



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

LA HIPOTECA INVERSA

Presentado por:

María Luisa Hernández Gil-Albarellos

Tutelado por:

Jacobo Bernardo Mateo Sanz

Valladolid, 3 de julio de 2024

RESUMEN:

El presente trabajo se centra en el análisis de la hipoteca inversa definida como el préstamo o línea de crédito, desembolsado con pagos periódicos, garantizado con la vivienda y cuya exigibilidad no se produce hasta el fallecimiento del contratante, configurada en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

De este modo el objetivo perseguido es analizar la regulación de esta figura bancaria que permite hacer líquido el valor de la vivienda sin perder la propiedad. En este trabajo se analiza desde un enfoque crítico la (deficiente) regulación existente en nuestro sistema, así como todos los elementos que configuran la hipoteca y sus posibles combinaciones que favorezcan a cada consumidor particular. Por último, durante todo el trabajo he tratado de señalar los riesgos de contratar esta figura y los problemas que han ido surgiendo en la realidad.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca inversa, préstamo vitalicio, renta vitalicia, riesgos.

ABSTRACT:

The present work focuses on the analysis of the reverse mortgage, defined as the loan or credit disbursed with periodic payments, secured by the property, and whose enforceability does not occur until the death of the borrower, as configured in Law 41/2007 of December 7, which amends Law 2/1981 of March 25, on the Regulation of the Mortgage Market and other rules of the mortgage and financial system, regulating reverse mortgages and dependency insurance, and establishing certain tax regulations.

The objective pursued is to analyze the regulation of this banking figure that allows the liquidity of the property's value without losing ownership. This work critically analyzes the (deficient) existing regulation in our system, as well as all the elements that configure the mortgage and its possible combinations that benefit each particular consumer. Finally, throughout the work, I have tried to point out the risks of contracting this figure and the problems that have arisen in reality.

KEY WORDS: Reverse mortgage; lifetime loan; annuity.

ÍNDICE

Abreviaturas	1
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. EL DERECHO REAL DE HIPOTECA.....	5
2.1. Concepto	5
2.2. Características:.....	5
2.3. Clases de hipotecas	8
2.4. Sujetos	11
2.5. Causas de extinción de la hipoteca	12
3. HIPOTECA INVERSA	15
3.1. Orígenes	15
3.1.1. Estados Unidos	15
3.1.2. Gran Bretaña.....	15
3.1.3. España.....	16
3.2. Definición.....	18
3.3. Características.....	19
3.4. Aleatoriedad del contrato.....	20
4. REQUISITOS.....	23
4.1. Elementos subjetivos	23
4.1.1. Solicitante.....	23
4.1.2. Ser mayor de 65 años.....	23
4.1.3. Estar en situación de dependencia severa o gran dependencia.....	24
4.1.4. Acreditar un grado de discapacidad del 33% o superior.	25
4.1.5. Beneficiarios	25
4.1.6. Entidad prestamista	27
4.1.7. Régimen de protección al consumidor.....	28
4.1.8. Herederos	31
4.2. Requisitos objetivos	32
4.2.1. Bien inmueble.....	32
4.2.2. Vivienda habitual	33
4.2.3. Tasación de la vivienda.....	35
4.2.4. Línea de crédito o préstamo.....	36
4.2.4.1. Naturaleza jurídica	36
4.2.5. Intereses.....	41
4.2.6. El pacto de anatocismo	44
4.2.7. Garantía de intereses del art 114 LH.....	45
4.3. Seguro contra daños	45

5.	MODALIDADES DE HIPOTECAS INVERSAS.....	47
5.1.	Hipoteca inversa periódica	47
5.1.1.	Hipoteca inversa de renta vitalicia	47
5.1.2.	Seguro de renta vitalicia diferida	48
5.1.3.	Hipoteca de renta temporal	50
5.2.	Hipoteca de disposición única	51
6.	VENCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD.....	53
6.1.	Vencimiento anticipado.....	53
6.2.	El fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios	55
7.	PAGO VOLUNTARIO O EJECUCIÓN HIPOTECARIA.....	57
7.1.	Pago voluntario	57
7.2.	Ejecución Hipotecaria.....	57
8.	RIESGOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA.....	61
9.	FIGURAS AFINES.....	67
9.1.	Renta vitalicia.....	67
9.2.	Vivienda pensión.....	68
9.3.	Cesión de nuda propiedad a cambio de alimentos.....	68
10.	CONCLUSIONES	71
11.	BIBLIOGRAFÍA.....	75
12.	SENTENCIAS	79
13.	RESOLUCIONES.....	79
14.	ANEXO I.....	81
15.	ANEXO II.....	83
16.	ANEXO III.....	85

Abreviaturas

AJD	Actos Jurídicos Documentados
Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CCom	Código de Comercio
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
FD	Fundamento de Derecho
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LGT	Ley General Tributaria
LH	Ley Hipotecaria
LIPRPF	Ley de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
RH	Reglamento Hipotecario

1. INTRODUCCIÓN

En un contexto demográfico como el español en el que ya no el futuro, si no el presente de las pensiones es un problema, con una sociedad cada vez más envejecida y en un momento de desaceleración económica, es cada vez más necesario buscar mecanismos que otorguen liquidez a nuestros mayores.

Este es el motivo por el que nuestro legislador introdujo en nuestro sistema la hipoteca inversa, que busca otorgar liquidez a través del patrimonio. Si bien fue una figura nueva en nuestro ordenamiento, su origen se encuentra en los regímenes jurídicos de Inglaterra y EEUU.

El objetivo de este trabajo es, en parte, dar a conocer esta figura prácticamente en desuso durante muchos años, pero que está resurgiendo gracias a la comercialización activa por el Banco Santander y Mapfre. Por otra parte, señalar las deficiencias de un producto financiero complejo y cuya regulación –o más bien falta de ella– aumentan las oscuridades que rodean esta figura.

Este trabajo trata de explicar las dificultades que conlleva, a mi forma de ver, la plasmación de una figura jurídica insuficientemente regulada y que, llevada a la realidad de las personas, da lugar al planteamiento de múltiples dudas. Por ello, he tratado de sugerir soluciones que permitan el desarrollo de la hipoteca inversa como respuesta a un problema real, permitiendo a las personas conocer y comprender esta figura. En último término, poder dotar a esta figura de cierta seguridad jurídica para las partes contratantes, con el fin de poder disminuir algunos de los riesgos a los que se enfrentan las partes intervinientes en esta figura.

En primer lugar, este trabajo comienza con una pequeña introducción de las características del derecho real de hipoteca.

A continuación, se analiza el origen de la hipoteca inversa como producto financiero, explicando su origen y características en el Derecho Español.

En tercer lugar, analizaremos con detalle los requisitos necesarios para poder contratar este producto, refiriéndonos, por un lado, a los elementos subjetivos (solicitante, beneficiarios, entidad prestamista y herederos); y, por otro lado, a los elementos objetivos: características que debe reunir el bien inmueble, el concepto de vivienda habitual, la tasación de la

vivienda, la configuración de la hipoteca como línea de crédito o préstamo y los intereses.

Tras ello explicaremos las distintas formas de configurar la hipoteca inversa, bien con un carácter temporal, bien con uno vitalicio; y las combinaciones existentes con seguros de renta vitalicia.

En quinto lugar, nos referiremos al vencimiento y exigibilidad, que, como veremos, será singular y caracterizará a la hipoteca inversa frente a la hipoteca ordinaria.

En sexto lugar, nos referiremos brevemente al posible pago voluntario o a la ejecución hipotecaria como posible fin del préstamo o línea de crédito.

Seguidamente hablaremos de los riesgos que entraña esta figura, explicando detenidamente la dificultad tanto de la figura, así como de factores psicológicos tales como la desconfianza hacia los bancos y la poca educación financiera de los contratantes, afectan a la contratación.

Por último, trataremos brevemente algunas figuras alternativas que permiten rentabilizar el patrimonio que permiten residir en la vivienda hasta el fallecimiento.

2. EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

2.1. Concepto

El derecho real de hipoteca se encuentra regulado en el en el Capítulo III, Título XV del libro IV en los artículos 1874 a 1880 CC; en el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario¹². La hipoteca se encuentra definida en los artículos 1876 CC y 104 LH “*La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida*”.

La hipoteca es un derecho de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación garantizada directa o indirectamente por un bien inmueble. Permite al acreedor exigir la enajenación del bien en caso de incumplimiento voluntario, otorgando al acreedor una protección “*erga omnes*”, fruto de la publicidad registral y con preferencia sobre otros acreedores. Puede constituirse para garantizar toda clase de obligaciones, sin que ello suponga ninguna modificación en la responsabilidad patrimonial del deudor del art 1911 CC, tal y como señala el artículo 105 LH.

2.2. Características:

1) Derecho real de realización de valor³.

Que la hipoteca es un derecho real de realización de valor se refleja en el art 1858 CC cuando establece que “*es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor*”.

De manera que, una vez expira la obligación principal que está garantizada con el derecho real de hipoteca, el bien inmueble sobre el que se establece la garantía puede ser ejecutado por el acreedor en los términos establecidos en el art 129 LH para satisfacer la deuda. Es decir, es un derecho constituido para garantizar un préstamo.

2) Derecho accesorio de la obligación principal.

En primer lugar, el art 1528 CC recoge la accesoriedad de la hipoteca con respecto al

¹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

² <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

³ BLASCO GASCÓ, F., Hipoteca inmobiliaria, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2015. p.1

crédito y su posible venta o cesión⁴.

En segundo lugar, el art 1857. 1º CC se expresa en los siguientes términos “*son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca: 1.º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.*”

En este sentido el art 1858 CC recoge la posible enajenación del bien con el fin de pagar al acreedor en el momento de vencimiento de la obligación principal.

Por último, la obligación que garantiza puede ser pura o sujeta a condición tal y como señala el art 1861 CC.

Dicho en pocas palabras, la hipoteca subsiste siempre que exista la obligación principal, y seguirá la misma suerte que siga dicha obligación principal que garantiza. Nace con la obligación principal, y se extinguirá cuando se extinga la obligación principal.

3) Derecho indivisible⁵.

El derecho de hipoteca existe íntegramente. Esto supone que la hipoteca se constituye sobre el bien en su totalidad, aunque el bien inmueble sufra alguna división, esto no afecta a la hipoteca que recae sobre el bien sobre el que se estableció la hipoteca en primer lugar.

El art 122 LH recoge este principio de manera literal “*la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido*”.

Lo que sí puede dividirse es la responsabilidad que se genera con la hipoteca, que podrá dividirse entre varias personas en el momento de la constitución registral. También podrá dividirse el crédito hipotecario cuando así lo pacten las partes (art 123 LH).

⁴ Artículo 1528 CC “*la venta o cesión de un línea de crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio*”.

⁵ Artículo 1860 CC “*la prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.*

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o en prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada de la línea de crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa responda especialmente.”

4) Derecho de constitución registral⁶.

La inscripción en el Registro de la Propiedad determina los efectos jurídicos de la hipoteca. El derecho de hipoteca nace y existe con su inscripción en el Registro de la Propiedad, y se extingue con su extinción en el mismo Registro. La falta de inscripción del derecho de hipoteca determina su inexistencia, pues ni ha nacido, ni se ha extinguido. Si la hipoteca no se inscribe, el acreedor perderá –por su inexistencia– todos los derechos y privilegios que otorga el ordenamiento jurídico, como la ejecución hipotecaria ya mencionada.

El Registrador realizará un examen y valoración de los documentos que se le presenten con el fin de determinar su inscripción, denegación o suspensión en el Registro⁷. El Registrador actúa con independencia emitiendo una resolución sobre el asiento que se solicita inscribir.

Así el artículo 18 LH establece los distintos efectos jurídicos de las distintas calificaciones del Registrador: *“si la calificación es positiva, se practica el asiento; si es negativa, el registrador redactará una nota de calificación, denegando la práctica del asiento de forma motivada, lo que podrá ser objeto de recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado”*

Las circunstancias que el Registrador inscribirá en el Registro de la Propiedad serán las siguientes:

1. Las circunstancias del acreedor y del deudor hipotecante.
2. La descripción del bien hipotecado.
3. Otras del contrato tales como causa, naturaleza, la responsabilidad, el tiempo, el pago y el lugar.

Además, el artículo 12 LH establece circunstancias específicas inscribibles:

4. El importe principal de la deuda.
5. Intereses pactados o el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria.
6. Cláusulas de vencimiento anticipado.
7. Cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca.

La inscripción registral determina la oponibilidad *erga omnes* derivadas de los principios que rigen nuestro sistema registral, en concreto el de publicidad y fe pública.

⁶ Artículo 1875 CC *“además de los requisitos exigidos en el artículo 1.857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad”*

Artículo 2 LH *“en los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:*

Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.”

⁷ Real Academia Española. (2023). Calificación registral [Definición]. En Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/calificaci%C3%B3n-registral>

5) Grava bienes inmuebles y derechos reales enajenables.

Los artículos 1874 CC y 106 LH redactados en términos similares. Concretamente el artículo 106 LH establece que *“Podrán ser hipotecados: Primero. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción. Segundo. Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes”*.

2.3. Clases de hipotecas

Los tipos de hipotecas existentes son: legal o voluntaria; tácita o expresa; y ordinarias o de seguridad⁸.

o Legales o voluntarias (137 LH).

Las hipotecas legales son aquellas que la ley exige a determinados sujetos para responder de determinadas obligaciones, se regulan en los artículos 158 a 197 LH. Las posibles causas que dan lugar a la solicitud de la hipoteca legal son el matrimonio, la tutela, la patria potestad o la Administración, enumeradas expresamente en el art 168 LH por el cual *“tendrán derecho a exigir hipoteca legal:*

Primero. Las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos:

- a) Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fe de Notario.*
- b) Por los parafernales que con la solemnidad anteriormente dicha hayan entregado a sus maridos.*
- c) Por las donaciones que los mismos maridos les hayan prometido dentro de los límites de la Ley.*
- d) Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado a sus maridos con la misma solemnidad.*

Segundo. Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas en los casos señalados por los artículos ochocientos once, novecientos sesenta y ocho y novecientos ochenta del Código Civil y en cualesquiera otros comprendidos en leyes o fueros especiales.

Tercero. Los hijos sometidos a la patria potestad por los bienes de su propiedad usufructuados o administrados por el padre o madre que hubieran contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de los mismos padres.

Cuarto. Los menores de edad sujetos a tutela sobre los bienes de los tutores, por razón de la responsabilidad en que pudieran incurrir, siempre que la autoridad judicial considere necesario que presten fianza y sin

⁸ GONZÁLEZ PORRAS, J. M., “El derecho de hipoteca inmobiliaria en Sánchez” Calero, F. J. (Coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario* (9ª edición), Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, p. 365 y 366.

perjuicio de los casos en que se ofrezca otra garantía real o personal que sea suficiente a juicio de la autoridad judicial.

Quinto. El Estado, las Provincias y los Pueblos, sobre los bienes de los que contraten con ellos o administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeron éstos, de conformidad con lo establecido en las leyes y reglamentos.

Sexto. El Estado sobre los bienes de los contribuyentes en los casos establecidos en esta Ley, además de la preferencia que a su favor se reconoce en el artículo ciento noventa y cuatro; y

Séptimo. Los aseguradores sobre los bienes de los asegurados, también en los casos establecidos en esta Ley, además de la preferencia que a su favor reconoce el artículo ciento noventa y seis.

Las hipotecas legales, una vez inscritas tienen los mismos efectos jurídicos que las hipotecas voluntarias.

Las hipotecas legales tienen especialidades en cuanto a su constitución. De manera que, el 165 LH establece que se solicitará mediante escrito al Juzgado o domicilio correspondiente, pidiendo su constitución, cantidad y los bienes hipotecables. Junto con dicho escrito se adjuntarán todos los documentos que acrediten la situación que da lugar a la hipoteca. El Juez o el Tribunal realizarán una comparecencia con el fin de verificar las condiciones y el escrito, y si fuera posible el acuerdo entre las partes. Si las partes no lograrán un acuerdo en cuanto a los términos de la hipoteca se seguirán los trámites recogidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las hipotecas voluntarias son aquellas que nacen de la libre voluntad de las partes mediante negocio jurídico, se encuentran reguladas en el art 138 a 157 LH.

- Tácita o expresa.

La principal característica de la hipoteca tácita es la no exigencia del requisito de inscripción para tener efectos jurídicos. Esta categoría jurídica ha sido discutida por la doctrina considerándola como una prelación al cobro, y no como una hipoteca. Los supuestos de hipotecas legales tácitas se regulan en los artículos 194, 195 y 196 LH y el art 78 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria⁹. Concretamente el artículo 78 LGT establece la hipoteca legal tácita “*en los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos*”. En estos tributos “*el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no*

⁹ BOE-A-2003-23186 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior”. De manera que, el derecho de cobro preferente se dará para el Estado, las Provincias y los Pueblos con respecto al cobro del IBI (artículo 194 LH). Se trata de una prerrogativa del poder público recogida en las normas mencionadas, pudiendo el Estado imponer una hipoteca legal sin el requisito de inscripción registral. La hipoteca expresa es la más habitual en el tráfico jurídico.

