



www.uclm.es/cesco

LA HIPOTECA INVERSA: VENTAJAS E INCONVENIENTES PARA LOS CONSUMIDORES

Prof. Dra. Da. M^a Nieves Pacheco Jiménez

Universidad de Castilla-La Mancha

CESCO

I. INTRODUCCIÓN

Tanto en los años del denominado *boom* inmobiliario como en la actual coyuntura económica, la vivienda ha supuesto, y sigue suponiendo, un elemento fundamental del panorama socioeconómico en nuestro país. La propiedad de la vivienda, frente a la opción del alquiler, está tan enraizada en nuestra sociedad que la contratación de préstamos hipotecarios para asumir el pago de aquélla, sobre todo en la época de bonanza económica, ha sido una constante. Así, los clientes habituales de las entidades de crédito, en lo que a contratación de los antedichos préstamos concierne, han sido los inmigrantes y los jóvenes entre veinticinco y treinta y cinco años. Sin embargo, y en el presente contexto de crisis económica, en el que se han endurecido los requisitos a la hora de adquirir estos préstamos, la vivienda sigue siendo objeto de productos financieros, pero esta vez dirigidos a garantizar con ella las necesidades propias de otra etapa vital: la vejez. Así pues, las entidades financieras han encontrado en los ancianos potenciales consumidores de nuevos productos diseñados en exclusiva para ellos. Uno de los más atractivos es la hipoteca inversa¹, modalidad de préstamo que nace en un panorama muy concreto: aumento de la esperanza de vida; cambio en la estructura familiar

¹ El origen de la figura “hipoteca inversa” se encuentra en Reino Unido; en términos anglosajones: “*home-equity reversion*” o “*home-equity release*”. En la década de los 30 ya aparecen negocios similares a la hipoteca inversa, aunque es a partir de 1965 cuando ésta aparece en su concepción moderna, esto es, entendida como un préstamo basado en el valor de la vivienda dirigido a propietarios ancianos que, sin perder la propiedad de ésta, reciben unos ingresos regulares o periódicos.

<http://www.cml.org.uk/cml>



tradicional; disminución del poder adquisitivo de los jubilados; dificultades en el acceso a una residencia pública por falta de plazas y en la privada por los altos costes; y, el factor clave, la muy elevada proporción de propietarios de vivienda en España (mayoritariamente ancianos). No obstante, esta modalidad está también pensada para aquellas personas afectadas de dependencia severa o muy grave² que deseen disponer de más dinero al mes para completar el coste de una asistencia domiciliaria o de una residencia o adaptar la vivienda que ya posee a sus necesidades. En definitiva, la hipoteca inversa permite a una persona mayor o dependiente recibir una cantidad mensual complementaria a su pensión, en un plazo de tiempo concreto con su vivienda como garantía.

II. REGULACIÓN LEGAL

La hipoteca inversa viene regulada por la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre³, 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 operación 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

² Dependencia severa: la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día pero no requiere la presencia permanente de un cuidador.

Gran dependencia o Dependencia muy grave: la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía mental o física, necesita la presencia indispensable y continua de otra persona.

³ (BOE núm. 294, de 8 diciembre de 2007)



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.

La citada Disposición Adicional Primera establece una serie de requisitos para proceder a la solicitud de la hipoteca inversa. A saber:

- a) que el solicitante y los beneficiarios que este 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;
- d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada⁴ y asegurada contra daños.

III. ASEGURAMIENTO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA

Cuando se concede un préstamo hipotecario la entidad financiera prestamista puede exigir la contratación de una póliza de seguro contra daños por un importe igual al valor de tasación del inmueble para evitar que, por destrucción, deterioro o menoscabo del bien hipotecado, la garantía pierda valor o incluso desaparezca. Es conveniente, pues, la suscripción de un seguro multirriesgo del hogar, cubriéndose separadamente continente⁵,

⁴ Previamente a la concesión del préstamo hipotecario, las entidades financieras requieren la tasación o valoración del inmueble sobre el que se va a constituir la hipoteca. En virtud de la Orden ECO/805/2003, de 27 marzo, del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, se establecen los principios que deben aplicarse en la tasación. La sociedad de tasación deberá emitir el Informe y el Certificado de Tasación, que sintetizará el anterior.

