, Annual Report*, London: Council of Mortgage Ed. Lenders, 2005.
- **RAMOS, Chaparro**, *La garantía inmobiliaria. Manual sistemático de la hipoteca*, Madrid: Ed. Thompson Aranzadi, 2008.
- **GULLÓN, Antonio y Díez-PICAZO, Luis**, *Sistema de Derecho Civil*, vol. IV, Tomo II: Derecho de Sucesiones, Barcelona: Ed. Tecnos, 11ª Ed., 2012.
- **MURO, Villalón**, *La hipoteca inversa*, ponencia presentada al III Congreso de Registradores de España, celebrado en Granada del 30 de octubre al 1 de noviembre de 2009.
- **TAFFIN, Claude**, *La hipoteca Inversa o Vitalicia*, Asociación Hipotecaria Española (Informes externos). 1/3/2006 en: http://www.ahe.es/web_PROFESIONALES/P_informes/principal.shtm
- **HERRANZ GONZÁLEZ, Rubén**, *Hipoteca Inversa y figuras afines*, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, nº 49. 2006.
- **VVAA**, *Código Civil, Comentarios, jurisprudencia. Concordancias y referencias legales actualizadas*, Madrid: Constitución y Leyes SA, 2004.
- **ZURITA, Isabel**, *Protección Civil de la Ancianidad*, Madrid: Ed. Dykinson, 2004.

BASES DE DATOS

- **ARANZADI CIVITAS:** <http://www2.aranzadi.es/>
- **ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (AHE):** http://www.ahe.es/web_profesionales/
- **CONGRESO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA:** <http://www.congresoderegistradores.org/>
- **DIALNET:** <http://dialnet.unirioja.es/servlet/busquedadoc?t=hipoteca+inversa>
- **HOME MORTGAGE PROGRAM:** <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecm—df.cfm>
- **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE):** <http://www.ine.es/>
- **INSTITUTO DE ESTADÍSTICA DE LAS ISLAS BALEARES (IBESTAT):** <http://ibestat.caib.es/>
- **LA LEY DIGITAL:** <http://laleydigital.laley.es/>
- **MINISTERIO DE JUSTICIA:** <http://www.mjusticia.gob.es/>
- **PORTAL ÓPTIMA MAYORES:** <http://www.imsersomayores.csic.es/>
- **WESTLAW:** <http://www.westlaw.es/>

NOTAS DE PRENSA

- **EL MUNDO,** *Ventajas de la hipoteca inversa* (07/04/2012).
- **EL PAÍS,** *Avanzan las hipotecas inversas* (03/02/2010).
- **EXPANSIÓN,** *Las nuevas hipotecas y la crisis de liquidez* (03/01/2008).
- **LA VANGUARDIA,** *La hipoteca inversa podrá hacerse sobre cualquier inmueble* (16/11/2007).

Para la elaboración del presente estudio han sido visitadas las siguientes oficinas:

LA CAIXA: Oficina 2461; **SABADELL:** Oficina 7040; **SANTANDER:** Oficina 6083; **BANKINTER:** Oficina 2461; **BANCO POPULAR:** Oficina 1495; **BBVA:** Oficina 4245 **BANKIA:** Oficina 8972; **BARKLAYS:** Oficina 1560; **BANCA MARCH:** Oficina 0101; **CAIXA CATALUNYA:** Oficina 1850; **SA NOSTRA:** Oficina 0296.

Este Trabajo de Fin de Grado (TFG) ha sido realizado conforme a las recomendaciones y estudios de campo de la **Comisión de Modernización del Lenguaje Jurídico escrito (CMLJ)** del Ministerio de Justicia, Gobierno de España.