La hipoteca legal tácita también es exigible por el asegurador con respecto a las primas no satisfechas en los dos últimos años (artículo 194 y 195).

Por otro lado, la hipoteca expresa es aquella cuya inscripción en el registro es imprescindible para crear los efectos jurídicos propios (art 159 y 161 LH). A diferencia de la hipoteca legal tácita la no inscripción determina la no producción de efectos legales.

- o Ordinaria o de seguridad

La hipoteca ordinaria es aquella en la que la línea de crédito está perfectamente determinada en cuanto a su cuantía y circunstancias¹⁰. En la inscripción en el Registro de la Propiedad se anotarán las circunstancias de las partes, la cuantía del crédito, los intereses, las circunstancias de la finca y las cláusulas de vencimiento anticipado. Es decir, existe determinación de todos los términos esenciales del contrato, las obligaciones y derechos de las partes, siendo todo ello inscrito en el Registro de la Propiedad.

La hipoteca de seguridad es aquella en la que los términos esenciales del contrato no han sido determinados, pero son determinables¹¹. En estas hipotecas la fe pública solo cubre la existencia de la hipoteca; pero no de las circunstancias del crédito. Es decir, que, si la finca está gravada con una hipoteca de seguridad, serán las partes las que acreditarán la cuantía del crédito, la responsabilidad, y el resto de las circunstancias que no se encuentren contenidas en la inscripción registral. Se trata de garantizar una obligación que aún no ha sido concretada, pero que lo será por las partes, acreditando la existencia de dicha obligación con efectos para terceros.

La hipoteca de seguridad puede subdividirse en hipoteca de garantía de títulos endosables o al portador (art 154 a 156 LH) y la hipoteca cambiaria. En la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso, el acreedor será aquel que justifique la regularidad de la cadena de

¹⁰ ÁVILA NAVARRO, P. & SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, T., Clases de hipoteca y negociación de crédito (3ª ed.) [en línea], FUOC, 2019. Disponible en: https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/147994/4/Modulo12_ClasesDeHipotecayNegociacionDelCredito.pdf [Fecha de consulta: 2023], p. 7.

¹¹ Hipoteca de seguridad. En Enciclopedia Jurídica. Disponible en <http://www.enciclopedia-juridica.com/d/hipoteca-de-seguridad/hipoteca-de-seguridad.htm>

endosos o la tenencia del título si es al portador. En la hipoteca de seguridad constituida en garantía de una obligación cambiaria el acreedor se identifica por ser el tenedor de las cambiales.

En la hipoteca de seguridad la indeterminación puede surgir con respecto a su existencia, este es el caso de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras o condicionales. Cuando se trate de hipotecas constituidas para la seguridad de obligaciones futuras o suspensivas, la inscripción de la hipoteca surte efectos desde su inscripción en el momento en que la obligación se contraiga o la condición se cumpla (artículo 142 LH). Por otro lado, si la obligación estuviera sujeta a condición resolutoria la hipoteca tendrá efectos hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la obligación.

En la hipoteca de seguridad la indeterminación respecto a su cuantía se da en el caso de obligaciones de dar, hacer, no hacer, en garantía de intereses moratorios o con cláusula de interés variable y las hipotecas de máximo¹².

La hipoteca inversa tiene una entidad propia, pese a su difícil distinción con la hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente recogida en el art 153 LH *“Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de línea de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable, y, caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta. Si al vencimiento del término fijado por los otorgantes o de la prórroga, en su caso, el acreedor 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 artículos 129 y siguientes. A la escritura y demás documentos designados en la regla 3.ª del artículo 131 deberá acompañar el que acredite el importe líquido de la cantidad adeudada.”*. Ahora, tal y como señala la SAP de Castellón 448/2021 del 3 de junio de 2021, en su FD 2º, la hipoteca inversa se distingue de la hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente porque el vencimiento del crédito y la exigibilidad de la deuda no tiene lugar hasta el fallecimiento del solicitante.

2.4. Sujetos

En general, los intervinientes en una hipoteca serán el deudor y el acreedor hipotecario. Sin embargo, existe la posibilidad de que el deudor no coincida con el hipotecante, es decir, que exista un sujeto pasivo titular del derecho real hipotecado que no sea el deudor, es

¹² Hipoteca de seguridad. Colegio de Registradores de Madrid. Disponible en de <https://www.registradoresdemadrid.org/academia/temas-hipotecario/Tema-69-Hipoteca-seguridad-Hipotecario-Registros-174#:~:text=Es%20aquella%20en%20la%20que,de%20la%20hipoteca%20el%20cr%C3%A9dito.>

decir, un hipotecante no deudor.

Blasco Gascó define a este tercero como “*la persona que, sin estar obligada personalmente, hipoteca voluntariamente un bien propio en garantía de una deuda ajena*”¹³.

En el caso de la hipoteca ordinaria, las características que suele reunir el deudor es una persona joven, con empleo generalmente estable, una larga esperanza de vida, y, por tanto, con capacidad de endeudamiento y reembolso para devolver el préstamo.

En este caso, la deuda se irá devolviendo por mensualidades. En caso de impago, la entidad financiera tratará de que la devolución del préstamo se realice de forma líquida, ejecutando la vivienda como último recurso. Si bien legalmente no es obligatorio contratar un seguro de vida con la hipoteca, la realidad es que la entidad financiera recomienda a determinados consumidores en función de sus características personales (edad o trabajo entre otras), la contratación de este seguro. Otras veces, la entidad financiera concede determinadas ventajas al deudor si contrata un seguro de vida, siempre que establezca a la entidad financiera como el beneficiaria, asegurándose así el cobro preferente ante un fallecimiento prematuro.

Por otro lado, en este trabajo estudiaremos que el perfil del deudor de la hipoteca inversa es una persona mayor de 65 años, con unos ingresos bajos, y sin necesidad de amortizar el préstamo; además la posibilidad de ejecución inmobiliaria es más probable que en la hipoteca ordinaria.

2.5. Causas de extinción de la hipoteca

Dado que la hipoteca es un derecho real accesorio, en el momento en que se produzca la extinción de la obligación principal, se extinguirá simultáneamente la hipoteca. El art 1156 CC recoge las causas de extinción de cualquier obligación¹⁴:

- Pago o cumplimiento de la obligación.

Dado el carácter accesorio del derecho real de hipoteca, el cumplimiento del préstamo extingue el derecho real de hipoteca, aunque hasta que no se produzca la cancelación hipotecaria en el registro no tendrá efectos frente a terceros.

¹³ BLASCO GASCÓ, F., Hipoteca inmobiliaria, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2015. p.1

¹⁴ ÁVILA NAVARRO, P. & SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, T., Clases de hipoteca y negociación de crédito (3ª ed.) [en línea], FUOC, 2019. Disponible en: https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/147994/4/Modulo12_ClasesDeHipotecayNegociacionDelCredito.pdf [Fecha de consulta: 2023].. Pp 7 a 11

- Dación de pago

Si el deudor entrega el bien al acreedor hipotecario que garantizaba la obligación, y éste acepta la entrega como pago de la deuda, la obligación se extingue.

- Confusión de los derechos de acreedor y deudor o compensación

La reunión en una misma persona del cobro o cumplimiento de la obligación y de aquella persona beneficiaria de dicha obligación. También podría darse la compensación si el deudor y acreedor concurrieran recíprocamente en deudas exigibles.

- Ejecución hipotecaria

En caso de incumplimiento de las obligaciones, el acreedor tiene el derecho de proceder a la ejecución mediante la realización procesal del bien que sirve de garantía.

- Prescripción

La acción hipotecaria prescribe a los veinte años de poder haber sido ejercitada (1964 CC y 128 LH).

3. HIPOTECA INVERSA

3.1. Orígenes

3.1.1. Estados Unidos

La primera hipoteca inversa en Estados Unidos se llevó a cabo en 1961. El desarrollo y popularización de este producto financiero se consolidó en 1989, tras la aprobación por el Senado de su supervisión por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés). Los planes llamados “Home Equity Conversion Mortgage” (HECM) cuentan en EEUU con una protección federal que asegura los préstamos emitidos por prestamistas privados contra el riesgo de impago, lo que hace que sea más fácil para las personas obtener financiación para comprar viviendas. Es decir, la contratación de las hipotecas inversas está unida al pago de una prima, la “Mortgage Insurance Premium” que asegura la inclusión de una cláusula de protección contra el saldo negativo, protegiendo a los herederos de la devolución de un importe superior al valor de la vivienda.

3.1.2. Gran Bretaña

La “reverse mortgage”, de dónde trae nombre la hipoteca inversa; “equity release mortgage (ERMs)” o “lifetime mortgage” se empezó a comercializar en Gran Bretaña en 1965¹⁵. Inicialmente, sin ningún tipo de regulación gubernamental, surgieron varias entidades financieras que, debido a prácticas abusivas, causaron la pérdida de propiedades, lo que a su vez motivó un incremento en las medidas de protección al consumidor. Debido a la gran recesión económica a la que se enfrentó Reino Unido en 1980, que supuso un incremento en las tasas de interés, la caída en los precios de las viviendas y la pérdida del poder adquisitivo, muchos propietarios se vieron obligados a renunciar a sus hogares. Este tipo de plan financiero fue prohibido en 1991, provocando una imagen negativa a los planes de liquidación del patrimonio y al sector financiero.

En respuesta, durante la década de 1990, los principales actores del sector se organizaron para formar una entidad conocida inicialmente como “Safe Income House Plan” (SHIP), que más tarde se renombró como “The Equity Release Council”. Esta organización estableció un código de conducta para mejorar las prácticas del sector. En 2003, la Autoridad de Servicios Financieros (FSA, por sus siglas en inglés) comenzó a emitir informes sobre el tema, y en 2004, implementó una regulación específica para las hipotecas inversas, marcando un paso importante hacia la estabilización y el fortalecimiento de la

¹⁵ OLIVER ÁLVAREZ, J., La hipoteca inversa [en línea] [Trabajo de fin de grado, Universidad de las Islas Baleares, Facultad de Derecho], Repositorio Institucional UIB, 2013. Disponible en: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/434/Oliver%20Alvarez%2c%20Juan_Coca.pdf?sequence=1&isAllowed=y [Fecha de consulta: 2023], p. 3

confianza en este ámbito financiero.

Así a efectos expositivos quiero señalar que la principal diferencia es la garantía que ofrece el respaldo del gobierno en el caso de EEUU, apoyo que no se da en el sistema inglés, que se estructura en el ámbito económico-privado.

3.1.3. España

En el ordenamiento jurídico español, la hipoteca inversa no se regula hasta la Ley 41/2007, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (en adelante Ley 41/2007); y por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, modificada por la Orden ETD/699/2020, de 24 de julio¹⁶.

En 2008, existían un total de 21 entidades financieras que ofrecían dicho producto financiero¹⁷. Sin embargo, la crisis económica e inmobiliaria y la extinción de las cajas de ahorro, que eran las principales comercializadoras de este producto financiero, motivaron la desaparición de la hipoteca inversa, retirando BBVA y CaixaBank definitivamente de su cartera este producto financiero en 2013¹⁸¹⁹.

Desde 2013 hasta la fecha, los bancos han estado ofreciendo hipotecas inversas según la demanda del mercado. No obstante, ha sido particularmente el banco portugués BNI el que más ha promovido este producto, contando con la colaboración de la asesoría independiente española Óptima Mayores, destacándose como una de las asesorías más activas en este ámbito. Dicho lo cual, la entidad aseguradora MAPFRE y la entidad financiera Banco Santander se han unido en una sociedad conjunta o “joint venture” denominada “Santander Mapfre Hipoteca Inversa, EFC.” que consiguió el 11 de septiembre de 2023 la autorización del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, la cual supone el último paso para llevar cabo la comercialización²⁰.

Tras dicha autorización, en noviembre de 2023, el Banco Santander y MAPFRE

¹⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>

¹⁷ SIMÓN MORENO, H., La Optimización de la Hipoteca Inversa Desde la Perspectiva Europea y Norteamericana, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018. p. 18

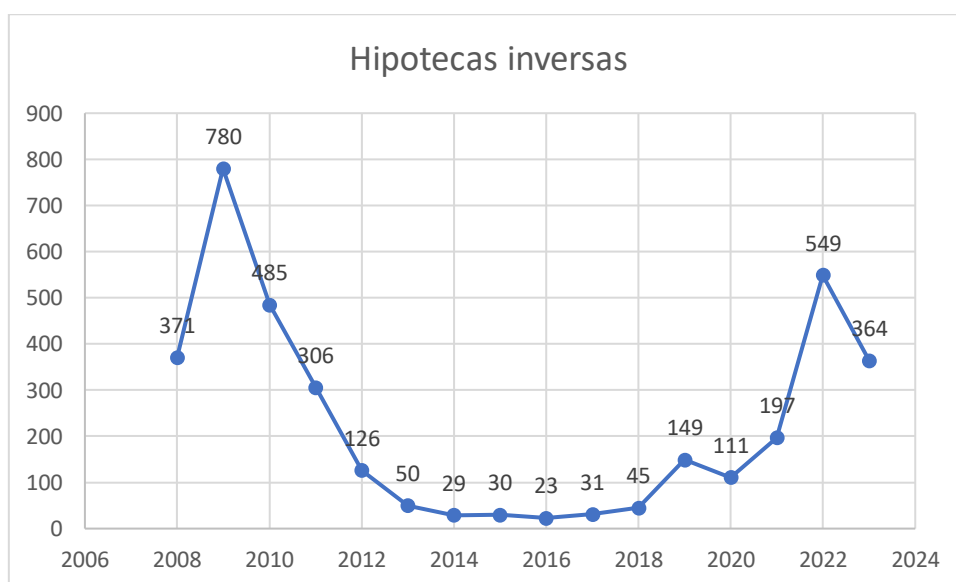
¹⁸ FERNÁNDEZ-SANCHO TAHOCES, A. S. (2021). La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. Revista Boliviana de Derecho, 31, 160-207. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7730056> p. 164

¹⁹ JUANDE, P. La hipoteca inversa solo alcanza al 0001% de su mercado potencial. *Cinco Días* https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/07/04/midiner/1562259115_002891.html . [Fecha de Consulta 5 Julio de 2019].

²⁰ The objective (5 de octubre de 2023). Mapfre confía en que su hipoteca inversa con el Santander será un éxito. *The objective*. <https://theobjective.com/economia/2023-10-05/mapfre-hipoteca-inversa-santander/>

comenzaron la comercialización de la hipoteca inversa en la ciudad de Madrid, tratándose ésta de la primera etapa y se prevé que se extienda a toda la Comunidad de Madrid en el primer trimestre de 2024; con la progresiva comercialización en el resto del país en base al éxito que consigan²¹. Se trata de un producto que, si bien en 2022 se firmaron 549, en 2023 únicamente se firmaron 364, por lo que habrá que esperar el efecto que tendrá el marketing y la comercialización de este instrumento financiero.

La reactivación de la venta de este producto financiero responde al envejecimiento de la población española, y, consiguientemente y como se ha venido advirtiendo, la insostenibilidad del sistema de pensiones a largo plazo, así como el alto índice de propiedad en personas de más de 65 años (89,1% en 2023²²).



Fuente: Elaboración propia con los datos obtenidos del centro de información estadística del notariado. <https://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo>

²¹ Comunicación corporativa (13 de noviembre, 2023). Santander y Mapfre empiezan a comercializar la hipoteca inversa. *Comunicaciones Santander* <https://www.santander.com/content/dam/santander-com/es/documentos/notas-de-prensa/2023/11/np-2023-11-13-santander-y-mapfre-empiezan-a-comercializar-su-hipoteca-inversa.pdf>

²² Instituto Nacional de Estadística [INE] (2022) Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia.(9994) (ine.es)

3.2. Definición

Según la Exposición de Motivos de la Ley 41/2007 define la hipoteca inversa como “*el préstamo o línea de crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante, persona física de edad igual o superior a 65 años o en situación de dependencia, y cuya finalidad es la obtención de una renta periódica o capital único hasta un máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad dlla línea de 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 línea de crédito*”²³.

Este trabajo se enfoca en el análisis del contrato de hipoteca inversa "típico", regulado en la Disposición Adicional Primera. Paralelamente, existen los denominados contratos de hipoteca inversa "atípicos".

Los contratos atípicos se caracterizan por no cumplir con los requisitos formales detallados en la Ley 41/2007. Entre las variaciones que podrían presentar se incluyen las realizadas entre particulares, las que afectan a propiedades que no son la vivienda principal del solicitante, casos en los que los solicitantes son menores de 65 años o están afectados por una dependencia moderada, o aquellas que requieren el pago periódico de intereses, entre otras posibilidades, y no se benefician de las exenciones fiscales asignadas a los contratos "típicos".

A pesar de estas diferencias, los contratos atípicos de hipoteca inversa se rigen supletoriamente por lo establecido en la Ley 41/2007.

Como ya se ha dicho, la definición de hipoteca inversa se establece en la Disposición Adicional primera de la Ley 41/2007 como el “*préstamo o línea de crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los requisitos*” establecidos en dicha disposición adicional.