⁵ Continente: abarca el edificio, sus anexos (trasteros, garajes), las instalaciones fijas de los servicios de vivienda (agua, gas, electricidad), los muros y cercas de cerramiento, las antenas de radio y televisión y los ascensores.



www.uclm.es/cesco

contenido⁶ y responsabilidad civil. Entre las garantías básicas se encuentran las siguientes coberturas: daños materiales ocasionados por incendio, explosión o caída de un rayo; gastos de transporte de los efectos asegurados o cualquier otra medida adoptada con el fin de salvarlos del incendio; daños materiales producidos por el agua, esto es, por rotura o avería de las tuberías o por omisión del cierre de grifo o llaves de pago; gastos de localización y reparación de la avería; robo y hurto de bienes asegurados; responsabilidad civil y reclamación de daños. Del mismo modo, el asegurado puede añadir a su póliza coberturas opcionales, según sus riesgos o necesidades, a saber: asistencia en el hogar, reconstrucción de jardines y asistencia jurídica, entre otros.

En la práctica suele estipularse que el acreedor hipotecario sea beneficiario del seguro o que el propietario del bien ceda sus derechos sobre la indemnización a la entidad de crédito⁷.

IV. DESARROLLO PRÁCTICO

IV. 1. ESQUEMA GENERAL

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente al solicitante de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera de aquél y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto⁸. Este asesoramiento deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministerio

⁶ Contenido: incluye el mobiliario y los objetos personales que el asegurado tiene dentro de la casa.

⁷ El Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones considera estas cláusulas inadecuadas y contrarias a las buenas prácticas y usos en el ámbito de los seguros privados en tanto en cuanto impliquen la concesión de derechos al acreedor hipotecario superiores a los que les atribuye la Ley de Contrato de Seguro.

⁸ Independientemente de las condiciones estándar, cada hipoteca inversa es particular y está realizada en función de los condicionantes de la persona que la contrata.



de Economía y Hacienda, estableciendo las condiciones, forma y requisitos pertinentes (Aptdo. 4 Disp. Adic. Primera Ley 41/2007).

Con la hipoteca inversa el deudor hipotecario cobra una suma puntual inicial, destinada generalmente a pagar los gastos originados por la celebración del contrato, hacer mejoras y reformas en la vivienda, o cuestiones similares. Una vez alcanzado el límite del porcentaje de tasación⁹, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses.

Se distinguen dos períodos de pago de renta: 1) Período de diferimiento de rentas, coincidente con la etapa de disposición del crédito hipotecario por el mayor o dependiente. 2) Período de pago de rentas (aseguradas), que se extiende hasta el fallecimiento del asegurado.

Éste sería, en términos generales, el esquema de funcionamiento de la hipoteca inversa. Sin embargo, y atendiendo al Apto. 5 Disp. Adic. Primera Ley 41/2007, si el deudor hipotecario transmite voluntariamente el 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 suficiente.

IV. 2. SEGURO DE RENTAS DIFERIDAS

En el concreto período de pago de rentas cobra gran relevancia el denominado seguro de rentas diferidas (seguro de vida), de suscripción no obligatoria aunque sí muy recomendable, contratado a través de la entidad crediticia con la que se formaliza la hipoteca inversa. Este seguro, de prima única, conlleva, de continuar con vida el asegurado al momento de alcanzar el límite máximo de disposición de rentas según la tasación de la vivienda realizada previamente¹⁰, el abono de rentas al término del período de diferimiento por la

⁹ Consecuentemente, la vivienda, cuanto mejor conservada, más urbana y menores cargas, mejor valor de tasación obtendrá y, por tanto, una base mayor para determinar la renta a percibir.

