

## **NULIDAD DE UNA HIPOTECA INVERSA Y DEL SEGURO VINCULADO DE RENTAS DIFERIDAS**

**Sentencia JPI nº 44 de Madrid núm. 395/2016, de 28 de octubre**

*José María Martín Faba*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*  
*Abogado colegiado en el ICA de Toledo*

*Fecha de publicación: 25 de enero de 2017*

La sentencia sacada a colación sienta que un anciano de 85 años con carcicoma de pulmón y síndrome paraneoplásico en fase muy avanzada firmó en enero de 2013, con BBVA, a través de una asesora independiente, una hipoteca inversa -o hipoteca de máximo en garantía de apertura de crédito- sobre su vivienda en propiedad que estaba tasada en 1.094.622 euros. Según el contrato el cliente recibiría mensualmente una renta de 4.647 euros hasta el año 2020. Junto con la hipoteca inversa el anciano contrató un seguro de rentas diferidas del que se beneficiaría en enero de 2021 (cuando tuviera 93 años), si sobrevivía, y que suponía el pago mensual de una renta desde esa fecha hasta su fallecimiento. Para la contratación del seguro el cliente pagó una prima única de 211.000 euros. El coste total de la operación fue de 229.354 euros: prima, tasación, minuta de la notaría, gastos del registro, honorarios de tramitación, gastos de consultoría y asesoramiento y comisión de apertura.

El anciano, consumidor, falleció el 4 de noviembre de 2013, diez meses después de firma de la hipoteca. En el momento de la aceptación de la herencia el hijo del finado se encontró con que la vivienda tenía una carga de más de 300.000 euros, a pesar de que las disposiciones de su padre no llegaban a 45.000 euros. Parece que a causa del incremento que sufría la carga por el aumento de los intereses el hijo tuvo que vender la vivienda por un valor muy inferior al fijado en la tasación. En virtud de lo expuesto, el heredero del contratante demanda a la entidad financiera instando: la nulidad de la hipoteca inversa y del seguro de rentas diferidas; la restitución de las cantidades dispuestas por su causante para el pago de los costes de la operación y para sus rentas mensuales; y una indemnización por daños y perjuicios debido a la venta “apresurada” del inmueble por debajo de su valor de tasación con la finalidad de solventar la deuda hipotecaria que se incrementaba a razón de los intereses.



Pues bien, el juez titular del JPI nº 44 de Madrid estima que existe error en el consentimiento prestado por el causante suficiente para invalidar el contrato, provocado por una conducta dolosa del banco al no proporcionar la información suficiente para que el cliente obtuviera una comprensión plena sobre el funcionamiento y riesgos del producto bancario. Asimismo, el órgano judicial entiende que el banco incumplió sus obligaciones relacionadas con el asesoramiento en la contratación fijadas en el artículo 10 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, pues no quedó probado que aquel tuviera en cuenta tanto la situación *personal y financiera del cliente como sus preferencias y objetivos* a la hora de recomendarle la contratación del producto en liza. Consecuentemente el juez de instancia anula la hipoteca inversa y el contrato de seguro vinculado a la misma, condenando a la demandada a abonar a la actora: el importe dispuesto en virtud del crédito hipotecario que asciende a 297.451, 69 euros (prima de seguro, comisión de apertura, pagos mensuales, intereses periódicos); los gastos de la actora para cancelación de la hipoteca que suponen 871,05 euros; y la pérdida patrimonial por la venta del inmueble que fija en 366.204 euros.

Es penoso, que a causa de malas prácticas aisladas se mancille la reputación de contratos como la hipoteca inversa, que sirven a muchos mayores para licuar su patrimonio inmobiliario pensando más en obtener un alto estándar de calidad de vida en el final de su etapa terrenal y no tanto en el porvenir de sus herederos forzosos. En este caso la mala praxis, constitutiva de al menos dolo civil, si no de un delito de estafa<sup>1</sup>, pues es por todos conocida la tangencialidad entre ambas figuras<sup>2</sup>, fue “imponer” al cliente el pago de una prima de más de 200.000 euros para contratar un seguro de rentas diferidas cuando su esperanza de vida era muy limitada en el tiempo. No hay que sensacionalizar, y publicitar que las hipotecas inversas no son transparentes, pues únicamente hay dos precedentes jurisprudenciales en los que se han declarado nulas hipotecas inversas<sup>3</sup>, y solo uno de ellos por falta de información causante de error en el consentimiento prestado por el hipotecado. En este pleito, según el juez el dolo de la entidad de crédito deriva de: la insuficiente información proporcionada al cliente sobre los riesgos de la operación y por la falta de comprobación de su situación financiera a la hora de recomendarle el producto; pero en verdad el dolo proviene de imponer a un consumidor próximo a la muerte el pago de una tan elevada prima para cubrir un riesgo imposible, a saber, que un anciano de 85 años sobreviva hasta los 93 con un cáncer pulmonar terminal en fase de cuidados paliativos.

---

<sup>1</sup> “Cometen estafa los que, con ánimo de lucro, utilizaren engaño bastante para producir error en otro, induciéndolo a realizar un acto de disposición en perjuicio propio o ajeno” (art. 248. I CP).

<sup>2</sup> Véase por todos PARRA LUCAN, M<sup>a</sup>. A, “Comentario a la Sentencia núm. 129/2010, de 5 de marzo de 2010 (RJ 2010, 2390)”, Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil núm. 86/2011.

<sup>3</sup> AP de Girona (Sección 1<sup>a</sup>) Sentencia núm. 376/2012 de 17 octubre (AC\2013\789) y AP de Salamanca (Sección 1<sup>a</sup>) Sentencia núm. 535/2012 de 11 octubre (JUR\2012\371806).



Además, la suscripción del seguro de rentas diferidas no era necesaria en este caso pues debido al gran valor del inmueble hipotecado hubiera sido posible pagar rentas al cliente más allá de la fecha en la que hipotéticamente este se beneficiaría del seguro.