Por otro lado, el Banco De España en su Guía de acceso a la hipoteca inversa la define como el “*préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda, concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años— o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o dependencia (dependencia*

²³ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086>

severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento”²⁴.

Es decir, que la hipoteca inversa es un producto financiero que se presenta en forma de un préstamo garantizado con la vivienda del solicitante, de manera que, al fallecimiento de éste o del último de los beneficiarios, vence el préstamo y los herederos pueden elegir entre restablecer el capital prestado más los intereses o la ejecución hipotecaria. Precisamente, lo en realidad característico de la hipoteca inversa es que la deuda sólo es exigible por el acreedor y la garantía es ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.

A diferencia de lo que ocurre con la hipoteca convencional en la que la vivienda se adquiere mediante el aplazamiento de los pagos, en la hipoteca inversa se ofrece la vivienda, en garantía del préstamo dinerario que se recibe a plazos o en un único desembolso. Esta figura se alza como rentabilizadora del patrimonio, transformando el activo no líquido en activo líquido. Una de las características que hace especialmente atractiva esta figura es la exención de Impuesto de Actos jurídicos Documentados [que varía entre el 0,5 y el 1,5% del valor del préstamo en función de las características del solicitante], la reducción del 90% en los aranceles registrales y exenta en el IRFF (en lo que se refiere a su modalidad como renta no vitalicia, no exenta totalmente en su modalidad de renta vitalicia)²⁵.

3.3. Características

A continuación, señalo de manera muy resumida las características que iremos desarrollando a lo largo de este trabajo:

- Se solicita un préstamo o un línea de crédito. Es crucial definir el método financiero que vamos a seguir, dado que va a afectar a cuestiones tan importantes como la estructura de pagos, el riesgo y la determinación del saldo final.
- Esta línea de crédito o préstamo se recibe en forma de renta o de disposición única. Nuevamente, la determinación de la modalidad de percepción del préstamo o línea de crédito determinará los intereses acumulados y el saldo a reembolsar. Los intereses se pagan cuando el préstamo vence, con el fallecimiento del prestatario, de manera conjunta con el capital, no de manera mensual como ocurre con las hipotecas tradicionales.

²⁴ Banco de España (2017) *Guía de acceso a la hipoteca inversa* (Segunda edición). <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>

²⁵ Web oficial de la Junta de Castilla y León <https://tributos.jcyl.es/web/es/informacion-tributaria/actos-juridicos-documentados.html>

- El solicitante debe ser propietario de la vivienda sobre la que recae la garantía y que ésta constituya su vivienda habitual. La propiedad de la vivienda se mantiene en el solicitante del préstamo, lo que supone que las obligaciones accesorias se mantienen (pago del IBI y de la comunidad, por ejemplo).
- La amortización del préstamo o línea de crédito no se produce hasta el fallecimiento del solicitante o del último de los beneficiarios. Sin embargo, es posible pactar el vencimiento anticipado tal y como comentaremos en el punto 5 de este trabajo.
- Los herederos tienen la opción de amortizar el préstamo una vez venza con el fallecimiento del solicitante. Si los herederos no quieren o no pueden hacer frente a la deuda, se procederá a la ejecución inmobiliaria. En este sentido el punto 6 de la DA 1ª de la Ley 41/2007 señala que en el caso de ejecución hipotecaria “*el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia*”.
- Exención del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados (7 de la DA 1ª de la Ley 41/2007); reducción del 90% de los aranceles del Notario y del Registrador de la Propiedad (8 y 9 de la DA 1ª de la Ley 41/2007); y exención de las rentas percibidas por la modalidad de hipoteca inversa (DA 15ª de la Ley del IRPF y la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre)²⁶.

3.4. Aleatoriedad del contrato

Se ha discutido la naturaleza del contrato como un posible contrato aleatorio dada “*la asunción por las partes del riesgo de que el contrato arroje un saldo económicamente dispar y dependiente de un azar, en beneficio de una parte y perjuicio de la otra*”²⁷. Si bien como señala García Mares “*no se le puede atribuir una aleatoriedad absoluta, ahora bien, sí que se puede apreciar una aleatoriedad relativa*” que únicamente ocurrirá en caso de fallecimiento previo a la percepción total del capital concedido, siendo dicha fecha la determinante de la deuda exigible²⁸.

La posible naturaleza del contrato como aleatorio viene desvirtuada porque el capital es determinado desde el inicio, esto es, la cantidad máxima otorgada como préstamo es

²⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>

²⁷ TRUJILLO DÍEZ, I. J., “Comentario al artículo 1790” en Bercovitz Rodríguez Cano, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil*, Thomson Aranzadi, 2006. pp. 767 y 768

²⁸ GARCÍA MARES, S., *La Hipoteca Inversa* [en línea] [Tesis doctoral, Universidad Jaume I Castellón], Dialnet, 2015. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=116333> [Fecha de consulta: 2023]. pp 98-100.

determinada en el contrato, si bien la cuantía final a devolver es variable²⁹. Esta variación surge consecuencia de que el préstamo sigue en activo, y por tanto, generando intereses mes a mes, hasta el fallecimiento del solicitante.

Se trata de un contrato sujeto a término, sujeto a un hecho cierto, que no se sabe cuándo llegará (*certus an incertus quando*), pues sabemos que la muerte o fallecimiento del titular llegará, pero desconocemos el momento exacto en que ocurrirá.

²⁹ JIMÉNEZ CLAR, A. J., “La hipoteca como instrumento de protección social”, Revista de derecho bancario y bursátil, Año XXVIII, núm. 113, 2009. p.108

4. REQUISITOS

La hipoteca inversa constituye un negocio jurídico de naturaleza compleja, compuesto por un contrato de préstamo que ostenta características particulares y se encuentra respaldado por una garantía hipotecaria.

4.1. Elementos subjetivos

Los sujetos que van a intervenir generalmente son, en primer lugar, el deudor o solicitante; posteriormente el beneficiario y, por último, las entidades prestamistas. También nos referiremos a los herederos, cuyo conocimiento de la hipoteca no es necesario, no obstante, aconsejable.

4.1.1. Solicitante

La DA 1º de la Ley 41/2007 en su apartado exige que *“el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.”*.

4.1.2. Ser mayor de 65 años

En España se exige una edad mínima de 65 años para contratar la hipoteca inversa. Actualmente la edad de jubilación en España es de 66 años y 6 meses para el año 2024. No obstante, se permite una jubilación anticipada a los 65 años para aquellos individuos que hayan aportado al sistema de seguridad social por un periodo mínimo de 38 años y 6 meses antes de cumplir los 65 según señala la Disposición Transitoria 7ª Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social³⁰.

Pese a que la ley señala los 65 años como la edad de jubilación, en España el 41% de las altas de jubilación correspondían a menores de 65 años³¹. La pensión media por jubilación en España, tras la revalorización experimentada en 2024 es de 1.438,2€³² al mes lo que supone 20.134,8€ al año, suponiendo un jubilado que no tiene más deducciones ni ingresos,

³⁰ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11724>

³¹ LORENZO, A., “Un 41% de los jubilados en la última década en España tenían menos de 65 años” [en línea], elEconomista.es, 13 de septiembre 2020. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10766844/09/20/Un-41-de-los-jubilados-en-la-ultima-decada-en-Espana-tenian-menos-de-65-anos.html> [Fecha de consulta: 2023].

³² Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. (Año). La pensión media sube casi un 5% en un año gracias a la revalorización y se sitúa en 1.252 euros al mes. Inclusión y Seguridad Social. Disponible en: https://www.inclusion.gob.es/w/la-pension-media-suba-casi-un-5-en-un-ano-gracias-a-la-revalorizacion-y-se-situa-en-1.252-euros-al-mes?p_l_back_url=%2Fbuscar%3Fq%3Dpensi%25C3%25B3n%2Bjubilaci%25C3%25B3n%2Bmedia

tributará un total de 1.572,53€ año por IRPF³³³⁴. En los primeros años de jubilación, si la pensión no es suficiente, lo normal es ir supliendo esas necesidades con los ahorros anteriores. Y lo normal será contratar la hipoteca inversa cuando se llegue a un momento de apuro económico, y aumenten las necesidades financieras asociadas a las necesidades de la etapa senil. Por ello, la ley no ha querido limitar la edad máxima de contratación de la hipoteca inversa atendiendo a la finalidad de complementar la pensión con la liquidación del patrimonio.

Si bien la ley exige 65 años como la edad mínima para la contratación de la hipoteca inversa, las entidades financieras en su comercialización entre 2007 y 2013 siguieron distintos criterios de edad. Mientras en 2007 algunas como La Caixa, Caja Duero o BBVA exigían la misma edad mínima que la ley –65 años– Caixa Manresa y Caixa Sabadell exigían una edad mínima de 70 años; e incluso Ibercaja de 75 años³⁵³⁶.

Durante la vida del solicitante, este deberá acudir cada año a la entidad bancaria con el propósito de entregar la verificación de “fe de vida” expedida en el Registro Civil.

4.1.3. Estar en situación de dependencia severa o gran dependencia

Para las personas afectadas de dependencia severa o gran dependencia, no se exige ningún requisito mínimo de edad. Los grados de dependencia se encuentran definidos en el art 26 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia³⁷.

- Dependencia severa. Necesidad de ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no requiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.
- Gran dependencia. Necesidad de ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo

³³ El art 17 de la Ley del IRPF establece que “Tributarán como **rendimientos del trabajo**, entre otras, las siguientes prestaciones: Las **pensiones percibidas** de los regímenes públicos de la **Seguridad Social** y clases pasivas y demás prestaciones públicas por situaciones de incapacidad, jubilación, accidente, enfermedad, viudedad, o similares, que no estén exentas.”

³⁴ ANEXO I, simulación ejecutada el 26 de abril de 2024 con el programa de la Agencia de la Administración Tributaria.

³⁵ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p 205.

³⁶ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., Estudio sobre la aplicación de la hipoteca inversa y otros productos similares en la provincia de Segovia: una ayuda a las personas mayores o en situación de dependencia, Obra Social y Cultural de Caja Segovia, Segovia, 2008, p. 33

³⁷ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-21990>

indispensable y continuo de otra persona.

La Ley 41/2007, sin embargo, deja fuera la posibilidad de contratar la hipoteca inversa por personas afectadas con una dependencia moderada, definida en el art 26 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. La dependencia moderada es la de una persona que *“necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria, al menos una vez al día o tiene necesidades de apoyo intermitente o limitado para su autonomía personal.”*

La acreditación del grado de dependencia corresponde al órgano evaluador que cada Comunidad Autónoma determine, si bien es válido para todo el territorio nacional ³⁸.

4.1.4. Acreditar un grado de discapacidad del 33% o superior.

Con respecto a la inclusión de personas con discapacidad superior al 33%, no fue posible contratar una hipoteca inversa para personas con discapacidad hasta la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social³⁹. Dado que las personas con una discapacidad superior al 33% no fueron incluidas hasta 2013, año en el que desaparece de la cartera de las entidades bancarias la hipoteca inversa, España tiene muy poca experiencia con este colectivo tan vulnerable⁴⁰.

4.1.5. Beneficiarios

La posibilidad de uno o varios beneficiarios se regula expresamente en el DA 1ª C) de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, cuando afirma que la garantía será ejecutable *“cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”*.

La Ley 41/2007 no aclara exactamente quién es el beneficiario, o qué derechos y obligaciones tiene en el contrato, recogiendo solo los requisitos que tiene que cumplir. Esto es, la RAE define beneficiario como la persona que resulta favorecida por algo. En concreto, es beneficiaria de un seguro la persona a quien beneficia un contrato de seguro. En los seguros, la persona beneficiaria puede ser el solicitante (como en el caso de un robo del teléfono) o puede ser otra persona (el fallecimiento del solicitante). Aplicando análogamente a la hipoteca inversa, el beneficiario del contrato del seguro puede ser la persona solicitante u otro tercero.

³⁸ Art 26, 27 y 28 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia.

³⁹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

⁴⁰ ÓPTIMA MAYORES, “La hipoteca inversa se amplía a más personas con discapacidad” [en línea]. Disponible en: <https://optimamayores.com/actualidad/hipoteca-inversa/la-hipoteca-inversa-se-amplia-a-mas-personas-con-discapacidad/> [Fecha de consulta: 2023].

De manera que, tal y como señala Sánchez-Ventura, a la hipoteca inversa se añade un “*pacto accesorio en el que se designa beneficiario de todo o parte de ese capital a un tercero*”, o, lo que es lo mismo, un contrato a favor de un tercero recogido en el art 1257 párrafo segundo del Código Civil: “*si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada*”⁴¹.

Los requisitos exigibles a los beneficiarios se regulan en la DA 1ª a) de la Ley 41/2007: “*que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento*”.

Según el tenor literal de la norma puede ser beneficiario cualquier persona mayor de 65 años o afectados por gran dependencia o dependencia severa (mismos requisitos aplicables al solicitante), sin necesidad de que exista ningún tipo de parentesco o convivencia. En este sentido podrían ser beneficiarios los amigos, hermanos o la pareja de hecho, entre otros. Tampoco la Ley impone un número limitado de beneficiarios, pudiendo ser cualquiera, si bien, teniendo en cuenta el requisito de edad y las consecuencias de las que a continuación hablaremos, parecen ser más casos hipotéticos que realidades que veamos en contratos bancarios.

La lógica empresarial nos conduciría a pensar que únicamente podrán ser beneficiarios los cónyuges no propietarios de la casa que sean mayores de 65 años o incluso una persona con discapacidad dependiente del solicitante. Cualquier otro caso en el que se pueda pensar, supondría graves riesgos en lo relativo al aumento de la deuda y el aplazamiento del pago para la entidad prestamista, que ésta no estará dispuesta a correr. De manera que, aunque legalmente existen distintas posibilidades, los límites subjetivos respecto del beneficiario quedarán determinados por la autonomía de la voluntad, y concretamente, por la entidad prestamista que será quién en último término aceptará o no la existencia de este beneficiario.

El nombramiento de uno o varios beneficiarios tiene las siguientes consecuencias a efectos sucesorios:

1. La deuda seguirá generando intereses durante la vida del beneficiario, pero la garantía no es ejecutable. Esto determina que el saldo final a devolver pueda

⁴¹ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 216.

exceder significativamente el valor de la vivienda.

2. Al beneficiario no se le exige ningún requisito de propiedad, titulación, ni siquiera que constituya su vivienda habitual. Al fallecer el solicitante del préstamo, la vivienda será parte de la herencia, de manera que cuando la herencia sea adjudicada la hipoteca inversa asociada al bien formará parte del inventario. El préstamo seguirá generando intereses hasta el fallecimiento del beneficiario designado en el contrato, que podrá ser o no la persona a la que se le adjudicó la herencia. Aquí surge inevitablemente la duda de qué es lo que ocurre si el beneficiario del contrato no es –tras el fallecimiento del solicitante– el propietario de la vivienda o el usufructuario. Para el acreedor supone un aumento del riesgo, primero sobre el cuidado del hogar, pues al no constituir su vivienda habitual puede no realizar acciones para la conservación de la vivienda. En segundo lugar, como consecuencia del aumento de la deuda, por no poder ser amortizada hasta el fallecimiento de este beneficiario que se puede prolongar durante años. En realidad, pudiera surgir incluso el absurdo de exigir al solicitante que ésta constituya su vivienda habitual pero no ser exigido al beneficiario⁴².

4.1.6. Entidad prestamista

La DA 1ª, en el artículo 2 de la Ley 41/2007, regula las condiciones de la hipoteca inversa típica: *“Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito, los establecimientos financieros de línea 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.”*

Por lo tanto, pueden operar con esta los banco y las cajas de ahorro de un lado; y por otro, las entidades aseguradoras, teniendo en cuenta que las entidades aseguradoras deberán cumplir requisitos más rígidos⁴³.

La doctrina discute sobre la posibilidad de establecer una hipoteca inversa entre particulares. La Ley 41/2007 solo recoge la posibilidad de contratar la hipoteca inversa con una entidad bancaria, una entidad aseguradora o una caja de ahorros, pero no recoge la

⁴² ZURITA MARTÍN, I., “La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 707, 2008, pp. 1275–1317, p. 1284.

⁴³ Actualmente en España están operativas dos cajas de ahorros Caixa Ontinyent (Comunidad Valenciana) y Caixa Pollença (Islas Baleares).

posibilidad de establecerla por particulares. Si se tratara de establecer un contrato cuyas características y requisitos fueran similares a la hipoteca inversa, éste se calificaría como un contrato atípico por no estar recogido este contrato de hipoteca inversa entre particulares expresamente en la Ley 41/2007.

Autores como Romero Cauda, defienden que no podrá establecerse una hipoteca inversa de ningún modo entre particulares; mientras que autores como Sánchez-Ventura admiten la posibilidad pues, aunque en principio dicho contrato entre las partes no estará ligado al cumplimiento de las normas mencionadas (y tampoco a los beneficios arancelarios y ficiales mencionados), en todo lo que no se pacte o exista conflicto, se aplicará la regulación de la hipoteca inversa previsto en la Ley 41/2007 por analogía⁴⁴⁴⁵.