¹⁰ En el caso de algunas entidades financieras españolas que lo realizan, puede llegar al 90% de la tasación inicial de la vivienda.



www.uclm.es/cesco

misma cuantía que las disposiciones periódicas realizadas en dicho período. Pero si no se suscribe este seguro, en el momento de finalización del período de diferimiento, el mayor o dependiente dejará de percibir cualquier tipo de renta hasta su fallecimiento. Igualmente, si el asegurado fallece durante el período de pago de rentas, los beneficiarios no percibirán ningún tipo de prestación por fallecimiento, y tendrá lugar la extinción del contrato de seguro.

En definitiva, la suscripción del seguro de rentas diferidas presenta una importante ventaja, que no es otra que la de garantizar al titular de esta pensión hipotecaria el cobro de por vida de una renta, independientemente de que haya superado el plazo establecido en la hipoteca. No obstante, también existe un notable inconveniente: el precio añadido por la contratación del citado seguro, donde la prima viene dada por la conjunción de factores tales como la edad, el sexo y la esperanza de vida, que puede alcanzar hasta el 6% del valor de tasación del piso. A ello hay que añadir que el cobro de las rentas vitalicias tiene el tratamiento de Rendimiento del Capital Mobiliario, sujeto a exenciones calculadas atendiendo a la edad del titular, integrándose a la Base Imponible del ahorro.

IV. 3. FALLECIMIENTO DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Llegado el fallecimiento del deudor hipotecario, y según el Apto. 5 Disp. Adic. Primera Ley 41/2007, los herederos disponen de dos opciones: por un lado, decidir que la entidad financiera venda la vivienda y recupere así el dinero que el fallecido obtuvo gracias a la hipoteca (pudiendo aquéllos obtener el dinero restante de la venta, en caso que fuera superior a la suma del dinero desembolsado por la entidad financiera teniendo en cuenta los intereses); por otro, pagar los herederos esa cantidad y liberar así a la vivienda de su carga, pudiendo heredarla como cualquier otro bien¹¹. Se produce entonces la cancelación de la deuda, sin que el acreedor hipotecario pueda exigir compensación alguna por dicha operación.

¹¹ Debe tenerse en cuenta que, una vez extinguido el préstamo o crédito sin que los herederos del deudor hipotecario reembolsen los débitos vencidos –con sus intereses–, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia (Apto. 6 Disp. Adic. Primera Ley 41/2007).



www.uclm.es/cesco

No obstante, este panorama es susceptible de matización si se cuenta con un seguro de rentas diferidas. Así pues, si el titular fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de hipoteca inversa, los herederos recibirán la parte proporcional de la prima que en su día esta persona pagó¹². Esta parte es calculada por el banco, de acuerdo a la renta recibida por el titular y al plazo fijado. Igualmente, en caso de fallecer el asegurado, la compañía aseguradora pagará a la entidad financiera la prestación de fallecimiento (consistente en el 100% de la provisión matemática del seguro de vida a la fecha del fallecimiento del asegurado), que servirá para disminuir la renta contraída con ésta a modo de un seguro de amortización de préstamos (muy habitual en la contratación de préstamos hipotecarios y cuya beneficiaria es la entidad de crédito prestamista para el caso de muerte o invalidez del deudor hipotecario).

IV. 4. HIPOTECA INVERSA Y PLAN DE PREVISIÓN ASEGURADO

Por último, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 41/2007 prevé la posibilidad de que el beneficiario de los desembolsos periódicos derivados de la constitución de la hipoteca inversa destine éstos, total o parcialmente, a la contratación de un Plan de Previsión Asegurado (PPA). Es éste un producto financiero de ahorro, dirigido a aquellas personas que deseen complementar las prestaciones por jubilación del sistema público de pensiones, compuesto de unas coberturas (v. gr., jubilación del asegurado –cobertura principal-; fallecimiento del asegurado por cualquier causa –cobertura complementaria-; incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez –coberturas complementarias-) e incentivos fiscales¹³ análogos a los del Plan de Pensiones. No obstante, sendos planes presentan una diferencia fundamental: el Plan de Previsión Asegurado tiene la obligación de establecer una garantía de tipo de interés, mientras que el Plan de Pensión no ofrece, de forma general, rendimientos fijos, sino que su rentabilidad se hace depender del comportamiento de los

¹² Mientras que si no se ha contratado el seguro de rentas diferidas y el titular fallece antes de que venza el plazo de la hipoteca inversa, los herederos tendrán que hacer frente a la deuda contraída con el banco - en función del número de años que el titular se haya beneficiado de la renta-.

¹³ Aportaciones deducibles en la base imponible en la declaración del IRPF.



activos financieros en el mercado. De ahí que el primero esté especialmente indicado para clientes interesados en evitar cualquier tipo de riesgo en su ahorro, a saber, muy cercanos al momento de su jubilación o de perfil conservador.

V. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA HIPOTECA INVERSA

■ Ventajas de la hipoteca inversa:

- La persona mayor o dependiente conserva la posesión y la propiedad¹⁴, pudiendo continuar viviendo en ella, e incluso transmitirla por herencia (aunque con cargas).
- La seguridad económica que otorga al que la suscribe, sabedor de que va a percibir una cuantía mensual durante toda su vida (siempre que haya contratado el seguro de rentas diferidas).
- Su sentido práctico, ya que al convertir en líquido el patrimonio inmovilizado hasta entonces en su vivienda, permite a la persona mayor o al dependiente sufragar sus gastos con sus propios ahorros de manera acorde a sus necesidades económicas reales.
- Su mejor tratamiento fiscal; es menos gravosa que otras operaciones afines¹⁵ ya que la renta que percibe el mayor o dependiente no tributa.
- Las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales del ITP y AJD¹⁶.

■ Inconvenientes que plantea la hipoteca inversa:

¹⁴ En el caso de la “vivienda pensión” se procede a la venta de la nuda propiedad de la vivienda (aunque el dueño conservará el usufructo y podrá seguir viviendo en la casa) y a la formalización de una pensión vitalicia con una compañía aseguradora.

¹⁵ V. gr., “vivienda pensión”, debiéndose tributar por la pensión y pudiéndose desgravar por el alquiler de la vivienda que se tiene en usufructo; “cesión para alquiler”, gravada por el IRPF.

¹⁶ Apto. 7 Disp. Adic. Primera Ley 41/2007.

- Hoy por hoy, y a expensas de incentivos públicos, los elevados gastos de formalización, que pueden oscilar entre 3.000 y más de 6.000 euros, en atención a la comisión de apertura¹⁷; los gastos de notaría, de registro y de gestoría; los gastos de tasación¹⁸; impuestos diversos (v. gr., de Bienes Inmuebles, aquéllos relativos a incrementos de los terrenos de naturaleza urbana, etc.); y la suscripción del seguro de rentas diferidas.
- Asimismo, existen limitaciones por causa de las circunstancias del mercado y de las entidades financieras que ofrecen este producto; muchas de ellas no aceptan viviendas por debajo de un valor considerable o en localidades donde les sea difícil o poco rentable realizar las gestiones pertinentes (v. gr., inexistencia de oficinas, dificultad para vender a terceros el inmueble...).
- Por otro lado, las hipotecas inversas no suelen actualizarse con el IPC, aunque pueden pactarse fórmulas por las cuales se obtienen rentas crecientes (incrementándose cada año en el porcentaje pactado previamente).
- Y por último, y no menos importante, desde el punto de vista sociológico y psicológico, el temor que puede generar a una persona mayor desprenderse de uno de sus principales bienes, como es la vivienda, conseguida tras años de esfuerzo económico.

¹⁷ Aunque de carácter negociable; hay entidades que prescinden de ella.

¹⁸ El importe de tasación puede recuperarse al financiarlo con el mismo préstamo de hipoteca inversa.