4.1.7. Régimen de protección al consumidor

La vulnerabilidad de los clientes contratantes principalmente por la edad, pero también por razones como la reducida educación que tienen muchos de ellos (según la OCU en una encuesta realizada en 2022 solo el 8,9% tenía estudios universitarios y el 10,2% Bachillerato grado medio o superior), así como la novedad de la figura y el desconocimiento asociado a toda novedad, y la experiencia de países anglosajones, ha supuesto que los legisladores otorgaran especial protección a los clientes⁴⁶. Concretamente, obligaron a las entidades a *“suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto”*⁴⁷; estableciendo que sería el ministerio de Economía y Hacienda el que determinará las condiciones, forma y requisitos de este asesoramiento, lo que realizó en parte en la Orden EHA 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (en adelante, la Orden), concretamente en el capítulo II bis de dicha Orden⁴⁸.

⁴⁴ ROMERO CANDA, P. A., “La hipoteca inversa” en Pérez de Madrid Carreras, V. (Ed.), Hacia un nuevo derecho hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007 de reforma del mercado hipotecario, Consejo General del Notariado, 2008, pp. 307-336, p. 319

⁴⁵ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 222.

⁴⁶ Estudio sobre la protección de los mayores ante productos tipo hipoteca inversa y similares https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiMvcm-tqEAxUcXEEAHsVZAIUQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.ocu.org%2Ffincas-y-casas%2F-%2Fmedia%2Flinea%2Fes%2Ffincas-y-casas%2Fimagenes%2520editorial%2Fpdf%2520adjuntos%2Finforme_hipoteca%2520inversa%2520con%2520anexo.pdf%3Frev%3D31a58291-c98f-4897-9b5f-cbba4e17bc4c%26hash%3D96D92E692AB46CCCF3A56595929BEDED&usq=AOvVaw2rJcMkOsN6QzXqjzH-PMcQ&opi=89978449 P. 9

⁴⁷ Punto 4 de la DA 1ª de la Ley 41/2007

⁴⁸ <https://www.boe.es/buscar/pdf/2011/BOE-A-2011-17015-consolidado.pdf>

La Orden surge en un contexto de crisis económica consecuencia de la venta de productos financieros asociados a una gran desinformación. Tanto los consumidores como (muchas veces) los vendedores, desconocían las características y los riesgos de estos productos financieros que finalizaron con la pérdida de grandes cantidades de dinero para las personas contratantes y en la pérdida de la confianza de los consumidores en las entidades bancarias y prestamistas.

Hasta este momento, el derecho bancario se encontraba recogido en distintas normas de difícil comprensión. Esta Orden trata de unificar este derecho bancario tan fragmentado en una sola norma.

La Orden busca la transparencia y la mejora de las conductas de las entidades bancarias, aumentando la exigencia de información suministrada a los clientes bancarios acerca de comisiones, intereses, comunicación con el cliente e información precontractual. La Orden pone especial hincapié en la existencia de asesoramiento independiente que verifique que el producto financiero elegido es el que más se adapta al consumidor entre los disponibles en el mercado.

La Orden establece en la Sección Primera del Capítulo II bis, en los artículos 32 octies a 32 duodecies un proceso estructurado para las entidades bancarias sobre la información que deben suministrar a sus clientes en la comercialización de la hipoteca inversa⁴⁹. Este proceso que atenderá a los anteriores artículos será el siguiente:

1º paso: Ficha de Información Precontractual (FIPRE):

Antes de cualquier acuerdo, las entidades deben proporcionar a los clientes una ficha de información precontractual que ofrece datos claros y suficientes sobre los préstamos que se ofertan, es de carácter orientativo y se entrega sin coste. La FIPRE se basa en la información del Anexo III de la Orden y debe estar disponible gratuitamente en todos los canales de comercialización de la entidad⁵⁰.

2º paso: el asesoramiento independiente:

El asesoramiento independiente en la hipoteca inversa se estableció como requisito obligatorio para su constitución, así lo recoge el punto 4 de la DA 1ª de la Ley 4/2007 “*las entidades (...) que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto*”. A continuación, señala que los mecanismos serán determinados por el Ministerio de Economía y Hacienda. Desde el año 2007, seguimos

⁴⁹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>

⁵⁰ Véase ANEXO II.

esperando a que el Ministerio de Economía y Hacienda establezca las condiciones de asesoramiento que aseguren la protección del consumidor. Ante la falta de regulación en esta materia, tanto por el Ministerio de Economía, como por la Orden, el asesoramiento independiente se encuentra con un vacío legal que supone que los consumidores se encuentran a merced de los bancos. Lo único que parece claro es que es necesario un informe favorable del asesor independiente asegurando que el solicitante tiene la información pertinente y comprende todas las implicaciones de la hipoteca inversa.

Si la hipoteca inversa se formaliza pese a las recomendaciones contrarias del asesor independiente, el cliente debe ser claramente informado de esta circunstancia, tal y como recoge el art 30 de la Orden.

La Ley 41/2007 exige un informe favorable de asesoramiento independiente para la formalización de la hipoteca inversa, ¿pero este asesoramiento es gratuito o de pago?

- Si es de pago, habrá que ver si será puesto a disposición por el banco o debe buscarlo en contratante. Si debe pagarlo y es puesto a disposición por el banco nos lleva a la siguientes preguntas ¿es independiente el asesoramiento si lo paga el banco interesado en el contrato? ¿existe independencia en el asesoramiento?
- Si debe buscarlo el contratante, supone un gasto adicional de tiempo y dinero que afecta a la contratación de la hipoteca inversa.
- Por otro lado, si es gratuito ¿quién paga al asesor? ¿los bancos? De nuevo nos encontramos con que se pone en entredicho la independencia de este asesor.

3º paso: Ficha de Información Personalizada (FIPER):

Después de que el cliente proporcione detalles sobre sus necesidades financieras, situación y preferencias, la entidad debe suministrar información personalizada a través de la FIPER, contenida en el Anexo IV de la Orden⁵¹. La FIPER permite al cliente comparar préstamos disponibles y tratar con más detenimiento sus implicaciones con el objetivo de tomar una decisión informada. Esta ficha también es gratuita y debe entregarse con cierta antelación a la vinculación del cliente por cualquier contrato u oferta. Cualquier información adicional proporcionada se incluirá en un documento separado adjunto a la FIPER.

⁵¹ ANEXO III de este trabajo.

4º paso: oferta vinculante:

Tras la voluntad de ambas partes (cliente y entidad) de proceder con un servicio bancario de préstamo hipotecario, y una vez realizada la tasación del inmueble y las comprobaciones pertinentes, el cliente puede solicitar una oferta vinculante. La oferta vinculante, que también se basa en la FIPER ya mencionada, incluye detalles adicionales como su carácter vinculante y el plazo de vigencia de la oferta. Se adjuntará cualquier información adicional en un documento separado, junto con la ficha de información personalizada. Si la oferta vinculante se entrega junto con la FIPER y su contenido coincide, puede presentarse en un solo documento. La oferta vinculante tiene un plazo de validez mínimo de catorce días naturales, a menos que se presenten circunstancias extraordinarias (las cuales no se mencionan en la Orden). Este proceso garantiza que los clientes reciban toda la información necesaria de manera estructurada y clara, facilitando una elección informada sobre productos hipotecarios.

En la práctica, los problemas que están surgiendo, tal y como nos cuentan en una reunión mantenida con dos asesores de la Asesoría Financiera Internacional (AFI), es la falta de regulación específica sobre este asesoramiento como ya he dicho. Actualmente, los clientes llegan con el FIPRE para que se les explique las distintas alternativas financieras que tienen, pero los asesores no ven en ningún momento la escritura de constitución ni la oferta vinculante; lo que hace realmente difícil un asesoramiento útil.

Otro de los problemas que surgen en la práctica, y de nuevo destacan los asesores de AFI, es la promoción de este producto financiero por parte de algunas entidades, aunque no suponga siempre la mejor opción para el cliente en cuestión. Las entidades financieras son grandes vendedoras de productos, de manera que, en la mayoría de las ocasiones, cuando se presentan ante asesor independiente, estos clientes ya están convencidos de que la hipoteca inversa es su mejor opción; cuando en muchas ocasiones, por la propia configuración de la hipoteca inversa, no es su mejor opción.

4.1.8. Herederos

Como ya hemos ido comentando a lo largo del texto, y tal y como se recoge en el art 5 de la DA1ª de la Ley 41/2007, *“al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo”*. El momento del fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios es el que genera la producción de efectos, es decir, el vencimiento del préstamo o línea de crédito. Simultáneamente van a ocurrir dos situaciones: por un lado, la exigibilidad de la línea

de crédito y, por otro, la apertura de la herencia.

Destacando, en lo que aquí nos interesa, que la intervención de herederos en el contrato de hipoteca inversa no es un requisito esencial. Así lo ha entendido la AP de Valladolid, sección 3, que, en la Sentencia n.º 00324/2021 (2021), afirma que *“Las únicas partes que han de intervenir en el mismo son aquellas que asumen los derechos y obligaciones derivados del mismo, es decir la entidad prestamista y los acreditados hipotecantes, siendo estos con cargo a su propio patrimonio quienes asumen la deuda e hipotecan en garantía de la misma un bien inmueble de su exclusiva propiedad”*⁵².

Por tanto, no será requisito indispensable la presencia de los herederos en ninguno de los actos de formalización de la hipoteca inversa. Aunque la deuda se integre al patrimonio hereditario, los derechos de los herederos se circunscriben a una mera expectativa jurídica, que no puede erigirse como una facultad decisoria sobre la gestión del patrimonio del causante en vida.

Independientemente de la disconformidad de los herederos con las decisiones adoptadas, el solicitante/causante en el ejercicio de su autonomía de la voluntad tiene la facultad de administración sobre su patrimonio.

En los casos en los que la facultad del solicitante se ponga en entredicho se deberá acudir a lo establecido en la escritura de constitución de la hipoteca inversa, la cual se realiza ante Notario. De esta manera, el Notario actúa como salvaguarda y asegura el pleno conocimiento y voluntad del propietario de constituir la hipoteca inversa. El Notario, en su calidad de fedatario público, verifica la comprensión de las implicaciones legales y económicas de su decisión, protegiendo tanto al consumidor como a las entidades financieras.

4.2. Requisitos objetivos

4.2.1. Bien inmueble

El bien inmueble debe ser de propiedad del solicitante o solicitantes y estar libre de cargas. Este inmueble sobre el que se establece el derecho real de garantía cumple con dos funciones: por una parte, determinar el límite máximo del préstamo mediante el valor de tasación; por otra parte, constituir la garantía de recuperación del crédito a la parte acreedora.

⁵² Audiencia Provincial Sección N. 3 Valladolid. (2021). Sentencia n.º 00324/2021. *20210720 (poderjudicial.es)

4.2.2. Vivienda habitual

En primer lugar, antes del análisis de la tasación de la vivienda; nos vamos a detener en la condición de vivienda habitual recogida en la DA 1ª de la Ley 41/2007. La habitualidad de la vivienda como requisito esencial se ha discutido, tanto en el momento de creación y aprobación de la figura en los debates parlamentarios, como en la bibliografía relacionada con esta figura hipotecaria ⁵³.

La bibliografía mayoritaria, tal y como hemos ido señalando a lo largo de este trabajo, destaca la existencia de dos tipos de hipotecas inversas en función del bien inmueble que constituya la garantía del préstamo o línea de crédito: la hipoteca inversa denominada “típica”, que reúne las características señaladas de carácter subjetivo, y que establece como garantía la residencia habitual del solicitante, conforme a la Ley 41/2007; y, por otro, aquellas que se establezcan sobre segundas residencias o, incluso otros inmuebles como locales comerciales, que se regirán de acuerdo a lo estipulado en el contrato, y como regulación supletoria la establecida para la hipoteca típica, excluyendo lo referente a los beneficios fiscales recogidos en los artículos 7, 8 y 9 de la DA 1ª de la Ley 41/2007 que *“únicamente se requiere a los efectos de aplicar los beneficios fiscales y reducciones arancelarias previstas en la citada disposición adicional”*⁵⁴.

La imposición de habitualidad es un requisito indispensable, por un lado, porque beneficia a las entidades bancarias como veremos a continuación; y, por otro, porque los consumidores contratan esta figura por la seguridad de seguir residiendo en la vivienda.

Para las entidades de crédito el que se trate de la vivienda habitual, supone, generalmente una mejor conservación del bien inmueble que constituye la garantía objeto de ejecución por impago. Una característica distintiva de la hipoteca inversa radica en otorgar a los herederos la opción de liquidar el préstamo para recuperar la propiedad del inmueble. Por ende, los tomadores del préstamo y propietarios del bien tratarán de preservar el inmueble en óptimas condiciones para su propio beneficio y habitabilidad; pero también para sus herederos, que esperan, vivan en esa vivienda algún día. Una vivienda bien conservada ofrece una mayor seguridad al acreedor para recuperar el capital prestado en caso de ejecución hipotecaria. A su vez, la importancia sentimental de la vivienda habitual puede incentivar a los propietarios y sucesores a cumplir con sus obligaciones de pago para evitar

⁵³ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 261.

⁵⁴ SÁNCHEZ-VENTURA MORER, I., “Limitación de la responsabilidad a los bienes la herencia por una de las deudas que conforma el haber hereditario”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 752, 2015, p. 3262.

perder el que fuera el hogar de sus familiares.

Para los solicitantes, otorga estabilidad y seguridad. Para las personas mayores, la vivienda habitual no es solo un bien, sino también un lugar de estabilidad emocional y seguridad, sobre todo a medida que avanzan en edad. El mantenimiento del hogar les permite no tener que mudarse o cambiar el estilo de vida que habían estado disfrutando hasta ese momento. Así podrán seguir manteniendo el lugar que les otorga seguridad, pero también los comercios cercanos, amistades y vecinos.

La polémica respecto de la condición de habitualidad como requisito indispensable para la aplicación de los beneficios fiscales ya mencionados surge respecto del objetivo principal de la figura. La hipoteca inversa se crea con el fin de hacer líquido el valor del inmueble para complementar la pensión de personas mayores que no perciben rentas del trabajo o de personas que se encuentren en situación de gran dependencia, permitiendo además el uso de la vivienda. Por ello, la posibilidad de realizar una hipoteca inversa con los beneficios fiscales de la hipoteca “típica” –beneficios sobre la renta percibida, la exención del impuesto de AJD, y la reducción de aranceles notariales y registrales– debería darse sobre bienes inmuebles que no sean la vivienda habitual, pues en último término la finalidad de complementar la renta de las personas mayores se cumple de igual forma que en el caso de la hipoteca inversa sobre la vivienda habitual.

En palabras de Martínez Escribano “*no hay razones de índole práctica ni de seguridad jurídica que conviertan a la hipoteca inversa sobre un inmueble que no sea la vivienda habitual en un producto financiero de peor condición que si recae sobre esta última*”; recordando a su vez “*que debe ser el propietario del inmueble o la entidad financiera, si considera que la hipoteca inversa sobre inmueble distinto de la vivienda habitual es contrario a sus intereses, debe tener la libertad suficiente para no celebrar el negocio jurídico*”⁵⁵.

También resulta interesante remarcar la necesidad de que el bien inmueble objeto de hipoteca inversa constituya la vivienda habitual para el solicitante; pero a su vez se permita que esta condición no resulte indispensable una vez fallezca el solicitante y existan beneficiarios. Estos beneficiarios no se les exige ser titulares como ya mencionamos, ni tampoco es necesario que el bien garantizado con la hipoteca inversa constituya su vivienda habitual. Lo que en último término deriva en que la pérdida de habitualidad en el momento de fallecimiento del solicitante no conlleve ningún efecto jurídico. No debemos olvidar, que

⁵⁵ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2009). La hipoteca inversa. Cuadernos de Derecho Registral, 2009, p. 91

las primeras hipotecas inversas introducidas en nuestro país fueron con entidades británicas y con ello, que los contratos estuviesen influidos por la legislación de este país. En Inglaterra, es obligatorio informar constantemente sobre los ocupantes del inmueble, y el préstamo puede declararse vencido anticipadamente si el titular del bien se ausenta de la vivienda por más de seis meses⁵⁶.

En la legislación española, no se ha introducido nada sobre un posible vencimiento anticipado del crédito derivado de la pérdida de la habitualidad. De hecho, el propio FD 8º de la Resolución del 1 de octubre de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado aborda, entre otros temas, las condiciones para el vencimiento anticipado de hipotecas inversas. Indica que no se puede condicionar el vencimiento anticipado a situaciones como la venta del inmueble, su arrendamiento, gravamen, o el cese de ser la vivienda habitual del deudor, incluso en el contexto de una hipoteca inversa; solución reiterada en distintas Resoluciones de 4-11-2010, 11-1-2011, 8-6-2011. Estas prohibiciones suponen un límite a la libertad de contratación, circulación y uso y disfrute de los bienes y a los artículos 37 y 107. 3º LH.

Respecto de la habitualidad se ha planteado si la interpretación que debe darse es civil o fiscal, la mayoría de los autores optan por aplicar el concepto fiscal recogido en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, 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, y en el Reglamento que la desarrolla. Concretamente el art 9 a. de la LIRPF, que recoge que se considera residencia habitual el que permanezca en territorio español más de 183 días del año natural.

4.2.3. Tasación de la vivienda

La sección 1.d) de la DA 1ª de la Ley 41/2007 estipula que la propiedad debe ser valorada y asegurada contra daños según el valor de tasación, que se remite a los 7 y 8 de la Ley 2/1981 del 25 de marzo, sobre la Regulación del Mercado Hipotecario. Esta ley se encuentra actualmente derogada, estando regulados estos requisitos de tasación en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, de régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación⁵⁷. Actualmente las entidades oficiales de tasación se pueden consultar en el registro oficial de entidades que pone a disposición la página web del Banco España: a 26 de abril de 2024 se encontraron activas en el registro de entidades, 32

⁵⁶ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 265

⁵⁷ <https://www.boe.es/buscar/pdf/1997/BOE-A-1997-12854-consolidado.pdf>

sociedades homologadas por el Banco España⁵⁸⁵⁹.

La tasación consiste en la valoración del bien inmueble que será objeto de la garantía, de esta forma la entidad financiera proporcionará el valor del préstamo ajustado a la valoración de la vivienda.

Generalmente, la entidad encargada de la valoración será la determinada por la entidad de créditoconcedente. Sin embargo, la entidad financiera no puede imponer una tasación. Si el cliente ha realizado o quiere realizar una tasación alternativa y dispone de un informe cuya emisión sea inferior a seis meses, la entidad financiera debe admitir esta tasación realizada por el cliente. En cualquier caso, los gastos de la tasación los sufraga el cliente (artículo 62.4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras⁶⁰). Si finalmente el cliente decide no contratar con la entidad financiera que gestionó el informe de tasación, el original de este informe le será entregado al cliente con el fin de que pueda negociar con otras entidades bancarias.

4.2.4. Línea de crédito o préstamo

4.2.4.1. Naturaleza jurídica

La Ley 41/2007, en el punto 1 de su DA 1ª, no distingue entre línea de crédito y préstamo, permitiendo ambas alternativas. De esta manera, gracias a esta flexibilidad permitida por la norma, los acuerdos se pueden ajustar y personalizar a las necesidades específicas de cada cliente mediante la negociación individual.

En la Guía de acceso del Banco de España la palabra "préstamo" se menciona 87 veces, frente al término "crédito", que se cita solo 17 veces. Así parece que el propio Banco España prefiere la articulación de la hipoteca inversa mediante este mecanismo financiero, o bien, señalar su uso más frecuente cómo préstamo en vez de como línea de crédito⁶¹.

Al respecto, considero necesario hacer una breve mención a la diferencia de ambas figuras. El Banco Santander define el préstamo como *“un producto financiero que permite a un usuario acceder a una cantidad fija de dinero al comienzo de la operación, con la condición devolver esa cantidad más los intereses pactados en un plazo determinado”*, mientras que la línea de crédito es *“una forma de financiación más flexible que permite acceder a la cantidad de dinero prestada según las necesidades de cada momento. La línea de crédito establece un límite máximo de dinero, dentro del cual el cliente podrá ir*

⁵⁸ https://app.bde.es/ren_www/ren_wwwias/xml/Arranque.html

⁵⁹ https://app.bde.es/ren_www/gestiondeficheros/db5b5cc8-8f70-44df-b235-fd83afc685ff/informe_LibroEntidades_OrdCodBE

⁶⁰ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253>

⁶¹ Nos referimos a línea de línea de crédito y línea de crédito indistintamente.

*disponiendo parcial o totalmente*⁶².

En resumidas cuentas, la línea de crédito permitirá ir realizando retiradas de dinero bien periódicas, o bien si así se pacta, en función de las necesidades del cliente. Mediante la retirada periódica, la forma en que se acumulan los intereses es similar a la del préstamo con pagos fijos. Si la retirada es ocasional o esporádica, los intereses se irán calculando sobre el capital efectivamente retirado, de manera que, en determinadas ocasiones, o en función de las necesidades será más beneficioso optar por uno u otro método.

Muchos autores no realizan ningún tipo de distinción entre préstamo y línea de crédito en sus obras usando indistintamente los términos como sinónimos, sin embargo, otros autores como Oliver Álvarez o la autora Álvarez Álvarez tratan de delimitar la naturaleza jurídica y su instrumentación a una, en este caso como préstamo⁶³⁶⁴.

Otros autores como Sánchez-Ventura están a favor de considerarlo como una línea de crédito porque *“el préstamo por su configuración no termina de dar una respuesta adecuada a la finalidad pretendida por la hipoteca inversa, que busca poner a disposición del cliente un capital por un periodo de tiempo determinado a modo de renta”*⁶⁵

En definitiva, la naturaleza jurídica del contrato no es una; es más, podrá instrumentalizarse de distintos modos tales como préstamo con interés, préstamo de disposición condicionada, préstamo con entregas aplazadas, apertura de línea de crédito simple, apertura de línea de crédito en cuenta corriente. Su instrumentalización como uno u otro determinará la posibilidad de amortización de la línea de crédito, la disponibilidad e incluso el régimen jurídico al que se sujetará.

Estas posibilidades, deberían, a mi juicio reflejarse mediante diversos ejemplos y simulaciones que reflejen todas las posibles formas de instrumentalizar esta liquidación del patrimonio. El tipo de interés acumulado es significativamente distinto en función del modo de disposición de la hipoteca y de la instrumentalización como línea de crédito o préstamo, y muchos consumidores no tienen los conocimientos económicos necesarios para conocer la diferencia o si quiera plantearse.

⁶² Banco Santander ¿Qué diferencias hay entre un préstamo y un línea de crédito? <https://www.bancosantander.es/faqs/particulares/prestamos/diferencias-prestamo-credito>

⁶³ OLIVER ÁLVAREZ, J., La hipoteca inversa [en línea] [Trabajo de fin de grado, Universidad de las Islas Baleares, Facultad de Derecho], Repositorio Institucional UIB, 2013. Disponible en: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/434/Oliver%20Alvarez%2c%20Juan_Coca.pdf?sequence=1&isAllowed=y [Fecha de consulta: 2023], p. 10

⁶⁴ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., La hipoteca inversa: una alternativa económica en tiempos de crisis, Lex Nova, 2009, pp. 56-58

⁶⁵ SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 237

Ejemplo 1

Si nos imaginamos una vivienda tasada en 500.000. La solicitante de la hipoteca es una mujer de 74 años que no nombra beneficiarios. El TAE de la operación es del 6%. Además, teniendo en cuenta una disposición inicial de 30.000€ correspondiente al pago del seguro del hogar y gastos de tasación y asesoramiento. El máximo disponible para la línea de crédito son 20 años

- a. Por un lado, si lo articula como un préstamo con carácter temporal, por un periodo de 11 años.*

Fecha	Pagos mensuales (€)	Interés acumulado (€)	Deuda acumulada (€)
01/01/2025	1.135,00 €	150,00 €	31.285,00 €
01/02/2025	1.135,00 €	156,43 €	32.576,43 €
01/03/2025	1.135,00 €	162,88 €	33.874,31 €
01/04/2025	1.135,00 €	169,37 €	35.178,68 €
01/05/2025	1.135,00 €	175,89 €	36.489,57 €
01/06/2025	1.135,00 €	182,45 €	37.807,02 €
01/07/2025	1.135,00 €	189,04 €	39.131,06 €
01/08/2025	1.135,00 €	195,66 €	40.461,71 €
01/09/2025	1.135,00 €	202,31 €	41.799,02 €
01/10/2025	1.135,00 €	209,00 €	43.143,01 €
01/11/2025	1.135,00 €	215,72 €	44.493,73 €
01/12/2025	1.135,00 €	222,47 €	45.851,20 €
Total 2026	13.620,00 €	3.208,86 €	62.680,06 €
2027	13.620,00 €	4.246,83 €	80.546,89 €
2028	13.620,00 €	5.348,82 €	99.515,71 €
2029	13.620,00 €	6.518,77 €	119.654,49 €
2030	13.620,00 €	7.760,89 €	141.035,38 €
2031	13.620,00 €	9.079,62 €	163.735,00 €
2032	13.620,00 €	10.479,68 €	187.834,68 €
2033	13.620,00 €	11.966,10 €	213.420,77 €
2034	13.620,00 €	13.544,19 €	240.584,96 €
2035	13.620,00 €	15.219,62 €	269.424,58 €

2036	13.577,04 €	16.998,38 €	300.000,00 €
TOTAL	163.397,04 €	106.602,96 €	
Respecto del valor de tasación	32,68%	21,32%	

b. Si quisiera una hipoteca vitalicia (suponemos vitalicio hasta los 100 años para poder hacer cálculos). Sería aproximadamente 200€ de renta

Fecha	Pagos mensuales (€)	Interés acumulado (€)	Deuda acumulada (€)
01/01/2025	200,00 €	151,75 €	30.350,00 €
01/02/2025	200,00 €	153,51 €	30.701,75 €
01/03/2025	200,00 €	155,28 €	31.055,26 €
01/04/2025	200,00 €	157,05 €	31.410,54 €
01/05/2025	200,00 €	158,84 €	31.767,59 €
01/06/2025	200,00 €	160,63 €	32.126,43 €
01/07/2025	200,00 €	162,44 €	32.487,06 €
01/08/2025	200,00 €	164,25 €	32.849,49 €
01/09/2025	200,00 €	166,07 €	33.213,74 €
01/10/2025	200,00 €	167,90 €	33.579,81 €
01/11/2025	200,00 €	169,74 €	33.947,71 €
01/12/2025	200,00 €	171,59 €	34.317,45 €
Total 2026	2.400,00 €	2.378,24 €	39.295,69 €
2027	2.400,00 €	2.490,78 €	44.186,47 €
2028	2.400,00 €	2.792,44 €	49.378,91 €
2029	2.400,00 €	3.112,70 €	54.891,61 €
2030	2.400,00 €	3.452,71 €	60.744,31 €
2031	2.400,00 €	3.813,69 €	66.958,00 €
2032	2.400,00 €	4.196,94 €	73.554,94 €
2033	2.400,00 €	4.603,82 €	80.558,76 €
2034	2.400,00 €	5.035,80 €	87.994,56 €

2035	2.400,00 €	5.494,42 €	95.888,98 €
2036	2.400,00 €	5.981,34 €	104.270,32 €
...	...	...	...
2050	2.400,00 €	18.089,13 €	293.284,28 €
<i>TOTAL</i>	<i>28.800,00 €</i>	<i>45.291,91 €</i>	
<i>Respecto del valor de tasación</i>	<i>5,76%</i>	<i>9,06%</i>	

c. Como línea de crédito. He supuesto que durante los primeros años no requiere dinero. Sin embargo, en 2027 cuando tiene 77 años requiere una persona de la limpieza⁶⁶ que le realice las tareas del hogar. Para ello retira 20.000€.

En 2030, requiere una señora de la limpieza y una persona que le acompañe a comprar y hacer algunos recados y retira 50.000€ para poder pagarlas.

Por último, en 2035 necesita asistencia constante y retira 100.000€, no pudiendo disponer de más cantidad.

Fecha	Pagos mensuales (€)	Interés acumulado (€)	Deuda acumulada (€)
2025	- €	1.850,33 €	31.850,33 €
2026	- €	159,25 €	32.009,59 €
2027	20.000,00 €	1.920,58 €	53.930,16 €
2028	- €	3.235,81 €	57.165,97 €
2029	- €	3.429,96 €	60.595,93 €
2030	50.000,00 €	3.635,76 €	114.231,68 €
2031	- €	6.853,90 €	121.085,59 €
2032	- €	7.265,14 €	128.350,72 €
2033	- €	7.701,04 €	136.051,76 €
2034	- €	8.163,11 €	144.214,87 €

⁶⁶He asumido una persona que vaya 3 días a la semana 4 horas a 10€ la hora; que son aproximadamente 5.760€/año.

2035	100.000,00 €	8.652,89 €	252.867,76 €
2036	- €	15.172,07 €	268.039,83 €
2037	- €	16.082,39 €	284.122,22 €
2038	- €	17.047,33 €	301.169,55 €
2039	- €	18.070,17 €	319.239,72 €
2040	- €	19.154,38 €	338.394,11 €
2041	- €	20.303,65 €	358.697,75 €
TOTAL	170.000,00 €	68.039,83 €	
Respecto del valor de tasación	34,00%	13,61%	

Dado que no todos los consumidores requieren las mismas necesidades financiación, ni se encuentran en la misma situación económica; no puede instrumentalizarse la hipoteca inversa mediante una única forma, y, por tanto, a mi juicio, carece de sentido tratar de limitar la naturaleza jurídica a una. La reducción que pretenden hacer algunos autores a una sola figura es, desde luego, muy poco acertada en un contexto económico y financiero cuya flexibilidad permite personalizar el producto a la realidad económica de cada cliente y aumenta las posibles ofertas de los operadores del mercado.

Existirán consumidores que requerirán una cantidad de dinero de manera fija, mes a mes, y a los cuales les será más conveniente la articulación de un préstamo cuya disposición sea mensual.

4.2.5. Intereses

La determinación del tipo de interés que se aplicará a la cuantía del préstamo o línea de crédito será determinante para fijar la cantidad máxima a percibir en este concepto; de manera que cuanto mayor sean los intereses, menor será el capital disponible. La razón es que al tener que pagar unos intereses más altos, el capital que se percibe es inferior; manteniendo constante el préstamo o línea de crédito concedido.

El tipo de interés aplicable a la hipoteca inversa generalmente será un tipo de interés fijo, aunque si se pacta podrá ser variable.

El establecimiento del tipo de interés fijo permite el cálculo de los intereses que se van a ir

acumulando durante una cantidad de años, de manera que la simulación que se le presente al consumidor sea más precisa. De hecho, si se combina un tipo de interés fijo, con una hipoteca de disposición temporal, podremos fijar de manera más exacta el número de años que percibiremos la renta, el interés que se devengará durante los años convenidos para la recepción de la renta y el fin de ésta. También los posteriores si se quiere hacer una estimación del riesgo que corren sus herederos con respecto a la deuda que pueden adquirir, y que a mi parecer llevaría a recular a algunos consumidores de este producto.

En el ejemplo 1.a, vamos a suponer que la solicitante vive otros 10 años más.

Años	Pagos mensuales (€)	Interés acumulado (€)	Deuda acumulada (€)
2025	13.620,00 €	2.231,20 €	44.493,73 €
2026	13.620,00 €	3.522,27 €	64.128,46 €
2027	13.620,00 €	4.336,17 €	82.084,63 €
2028	13.620,00 €	5.443,66 €	101.148,29 €
2029	13.620,00 €	6.619,47 €	121.387,76 €
2030	13.620,00 €	7.867,79 €	142.875,56 €
2031	13.620,00 €	9.193,11 €	165.688,67 €
2032	13.620,00 €	10.600,18 €	189.908,85 €
2033	13.620,00 €	12.094,03 €	215.622,88 €
2034	13.620,00 €	13.680,01 €	242.922,89 €
2035	13.620,00 €	15.363,82 €	271.906,70 €
2036	13.620,00 €	17.151,26 €	300.000,00 €
2037	0,00 €	18.503,34 €	318.503,34 €
2038	0,00 €	19.644,59 €	338.147,93 €
2039	0,00 €	20.856,22 €	359.004,16 €
2040	0,00 €	22.142,59 €	381.146,75 €
2041	0,00 €	23.508,30 €	404.655,05 €

2042	0,00 €	24.958,24 €	429.613,28 €
2043	0,00 €	26.497,61 €	456.110,89 €
2044	0,00 €	26.630,10 €	482.740,99 €
2045	0,00 €	29.867,04 €	512.608,02 €
2046	0,00 €	31.709,17 €	544.317,19 €

Con una disposición de renta vitalicia, un tipo de interés fijo no nos permitirá realizar cálculos tan exactos como los realizados con la hipoteca personal. La simulación en este caso se centrará en la esperanza de vida.

Este caso le hemos podido ver en el ejemplo 1b.

El tipo de interés es, generalmente, más alto que en la hipoteca normal, con el objetivo de trata de mitigar el efecto del denominado “*riesgo de patrimonio negativo*”, que comporta el riesgo de que, en el momento de devolución del préstamo o línea de crédito, el valor de la vivienda sea insuficiente para cubrir el capital debido.

Como hemos visto en el ejemplo anterior, si la persona vive más tiempo del calculado, existe un momento (en este caso en el año 2045) en el que la deuda sobrepasa el valor de tasación de la vivienda, esto es lo que se denomina “*riesgo de patrimonio negativo*”.

En otros países como en Estados Unidos, la contratación de la hipoteca inversa se une a la contratación imperativa de un seguro de patrimonio negativo, de modo que, en el caso de que la vivienda sea insuficiente para cubrir el importe total del préstamo concedido, es la aseguradora la encargada de completar el saldo restante.

A diferencia de lo que ocurre en la hipoteca ordinaria, en el que a medida que se realizan pagos, la deuda disminuye; en la hipoteca inversa, la retirada o puesta a disposición del capital aumenta la deuda y genera intereses que se acumulan sobre los anteriores⁶⁷. Por este motivo me voy a referir a continuación al pacto de anatocismo.

⁶⁷ MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2009). La hipoteca inversa. Cuadernos de Derecho Registral, 2009, pp.124-125.

4.2.6. El pacto de anatocismo

La capitalización de intereses es lo que se conoce como anatocismo, y consiste en que los intereses vencidos y no satisfechos devengan nuevos intereses que se acumulan sobre los anteriores. Esta figura se encuentra regulado para el ámbito civil en el artículo 1109 CC y que regula que los intereses no satisfechos, pero vencidos generan nuevos intereses a partir de reclamación judicial, aún cuando no exista pacto.

Sin embargo, en préstamos mercantiles se aplica el artículo 317 CCom, el cual señala que *“Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses”*.

La Resolución de 4 de noviembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Manchester Building Society», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca, se ha referido al pacto de anatocismo. En este sentido, el Registrador señaló que *“la acumulación de los intereses vencidos y no satisfechos al capital principal para que, a su vez, sigan produciendo intereses, se considera defecto insubsanable”*. La resolución, sin embargo, se decanta por la no consideración de los intereses como vencidos e impagados, dado que en la hipoteca inversa los intereses no vencen –esto ocurrirá en el momento del fallecimiento del solicitante– sino que son únicamente objeto de anotación en cuenta, con el objeto de determinar el saldo final del préstamo exigible⁶⁸.

Estamos ante un interés compuesto consistente en la acumulación de intereses sobre otros intereses, y no un pacto de anatocismo recogido en los artículos 1109 CC y 317 CCom.

Aunque parecería que respecto de este punto no se requiere ningún tipo de clarificación, las dudas antes de dicha resolución existían sobre la posible exigibilidad de los intereses mensualmente. Si así fuera efectivamente, los intereses moratorios serían intereses que se capitalizarían sobre los intereses generados, y propiamente estaríamos hablando de un anatocismo. Sin embargo, la deuda solo es exigible, como reiteramos a lo largo del trabajo, con el fallecimiento del solicitante o del último de los beneficiarios.

⁶⁸ Una anotación en cuenta se refiere a la anotación de los cargos -debe- entre los que se incluyen los desembolsos iniciales, y los intereses acumulados; y los pagos -haber- que en el caso de la hipoteca inversa no existen salvo vencimiento anticipado. Es decir, que se trata de un registro en el que se lleva el dinero entregado al cliente.

4.2.7. Garantía de intereses del art 114 LH

El art 114 de la LH es una protección legal que limita la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de terceros. El objetivo de esta figura es limitar la cantidad de intereses que la hipoteca asegura, de manera que la hipoteca solo asegura el capital prestado y los intereses de los dos últimos años, y el interés del año en curso, hasta un máximo de cinco años.

La Resolución de 4 de noviembre de 2010, señala que, debido a la naturaleza del contrato de hipoteca inversa, los intereses, generalmente, se extenderán en más de dos años, y además no se encuentran vencidos ni son, por tanto, exigibles, lo serán cuando fallezca el deudor beneficiario.

4.3. Seguro contra daños

La contratación de un seguro contra daños es un requisito impuesto en la Ley 41/2007 para la constitución de la hipoteca inversa.

Generalmente este seguro se paga de manera mensual y el coste dependerá de factores como los metros cuadrados, el número de habitaciones y de baño, la antigüedad de la vivienda, los materiales de construcción, la ubicación de la vivienda, la altura o los medios de seguridad con los que cuente, entre otros.

Antes de la firma de la hipoteca es interesante hacer una previsión del coste mensual de esta cantidad pues será un coste mensual importante.

La acreditación del pago de este seguro será requerida por el banco con carácter anual al igual que la fe de vida ya comentada; y junto con el pago de otros gastos de la vivienda que corresponden al propietario como el IBI o la comunidad.

5. MODALIDADES DE HIPOTECAS INVERSAS

La DA 1ª de la Ley 41/2007 regula en el apartado 1. B), dos modalidades posibles de hipoteca inversa, en función del modo en que se reciba el préstamo: la hipoteca periódica, que a su vez engloba la hipoteca de rentas vitalicias y la hipotecas de renta temporal; y la hipoteca de disposición única.

5.1. Hipoteca inversa periódica

Llamamos hipoteca periódica a aquella en la que se recibe una cantidad de dinero cada cierto tiempo, en este caso de forma mensual durante una cierta cantidad de tiempo (temporal) o hasta el fallecimiento del solicitante (vitalicia).

5.1.1. Hipoteca inversa de renta vitalicia

En la hipoteca de renta vitalicia el deudor recibe una cantidad fija hasta su fallecimiento. Esta hipoteca se configura en el marco de proporcionar una fuente de ingresos fija y garantizada al solicitante. En el caso en el que el acuerdo incluya un beneficiario, el pago de la renta se extiende hasta el fallecimiento de éste.

Una posibilidad será contratar con la entidad prestamista la hipoteca inversa desde un inicio. La cuantía de la renta se calculará atendiendo a las variables de edad, esperanza de vida, y sexo. Estas variables darán una edad para poder crear una simulación de las rentas que percibirá el solicitante que sea también conveniente para el banco; tomando en cuenta el riesgo que asumen al tratarse de una estimación y no una realidad. Estos riesgos se traducen en que las entidades acreedoras ofrecen rentas sensiblemente inferiores a las hipotecas constituidas como temporales o de disposición única.

Ejemplo 2

Si el contratante fuese un hombre la esperanza de vida se reduce en 5 años con respecto a si fuese una mujer. En España, la media de años vida de un hombre es de 80 años, mientras que la media de años de vida de una mujer es 85. Esto daría lugar a una renta mayor que la establecida para el ejemplo anterior 1a.

Otra posibilidad es pactar la renta vitalicia mediante la contratación de un seguro de renta vitalicia diferida. La contratación de una hipoteca inversa de renta temporal se combina con la contratación de un seguro complementario de renta vitalicia. Así se asegura que, en el momento de finalizar la renta de disposición temporal de la que hablaremos a continuación, el solicitante seguirá recibiendo rentas hasta su fallecimiento lo que en realidad se asocia al pago de una prima, por lo que la línea de crédito en sí misma no es vitalicia.

5.1.2. Seguro de renta vitalicia diferida

A diferencia de lo que ocurre con el seguro contra daños, el legislador no ha impuesto a las entidades financieras la obligatoriedad de la contratación de un seguro de rentas diferidas para la constitución de la hipoteca inversa en su modalidad vitalicia, dando a entender que existe la posibilidad de contratar la hipoteca inversa con la entidad prestamista en el mismo contrato; o bien hacer la hipoteca de renta temporal vitalicia con este seguro.

Como indicaré cuando me refiera a la hipoteca de disposición temporal, se asume un gran riesgo al contratar una hipoteca no vitalicia que radica en la superación del límite de tiempo o cuantía de percepción de rentas acordado con la institución financiera.

Este riesgo queda eliminado desde el momento en el que se contrata el seguro de rentas vitalicias diferido. El seguro de rentas vitalicias generalmente se contratará con la misma aseguradora del seguro del hogar (puesto que éste es obligatorio, ya existe una entidad aseguradora con la que se contrata), mediante el desembolso de una prima única. Este seguro garantiza al solicitante la percepción de ingresos continuados, adquiriendo el solicitante estabilidad económica, pero también sus herederos en la medida en que se reduce la preocupación económica por el mantenimiento del solicitante, como ya hemos visto en los distintos ejemplos.

La prima supone un gasto adicional para el contratante de entre un 5% y un 10% del coste total del préstamo⁶⁹. Normalmente, el pago para la suscripción del préstamo se tomará del capital inicial puesto a disposición; reduciendo de manera significativa la cuantía disponible.

En el ejemplo inicial hemos supuesto una disposición inicial de 30.000, que eliminando gastos de gestión del banco y de tasación, podrían dedicarse 25.000€ al coste del seguro que correspondería al 5% del préstamo. Si la prima fuera del 10% (50.000€), el mismo ejemplo quedaría de la siguiente forma

Fecha	Pagos mensuales (€)	Interés acumulado (€)	Deuda acumulada (€)
01/01/2025	100,00 €	251,75 €	50.350,00 €
01/02/2025	100,00 €	253,51 €	50.701,75 €
01/03/2025	100,00 €	255,28 €	51.055,26 €
01/04/2025	100,00 €	257,05 €	51.410,54 €
01/05/2025	100,00 €	258,84 €	51.767,59 €

⁶⁹ Fernández-Sancho Tahoces, A. S. (2021). La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. p. 194

01/06/2025	100,00 €	260,63 €	52.126,43 €
01/07/2025	100,00 €	262,44 €	52.487,06 €
01/08/2025	100,00 €	264,25 €	52.849,49 €
01/09/2025	100,00 €	266,07 €	53.213,74 €
01/10/2025	100,00 €	267,90 €	53.579,81 €
01/11/2025	100,00 €	269,74 €	53.947,71 €
01/12/2025	100,00 €	271,59 €	54.317,45 €
Total 2026	1.200,00 €	3.678,24 €	59.295,69 €
2027	1.200,00 €	3.690,78 €	64.186,47 €
2028	1.200,00 €	3.992,44 €	69.378,91 €
2029	1.200,00 €	4.312,70 €	74.891,61 €
2030	1.200,00 €	4.652,71 €	80.744,31 €
2031	1.200,00 €	5.013,69 €	86.958,00 €
2032	1.200,00 €	5.396,94 €	93.554,94 €
2033	1.200,00 €	5.803,82 €	100.558,76 €
2034	1.200,00 €	6.235,80 €	107.994,56 €
2035	1.200,00 €	6.694,42 €	115.888,98 €
2036	1.200,00 €	7.181,34 €	124.270,32 €
...	...	...	...
2050	1.200,00 €	19.328,86 €	313.384,28 €
TOTAL	14.400,00 €	59.791,91 €	
Respecto del valor de tasación	2,88%	11,96%	

De nuevo, señalar la inversión que supone para la estabilidad financiera y protección del propio contratante ante el riesgo de una vida más larga de la estimada.

Por último, la renta percibida en concepto de renta vitalicia tributa como rendimiento mobiliario conforme a los siguientes porcentajes:

- 20% para edades comprendidas entre 66 y 69 años
- 8% para 70 o más años.

5.1.3. Hipoteca de renta temporal

Se percibe una renta por un tiempo limitado acordado en el contrato, con una cuantía fija. Normalmente, se pactará el tiempo en años en el que se van a recibir rentas. Las rentas serán mayores de las percibidas si la renta se pacta de manera vitalicia, porque en la hipoteca de renta temporal se pueden calcular exactamente los pagos para el número de años pactados.

La cuestión en este tipo de rentas surge con respecto al fallecimiento, presentando dos escenarios:

1. Que el fallecimiento ocurra antes del vencimiento del préstamo. Se dejará de percibir rentas, y generalmente supondrá la determinación de la deuda a pagar. El préstamo vence, y la deuda no seguirá generando intereses, salvo pacto en contrario. El momento de fallecimiento pondrá fin a la generación de intereses de la deuda y determinará la cuantía que deberán pagar los herederos.

Cuestión a tener en cuenta es la posible subrogación por parte de los herederos del montante aún no recibido. Sin embargo, la hipoteca inversa es un contrato *intuitu personae* lo que elimina dicha posibilidad, y consiguientemente, la posibilidad de disposición del montante faltante⁷⁰. Los herederos no adquieren en ningún momento el derecho a reclamar las rentas posteriores.

2. Que el fallecimiento resulte después del vencimiento del préstamo. En este caso, la deuda seguirá generando intereses, aunque, en teoría, no deberá abandonar la vivienda. En este caso, el consumidor está desprotegido y pierde el derecho a recibir una renta durante los años de vida que le resten. La cuantía del préstamo o línea de crédito alcanza la cuantía máxima y generará progresivamente intereses sobre esta cantidad, de manera que posiblemente el valor de la vivienda sea insuficiente para pagar la deuda generada. A esto hay que añadir que los últimos años de vida son los que generalmente requieren más ingresos, lo que la longevidad supone un riesgo

⁷⁰ ORTOS SANTOS, M. J., Hipoteca inversa [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca], Repositorio Institucional – Gredos, 2012. Disponible en: <https://gredos.usal.es/jspui/handle/10366/121212> [Fecha de consulta: 2023], p. 177.

muy alto.

En resumen, suele ser más interesante contratar una hipoteca inversa en su modalidad temporal (como hemos visto en el ejemplo propuesto) cuanto mayor es la persona que contrata, ya que presumiblemente le restarán menos años de vida, y sus necesidades quedarán cubiertas en la mayoría de los casos. Además, los pagos mensuales serán más elevados, lo que permitirá hacer frente a los gastos asociados a la vejez como la contratación de asistencia personal, o la cuota de un centro de la 3ª edad.

Por otro lado, la hipoteca vitalicia será tanto más conveniente cuanto más joven se sea. Los solicitantes más jóvenes se aseguran de mantener la renta durante el final de su vida, aunque los ingresos serán menores en comparación con su modalidad temporal.

5.2. Hipoteca de disposición única

La percepción del montante se realiza en un único desembolso, pero el préstamo o línea de crédito no se amortiza hasta el fallecimiento o el vencimiento anticipado de la línea de crédito.

En el caso de una hipoteca de disposición única estructurada como préstamo, los intereses se calcularían sobre el total del capital entregado desde el inicio. En el momento de vencimiento del préstamo, el prestatario (en caso de vencimiento anticipado), o sus herederos en el caso de fallecimiento, estarían obligados a devolver el capital total prestado más los intereses acumulados durante el periodo de vida del préstamo.

Por otro lado, si la hipoteca de disposición única se concibe bajo la modalidad de línea de crédito, los intereses se calcularían únicamente sobre el capital efectivamente retirado o utilizado por el prestatario. Esta opción podría generar menos intereses a largo plazo si el dinero no se retira en su totalidad en un primer momento.

La distinción entre línea de crédito y préstamo en términos prácticos se centra principalmente en cómo se calculan y acumulan los intereses hasta el momento de la amortización. *Como hemos podido ver en el ejemplo 1 a. en el que el que los intereses cuando al final de los 11 años eran de 106.602,96; mientras que en la línea de crédito del ejemplo 1 c. en el que se realizaban 3 retiradas en distintos años (2027, 2030, 2035) los intereses eran de 68.039,83€, recogidos en las páginas 39 y 41 de este trabajo.*

Bien es cierto que constituir una hipoteca inversa para percibirla como línea de crédito de disposición única es una idea un tanto inusual en términos lógicos. Existen figuras afines que serán mucho más beneficiarias para el consumidor que requiera financiación inmediata

y de las que hablaré en el punto 8 de este trabajo.

6. VENCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD

El vencimiento de la línea de crédito se regula en los art 5 y 6 de la Ley 41/2007:⁵ *Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.*

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o línea de crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

6. Cuando se extinga el préstamo o línea de crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.”

De estos dos artículos extraemos varios puntos relevantes de los que hablaremos a continuación:

- a. El vencimiento anticipado.
- b. La notificación a la parte acreedora del fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios.
- c. El pago voluntario por los herederos o la ejecución hipotecaria.

6.1. Vencimiento anticipado

La Guía del Banco España define la cláusula de vencimiento anticipado como “*aquella en virtud de la cual se pacta que, mediando determinadas circunstancias, o si el deudor no cumple con las obligaciones previstas contractualmente, se podrá dar por vencida la operación antes de transcurrir el tiempo inicialmente acordado*”

Tras la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, el Colegio de Registradores realizó un documento en el que se recogen las cláusulas abusivas que no deben acceder al Registro. En este sentido recogen concretamente las siguientes⁷¹:

- Pacto de vencimiento anticipado del préstamo por impago de una o dos cuotas del mismo

⁷¹ Colegio de Registradores. (2022). Cláusulas no inscribibles en el registro de la propiedad. Blog Registradores. <https://blog.registradores.org/-/clausulas-no-inscribibles-en-el-registro-de-la-propiedad>

- Pacto de vencimiento anticipado por:
 - o no inscripción de la hipoteca.
 - o no inscripción en plazo determinado o denegación parcial.
- Pacto de vencimiento anticipado para el caso en que la parte prestataria sea declarado en concurso.
- Pacto de vencimiento anticipado en caso de enajenación o realización de actos dispositivos respecto de la finca hipotecada; el pacto de vencimiento anticipado por prohibición absoluta de arrendar o de constituir un arrendamiento urbano de vivienda por plazo superior al mínimo legal de cinco años.
- Pacto de vencimiento anticipado en caso de despacho de mandamiento de ejecución o embargo contra la finca hipotecada o contra la parte deudora hipotecante.

La inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado en el Registro de la Propiedad tiene por objetivo la eficacia frente a terceros, eficacia real y, por supuesto, el vencimiento del préstamo o línea de crédito que conllevará a la ejecución hipotecaria. La inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado en el Registro de la Propiedad tiene gran interés puesto que, una vez inscritas en el asiento registral gozan de publicidad registral con la consiguiente eficacia real y frente a terceros.

En nuestro sistema actual, el Registrador goza de cierto poder de salvaguarda con la posibilidad de realizar calificaciones negativas a la inscripción en determinados supuestos en interés del consumidor. Es decir, es una protección más de nuestro sistema jurídico con el fin de evitar cláusulas abusivas. Concretamente, la RDGRN de 1 de octubre de 2010 señala en su fundamento jurídico tercero que *“dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el Registrador podrá realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p.ej., basado en el*

principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial”.

Es decir, el Registrador solo podrá calificar negativamente la transcripción de determinadas cláusulas contractuales que sean declaradas nulas por sentencia, por ser contrarias a normas imperativas o estar inscritas en el Registro de Condiciones Generales de Contratación⁷².

La inscripción de una cláusula de vencimiento anticipado por transmisión de la finca hipotecada supone la posibilidad de ejercitar la acción hipotecaria por la entidad cuando se produzca el supuesto de hecho pactado y solo en este caso, excluyendo otras posibilidades como la inscripción por la constitución de derechos reales limitados o gravámenes. Sin embargo, la no inscripción de las cláusulas de arrendamiento o transmisión provocaría la falta de legitimación para poder ejercitar la citada acción.

Pese a que la regulación de las cláusulas de vencimiento anticipado ha sufrido una profunda reforma contenida en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de línea de crédito inmobiliario; la misma ley excluye de su ámbito de aplicación en el art 2.4.f) a la hipoteca inversa. Esta Ley supone la simplificación de la tarea del tribunal que simplemente deberá constatar que se siguen las normas imperativas contenidas en el artículo 24 de esta ley, sin embargo, la exclusión de la hipoteca inversa conduce a los consumidores a litigar debiendo probar la abusividad de la cláusula y la desigualdad de derechos entre las partes⁷³.

6.2. El fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios

El fallecimiento del solicitante; o en caso de pacto, del último de los beneficiarios, determina el momento de vencimiento y cancelación de la hipoteca inversa. A su vez, hemos comentado que, en función de la modalidad hipotecaria elegida, el momento del fallecimiento determinará el fin de la percepción de las rentas de no haberse producido ya.

En cualquier caso, la entidad financiera, tal y como recoge expresamente la ley, no podrá repercutir a los herederos ningún coste por la cancelación de la deuda.

Al fallecimiento del solicitante o del último de los beneficiarios se establecerá la cuantía de los intereses generados y del capital efectivamente prestado. Generalmente, la obligación de pagar la deuda no se aplica inmediatamente después del fallecimiento. En su lugar, la entidad financiera suele extender el plazo de pago por algunos meses para permitir la

⁷² SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., La hipoteca inversa en el Derecho español, Thomson Aranzadi, 2013, p. 290.

⁷³ SOLER SOLÉ, G., Vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria, Aferre Editor S.L., 2019, p. 106

distribución de la herencia y dar tiempo a los deudores para superar el duelo. Por lo tanto, coinciden temporalmente con el procedimiento sucesorio y el cobro del préstamo.

La prueba del fallecimiento se dará con el certificado de defunción, o de manera automática, cuando falte certificado de fe de vida cuya obligación es presentarla periódicamente (generalmente cada año).

La autora Orts Santos señala un conflicto que podría ser significativo relacionado con la ausencia de pacto de vencimiento anticipado por falta de fe de vida, supuesto en el cual se aplicarían las mismas normas que para la ausencia legal recogida en los artículos 181 a 198 CC⁷⁴. En este caso la propia entidad financiera puede instar la declaración de ausencia, aunque deberá esperar los plazos preceptivos para solicitar la declaración de fallecimiento dado que hasta ese momento el deudor se presume vivo (10 años si el ausente es menor de 75 y 5 años en el caso de ser mayor de esta edad). De manera que la deuda sigue generando intereses, y si hubiera lugar, seguiría cobrando la renta establecida.

⁷⁴ ORTS SANTOS, M. J., Hipoteca inversa [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca], Repositorio Institucional – Gredos, 2012. Disponible en: <https://gredos.usal.es/jspui/handle/10366/121212> [Fecha de consulta: 2023], p 391

7. PAGO VOLUNTARIO O EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Al momento del vencimiento del préstamo o de la línea de crédito existen las siguientes posibilidades:

- Pago voluntario por parte de los herederos, que a su vez comprende la posibilidad de rehipotecar la vivienda objeto de hipoteca inversa.
- Ejecución hipotecaria.

7.1. Pago voluntario

En el contrato de constitución de la hipoteca inversa se establecerá el plazo para que los herederos, una vez venza el préstamo con el fallecimiento, abonen la cantidad debida en concepto de préstamo e intereses. Otra posibilidad es que los herederos pacten con la entidad financiera un nuevo plazo, o incluso la constitución de otra hipoteca, esta vez ordinaria, sobre el inmueble. También podrán acordar la venta para pagar al acreedor.

La venta de la vivienda es una posibilidad que existe durante toda la vigencia del préstamo como ya hemos ido comentando. Una vez se produce el fallecimiento se abrirá un periodo de meses, generalmente, para que los herederos decidan como van a restituir la línea de crédito o el préstamo. Si finalmente optan por la venta, deberán comunicárselo al banco. En función del contrato firmado es posible que se recoja esta posibilidad de venta por los herederos y las condiciones a las que se somete. Dada la falta de información, lo más probable es que el banco acepte la venta por los herederos ya que evita procesos judiciales y la búsqueda de un comprador para la vivienda. Sin embargo, esto estará sujeto a la autonomía de la voluntad de las partes en función de lo que pacten.

7.2. Ejecución Hipotecaria

El procedimiento de ejecución hipotecaria es un procedimiento ejecutivo por el cual el acreedor pide la ejecución del bien sobre el que recae el derecho real de hipoteca, como consecuencia del incumplimiento por el deudor. Este procedimiento se regula en los artículos 681 a 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. En el caso de la hipoteca inversa, el incumplimiento no recae en el deudor, si no en sus herederos.

El procedimiento de ejecución especial hipotecaria se fundamenta en el título ejecutivo que constituye la escritura de hipoteca tal y como recoge el art 517.2.4º de la LEC recogido en el art 579 LEC⁷⁵.

⁷⁵ Artículo 517. Acción ejecutiva. Títulos ejecutivos.

Los requisitos procesales para la ejecución de bienes hipotecarios han de constar en la escritura de constitución de la hipoteca y se recogen en el artículo 682 LEC:

1. La tasación del bien inmueble objeto de garantía, que servirá de tipo en la subasta, que en cualquier caso no puede ser de inferior del 75% de dicho valor de tasación (682.2.1º LEC).
2. El domicilio del deudor para los requerimientos y notificaciones (682.1.2º LEC).
3. En la escritura de constitución de la hipoteca debe constar tanto la tasación como el domicilio (682.3 LEC).

Los documentos necesario que han de acompañar la demanda ejecutiva se establecen en el artículo 685 de la misma Ley, que se remite al art 550 LEC:

1. *El título ejecutivo, salvo que la ejecución se funde en sentencia, decreto, acuerdo o transacción que conste en los autos* (550.1.1º LEC).
2. *La certificación del registro electrónico de apoderamientos judiciales o referencia al número asignado por dicho registro, siempre que no conste ya en las actuaciones, cuando se pidiere la ejecución de sentencias, transacciones o acuerdos aprobados judicialmente* (550.1.2º LEC).
3. *Los documentos que acrediten los precios o cotizaciones aplicados para el cómputo en dinero de deudas no dinerarias, cuando no se trate de datos oficiales o de público conocimiento* (550.1.3º LEC).
4. *Los demás documentos que la ley exija para el despacho de la ejecución* (550.1.4º LEC).

Dado que estamos ante un préstamo o una línea de crédito, debemos aportar también los documentos exigidos en el art 573 LEC que son los siguientes:

1. *El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución* (573.1. 1º LEC).
2. *El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo* (573.1. 2º LEC).
3. *El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad*

1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución.

2. Solo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos:

4.º Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.

Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título.

exigible (573.1. 3º LEC).

También podrán acompañarse a la demanda, cuando el ejecutante lo considere conveniente, los justificantes de las diversas partidas de cargo y abono (573.3 LEC).

Por último, el art 686 LEC recoge el requerimiento del pago al deudor, situación que supondrá dirigirse a los herederos en el caso de la hipoteca inversa debido a que el deudor hipotecario habrá fallecido. La demanda ejecutiva, por tanto, deberá dirigirse a los posibles herederos lo que supone una complicación cuando no haya sido aceptada la herencia, pues solo tendremos una expectativa jurídica de quienes serán los herederos o se desconoce quiénes serán. La solución es dirigir la demanda a la herencia yacente por no estar aceptada la herencia ni existir deudores como acabo de comentar.

Respecto de los documentos en caso de sucesión deberemos, además de acompañar la demanda con los documentos señalados anteriormente, adjuntar los establecidos en el art 540 LEC, que serán el certificado de últimas voluntades y la documentación que acredite ser beneficiario de la herencia.

En este sentido cabe mencionar que el acreedor solo podrá dirigirse contra los bienes que componen la herencia y con la cuantía límite de esta, tal y como señala la DA 1ª 6 “*Cuando se extinga el préstamo o línea de crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.*”

La entidad financiera, como hemos comentado en apartados anteriores, se enfrenta a la posibilidad de que, llegado el momento del cobro, el inmueble no cubra el valor acordado (riesgo de patrimonio negativo). Si la limitación a los bienes relictos no existiera, los herederos se opondrían a la contratación de este producto, pues peligraría no solo la herencia, si no el propio patrimonio personal (salvo que aceptaran a beneficio de inventario). Mientras que en Estados Unidos y en Reino Unido este riesgo para los herederos se elimina con la contratación de un seguro complementario que cubre el riesgo de patrimonio negativo; en España el legislador ha optado por la limitación de la responsabilidad a bienes de la herencia⁷⁶.

⁷⁶ SÁNCHEZ-VENTURA MORER, I., “Limitación de la responsabilidad a los bienes la herencia por una de las deudas que conforma el haber hereditario”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 752, 2015, p. 3276

Una vez despachada al ejecución, la entidad bancaria iniciará un procedimiento de subasta (art 691 LEC), aunque existen otras posibilidades de terminación como el convenio de realización (art 640 LEC) y la realización por persona o entidad especializada (art 641).

8. RIESGOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

Una vez vista la configuración de la hipoteca inversa, en este apartado se recogen los riesgos que hemos ido señalando a lo largo de este trabajo y que realmente se entrelazan, siendo muchas veces complementarios unos riesgos de otros.

- El riesgo de longevidad.

El riesgo asociado a la superación de la esperanza de vida genera amenazas para ambas partes. Dado que el vencimiento del préstamo no se va a producir hasta el fallecimiento del solicitante, la deuda seguirá generando intereses, aunque ya no se perciban rentas, lo que aumenta la posibilidad para los herederos de no poder hacer frente a la deuda, y el riesgo para las entidades financieras de no poder amortizar la línea de crédito con la venta de la vivienda (de nuevo, riesgo de patrimonio negativo).

- Riesgo inmobiliario.

La volatilidad de los precios puede generar la devaluación del precio de la vivienda, de manera que la entidad financiera, aún con la venta, no recupere la deuda pendiente. En este sentido, ya hemos comentado la posibilidad de la entidad financiera de dirigirse contra la masa hereditaria con el cobro de la deuda.

También hemos comentado la solución existente en otros países más experimentados en esta figura y que se centra en la contratación de un seguro para hacer frente a esta contingencia, y que, si bien supone un aumento de los costes, reduce el riesgo tanto para las entidades financieras como para los herederos.

- Riesgo de tipo de interés.

Este riesgo que actúa sobre todo el mercado financiero, se asocia a la pérdida del margen de beneficio establecido por la entidad por un alza de los tipos de interés cuando el tipo de interés sea fijo. En el caso de que sea variable o mixto, el riesgo de un alza en los tipos de interés aumenta el riesgo de patrimonio negativo (aumento del valor de la deuda por encima del valor de la vivienda).

- Riesgo de liquidez.

La concesión de una hipoteca inversa por parte de una entidad financiera supone una deuda cuya amortización se produce en un momento posterior, pudiendo estar hablando hasta de décadas. El problema surge en el hecho de que la entidad financiera realiza pagos,

pero no recibe ninguno; por lo que un volumen muy grande de hipotecas inversas aumentaría el riesgo de liquidez de las entidades financieras⁷⁷.

Este riesgo de liquidez hay que sumarle el riesgo de patrimonio negativo. Esta situación puede ocurrir cuando la suma del tipo de interés acumulado al capital, supera el valor de la vivienda en el mercado. Su riesgo será tanto más grande en periodos de inestabilidad inmobiliaria y económica, momentos en los que el valor de la vivienda disminuye, lo que supone un gran riesgo para las entidades financieras.

Por otro lado, tenemos que señalar otros riesgos, o, mejor dicho, limitaciones en el mercado español, y son los siguientes:

- Riesgo reputacional para las entidades de línea de crédito.

El riesgo reputacional es el riesgo que sufre la imagen del sector financiero en la percepción de la sociedad en general: clientes, inversores, empleados, etc.

Tras la crisis del 2008, pero también por la inclusión en contratos de determinadas cláusulas declaradas a posteriori abusivas –como las cláusulas suelo o las preferentes en España– se ha generado a los clientes una percepción negativa sobre los productos financieros y, en general, hacia el sector bancario.

- Educación financiera.

En la Encuesta de Competencias Financieras de 2021 del Banco España encontramos la diferente educación financiera existente entre varias franjas de edad (18 a 34 años; 35 a 45 años; 45 a 54 años, 55 a 65 años y 65 a 79 años). En lo que a este trabajo afecta, las respuestas proporcionadas sobre los conceptos financieros de inflación, tipo de interés compuesto y diversificación del riesgo, son, en su mayoría respondidas incorrectamente por los mayores de 65 años⁷⁸.

Esto es significativo teniendo en cuenta que estas personas han contratado probablemente una gran cantidad de productos financieros, en los que dichos conceptos afectan significativamente al riesgo soportado como cliente. De manera que, ante la desconfianza y el desconocimiento de los clientes de esta figura, pero también de los conceptos intrínsecos a la hipoteca inversa, su comercialización hacia este tipo de clientes vulnerables por edad y

⁷⁷ ORTS SANTOS, M. J., Hipoteca inversa [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca], Repositorio Institucional – Gredos, 2012. Disponible en: <https://gredos.usal.es/jspui/handle/10366/121212> [Fecha de consulta: 2023], p. 188

⁷⁸ Banco de España. (2024). Cambia el nivel de cultura financiera de los españoles según su edad. Cliente Bancario. Disponible en de <https://cliente.bancario.bde.es/pcb/es/blog/cambia-el-nivel-de-cultura-financiera-de-los-espanoles-segun-su-edad-.html>

educación es también un lastre para su expansión.

Un ejemplo, que recoge, al mismo tiempo, la mala praxis cometida por algunos bancos y la falta de entendimiento de los productos financieros por personas que alcanzan determinada edad, es la SAP de Madrid, sección 12, de 30 de mayo de 2017, donde se resolvió sobre la nulidad de un contrato de hipoteca inversa y seguro de renta vitalicia, involucrando a la entidad demandada Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA.

Se trata de un señor que, desde agosto de 2012, estaba calificado como enfermo terminal como consecuencia de un cáncer, y recibiendo paliativos en una residencia. En enero de 2013 firma un contrato de hipoteca inversa en su modalidad temporal y contrato de seguro de renta vitalicio. Finalmente falleció el 4 de octubre de 2013.

Económicamente, la situación era holgada ya que además de su vivienda libre de cargas, la pensión de jubilación junto con los complementos le reportaban una cantidad mensual de 2492,25 €. Además, recibía dos pagas extras de más de 2000 € y tenía dinero en varias cuentas corrientes y activos mobiliarios por un importe total de más de 230.000 €.

En dicho contrato de hipoteca inversa la entidad financiera BBVA se obligaba al pago de unas rentas durante un periodo de 8 años, hasta que el causante cumpliera 93 años, evento que desde el inicio se sabía que era poco probable que ocurriera, ya que se encontraba en cuidados paliativos, situación que la entidad financiera conocía, pues la firma ante notario tuvo lugar en la residencia.

Además, dicho contrato de hipoteca inversa recogía como esencial y necesario la contratación del seguro de renta vitalicia para la escriturar la hipoteca inversa, elemento que no puede ser calificado como esencial, además de aumentar la cantidad del préstamo como consecuencia del pago de la prima única del seguro de rentas vitalicias. Seguro contratado con una aseguradora del mismo grupo del BBVA.

En el FD 6º de la referida SAP se examinan las cláusulas relativas a la concertación del préstamo de renta vitalicia que *“carece de causa, pues el mismo no entra en vigor hasta 7 años más tarde, y pese a ello se dispone inmediatamente del saldo de la línea de crédito para el pago de la prima única, cuya cuantía no se corresponde con la cifrada en el borrador, estableciéndose como condición ineludible en la propuesta vinculante.”*

La misma SAP, en el FD 7º recoge la no de transparencia debida por el BBVA al *“faltar información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato, se trata de una condición impuesta por la entidad bancaria; se insertan de forma conjunta con las cláusulas*

referidas a la hipoteca inversa y como aparente contraprestación del capital que así es recibido; no existen simulaciones de escenarios diversos con la procedencia o no de este tipo de seguros para dotar de carácter vitalicio a la hipoteca inversa, ni se justifica su alto coste, y no hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.

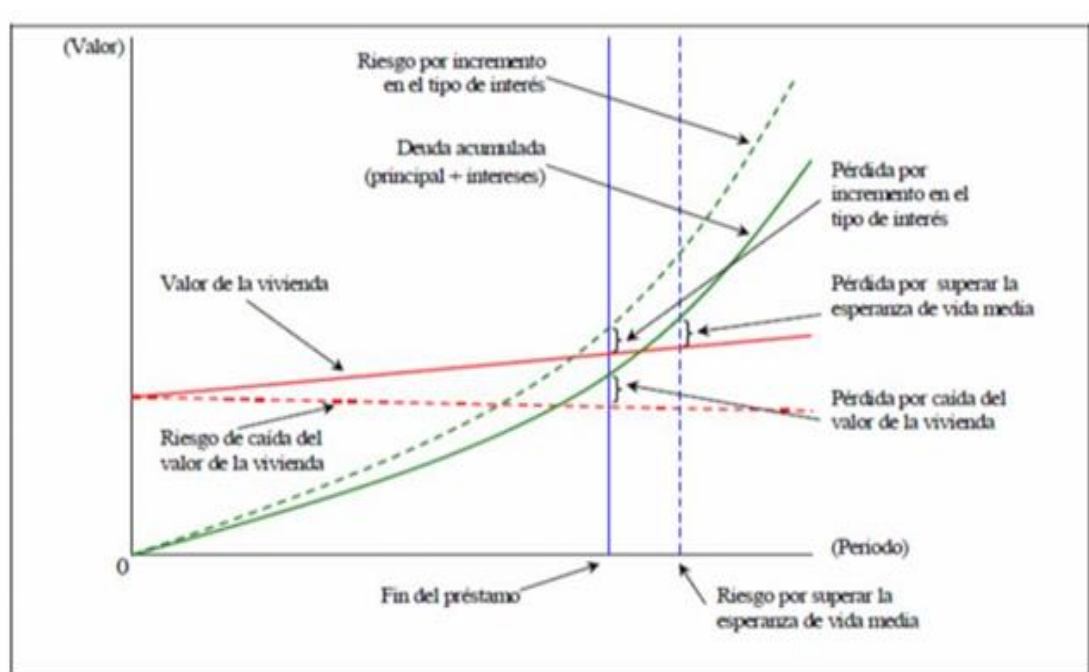
No basta, la posibilidad de que el cliente pueda acudir a otra entidad bancaria, y conseguir, en su caso, mejores ofertas. “

Todo ello conduce a la conclusión de que el BBVA actuó en su propio beneficio, bajo una conducta que claramente se puede calificar bajo mala praxis.

Recientemente el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de la Orotava en la Sentencia 48/2024 de 1 de abril recogía la anulación de un contrato de hipoteca inversa por falta de consentimiento: “lo que convierte dicha contratación en jurídicamente dudosa o cuestionable son las circunstancias personales que giran en torno al perfil de la contratante. Se trata en el año de la concertación del préstamo de una persona de edad avanzada, con 85 años, con una formación personal básica sin conocimientos financieros mínimos. Tampoco adolecía de una situación de estrechez económica, teniendo en cuenta que aparentemente percibía dos pensiones y tenía a su disposición inmuebles de su propiedad obteniendo rentas por su arrendamiento.”

- Cuadro explicativo de los riesgos.

A continuación, se recoge un cuadro explicativo los posibles riesgos existentes en la contratación de la hipoteca inversa.



Fuente: Figura nº5 del trabajo de González Rivero (2021). Los retos de la Hipoteca Inversa

En el eje de abscisas o eje x vemos que se recoge el “periodo” entendido como el tiempo que transcurre desde que comienza el préstamo (en 0 años), hasta un periodo indefinido de tiempo. En este eje existen dos líneas verticales que analizaremos de izquierda a derecha:

- La primera línea azul continua, señala el final del préstamo. En las hipotecas de renta temporal esta línea será el número de años pactados para recibir la renta (en el ejemplo 1 a 11 años) En las hipotecas de renta vitalicia (pactada con la entidad bancaria y no en forma de seguro vitalicio) esta línea no existiría.
- La segunda línea vertical azul discontinua recoge el riesgo por superar la esperanza de vida media.

En el eje de ordenadas se recoge el valor de tasación de la vivienda.

En el caso del valor de la deuda y de los intereses mostrados en verde en la gráfica pueden ocurrir dos cosas:

- La línea continua verde, que indica el caso de un tipo de interés fijo, parte desde el punto 0, siendo una curva cada vez más pronunciada hacia arriba. A medida que pasan los años (señalado por el eje x), el valor de la deuda va aumentando más que proporcionalmente, de manera exponencial. A lo largo de los distintos ejemplos hemos visto que a medida que transcurre el tiempo, se debe más y más dinero como consecuencia de la acumulación de los intereses sobre los intereses.
- La línea discontinua verde señala el caso de que se pacte la hipoteca inversa referente a un tipo interés variable. Si aumenta el tipo de interés la deuda a devolver será más grande.

La línea roja señala el valor de tasación inicial de la vivienda. Aquí de nuevo nos encontramos con dos situaciones:

- La línea continua roja señala el valor de la vivienda, por eso parte de un valor más alto de 0, este será el valor de tasación. El caso supone la revalorización de la vivienda a medida que transcurre el tiempo
- La línea roja discontinua recoge la posibilidad de que la vivienda a medida que transcurren los años se devalúe.

La pérdida por el incremento del tipo de interés se refiere al riesgo de que, al tener un tipo de interés variable, este aumente por encima de la revalorización de la vivienda. Lo que ocurre en estos casos es que la vivienda es insuficiente para hacer frente a la deuda más los intereses (que son mayores de lo previsible en un primer momento). Es el riesgo de

patrimonio negativo.

La pérdida por la caída del valor de la vivienda recoge el riesgo de devaluación de la vivienda. En el caso de que tuviéramos un tipo de interés fijo y una deuda, si la vivienda se devalúa, existiría de nuevo un riesgo de patrimonio negativo y no podríamos hacer frente a la deuda antes de lo que habíamos previsto.

En la gráfica el riesgo por superar la esperanza de vida refleja de nuevo el riesgo por patrimonio negativo, pues al superar la esperanza de vida, la deuda y los intereses superan el valor de la vivienda.

9. FIGURAS AFINES

Una vez vista la regulación general de la hipoteca inversa, es interesante conocer otros productos financieros existentes en nuestro mercado que permitan a las personas mayores de 65 años hacer líquido el valor de la vivienda. Ya hemos comentado que aproximadamente el 90% de los mayores de 65 años tienen al menos una vivienda en propiedad, por lo que en este apartado hablaremos de las distintas opciones existentes con el fin de aumentar el conocimiento financiero sobre dichas figuras. Las opciones que permiten seguir residiendo en la vivienda son:

- Rentas vitalicias inmobiliarias
- Venta de la nuda propiedad o vivienda pensión
- Contrato de alimentos

9.1. Renta vitalicia

La renta vitalicia es la cesión de la propiedad de la vivienda recibiendo una pensión por ello, gravando dicha cesión con un derecho de uso y disfrute sobre la vivienda cedida. Una vez cedida la vivienda, el deudor no debe hacer frente al resto de costes de la vivienda como son el seguro del Hogar, el Impuesto de Bienes Inmuebles o las cuotas de la comunidad entre otros.

La renta vitalicia se regula en el Código Civil en el Libro IV, Título XII y Capítulo IV, en los artículos 1802 a 1808. Se trata de un contrato aleatorio y sujeto a término pues se hace depender de la muerte del deudor, pero no se sabe el momento en que ocurrirá dicho suceso, y hasta ese momento deberán seguir pagando la renta convenida⁷⁹. Este contrato puede recaer sobre bienes muebles e inmuebles, no ocurriendo lo mismo en la hipoteca inversa que solo puede recaer sobre bienes inmuebles.

Algunas desventajas a tener en cuenta son, en primer lugar, que la renta percibida por este concepto no gozará de los beneficios establecidos para la renta percibida en concepto de hipoteca inversa, es decir, que deberá tributar en el IRPF. En segundo lugar, al ceder la propiedad de la vivienda no existe un derecho o una facultad de recuperación, a diferencia de lo que veíamos en la hipoteca inversa en la que los herederos podían repagar la deuda con el fin de adquirir la propiedad.

⁷⁹ CABRERO GARCÍA, J., La hipoteca inversa, el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad Nacional de Educación a Distancia], Dialnet, 2017. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=138844> [Fecha de consulta: 2023], p. 156.

9.2. Vivienda pensión

De nuevo nos encontramos con dos contratos separados:

- Venta de la nuda propiedad

El acreedor conserva el derecho de usufructo sobre la vivienda, sin embargo, pierde todo derecho de propiedad sobre ella. Los herederos no tienen ningún derecho para recuperar la vivienda, pues se ha vendido la propiedad. En este caso, los Arts. 33.4 b) y disposición adicional decimoquinta de la Ley del IRPF y 41 bis del Reglamento del IRPF declara que *“están exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión por personas mayores de 65 años de la vivienda habitual. La exención también se aplica si se transmite la nuda propiedad y se reserva el usufructo vitalicio sobre la vivienda”*. A efectos prácticos implica que las ganancias obtenidas por el vendedor con la venta de la vivienda serán íntegramente suyas. De manera que soluciona los problemas de liquidez que pudiera tener y podrá seguir residiendo en su vivienda hasta su muerte.

En este caso, la desventaja existente es la dificultad de vender la nuda propiedad y el menor precio de venta que si lo fuera de la propiedad plena: lo cual supone unos menores ingresos para el vendedor. En función de la edad que se tenga en ese momento usted tendrá una expectativa de vivir en esa vivienda durante un número de años, por lo que la persona que adquiera la casa deberá esperar esos años para poder vivir en la vivienda. Esta cadencia de tiempo entre que se compra y se vive en ella determinará el precio de la vivienda, pues en último término, tendrá que vender más barata la vivienda.

- Contratación de una pensión vitalicia

En este caso, también es posible contratar un seguro que complemente los ingresos de la pensión. Este seguro es el mismo que hemos visto que se contrata para hacer una hipoteca inversa de renta temporal en una hipoteca inversa de renta vitalicia.

Este seguro requiere inicialmente el pago de una prima única, y asegura la percepción de una renta, bien mensual, bien trimestral o anual. Esta renta tributará en el IRPF en función de la edad del perceptor).

9.3. Cesión de nuda propiedad a cambio de alimentos

El contrato de alimentos se encuentra regulado en el art 1791 y ss CC, por el cual el alimentante se obliga a proporcionar manutención, alimentos y asistencia al alimentista, a

cambio de un capital de cualquier tipo, es decir, bienes o derechos.

Se trata de un contrato el que el alimentista transmite la nuda propiedad, manteniendo para sí el usufructo, mediante escritura pública. En el contrato de alimentos podrán, además, pactarse las obligaciones concretas que se solicitan al alimentante.

El problema puede surgir debido a la desprotección del alimentista que será una persona especialmente vulnerable, ante un abuso por el alimentante.

De nuevo, la Ley no ha otorgado exenciones fiscales que beneficien la contratación y constitución de este tipo de contratos.

10. CONCLUSIONES

1. La hipoteca inversa surge en España como producto financiero en 2007 con el objetivo de dar respuesta a una situación de incertidumbre ante las crecientes demandas y necesidades de una población muy envejecida, ante un sistema de previsión social insuficiente y un Estado cada vez más endeudado. La Ley 41/2007 de 7 de diciembre, 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, incorporó esta figura con una clara intención de darla a conocer y fomentar su contratación.
2. La hipoteca inversa permite liquidar el valor acumulado de una vivienda, es decir, hacer líquido el patrimonio de una persona. Sin embargo, su especialidad y principal atractivo para el deudor se centran en el mantenimiento de la propiedad y la integración de dicho patrimonio inmobiliario en la herencia; así como la amortización del préstamo por los herederos o la ejecución inmobiliaria.

Es claro que la hipoteca inversa, se ve como una opción muy favorecedora para la persona contratante, que será la que perciba la renta y que no tendrá que hacer frente a la devolución del préstamo y los intereses, manteniendo mientras tanto su vivienda habitual. Pero desde el punto de vista de los herederos la hipoteca inversa no es para nada una figura deseable.

3. Los herederos ostentan simplemente una expectativa jurídica, y no pueden ni deben decidir sobre el patrimonio del causante, una vez fallecido el solicitante de la hipoteca inversa, deberán hacer frente a la deuda, por lo menos hasta lo que alcance el caudal hereditario. A efectos prácticos, el causante está obligando a los herederos que deseen mantener la vivienda, propiedad de sus padres, a “recomprar” o pagar a la entidad financiera el valor de la vivienda.
4. Con respecto a los intereses, durante la vida del préstamo y el disfrute del capital prestado por el contratante, la deuda deberá generar intereses por el simple hecho de estar disfrutando de ese capital. Sin embargo, una vez terminen las disposiciones del capital los intereses deberían cesar, pues ya no se está recibiendo ningún capital por el que se deban pagar intereses. Por el contrario, la capitalización de esos

intereses sobre un montante tan grande genera un aumento de la deuda, que aumenta en gran medida el riesgo de patrimonio negativo, sin ningún límite a la generación de intereses.

5. En España, el tipo de interés aplicable a la hipoteca inversa se encuentra entre el 5,5% y el 7% según un estudio de la OCU sobre ejemplos de ofertas reales de la hipoteca inversa y la información extraída de la web del Banco Santander. Esto hay que compararlo con que en 2023 el tipo de interés medio del dinero fue del 3,25%⁸⁰. Como ya hemos visto, esta diferencia en el tipo de interés se vincula a los riesgos que asume la entidad y que ya hemos comentado.
6. A ello hay que añadir que la cantidad final percibida en relación con el valor de la tasación generalmente no supera el 30% o 40% según el estudio de la OCU mencionado en el párrafo anterior. Asimismo, salvo pacto en contrario, la renta no se actualiza, lo que en periodos de gran inflación como el que estamos atravesando actualmente se traduce en la pérdida efectiva de poder adquisitivo.
7. La idea que se extrae de todo lo anterior, es que un tipo de interés tan alto aplicado sobre el capital y los intereses que se vayan generando, crean una obligación financiera significativa en la que los intereses constituyen un gran porcentaje de ésta. La pregunta que inevitablemente surge es si el tipo de interés es extremadamente alto, teniendo en cuenta que un 60% del valor de la vivienda se va a destinar al cobro de intereses del “capital percibido” (recordar lo dicho sobre el pacto de anatocismo) y el “riesgo de patrimonio negativo” que, en cualquier caso, está cubierto por los bienes que componen la herencia (si los hay).

Tampoco para las entidades bancarias es un producto atractivo tal y como vemos por las entidades que comercializan este producto (bajo demanda y sin mucho marketing). Las entidades bancarias buscarán en todo caso la devolución de la deuda por los herederos, y no la ejecución inmobiliaria, pues este último no es su negocio. Sin embargo, la devolución del capital más los intereses queda supeditada a la voluntad de un tercero ajeno al negocio (los herederos) por lo que la desconfianza respecto del pago es muy grande para las entidades financieras. Este riesgo de impago y de ejecución, que genera costes y tiempo, también señala por

⁸⁰ Organización de Consumidores y Usuarios (OCU). (2022, diciembre). Ejemplos ingresos hipoteca inversa. OCU. <https://www.ocu.org/fincas-y-casas/compraventa/hipotecas/analisis-gratis/2022/12/ejemplos-ingresos-hipoteca-inversa>

qué el mercado de las hipotecas inversas no ha tenido mucho éxito en España.

En definitiva, la hipoteca inversa es una alternativa que, aunque como producto tiene potencialmente mucho mercado España, su configuración legal y las condiciones ofrecidas por los bancos no han logrado convencer a la población objetivo.

Tendremos que esperar para ver la configuración del contrato de hipoteca inversa que le da el Banco Santander y Mapfre, así como la aceptación que recibe por parte de los mayores de 65 años.

11. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., *Estudio sobre la aplicación de la hipoteca inversa y otros productos similares en la provincia de Segovia: una ayuda a las personas mayores o en situación de dependencia*, Obra Social y Cultural de Caja Segovia, Segovia, 2008.

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., *La hipoteca inversa: una alternativa económica en tiempos de crisis*, Lex Nova, 2009.

ÁVILA NAVARRO, P. & SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, T., *Clases de hipoteca y negociación dlla línea de crédito* (3ª ed.) [en línea], FUOC, 2019. Disponible en: https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/147994/4/Modulo12_ClasesDeHipotecayNegociacionDelCredito.pdf [Fecha de consulta: 2023].

ÁVILA NAVARRO, P. & SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, T., *Extinción y cancelación de la hipoteca* (3ª ed.) [en línea], FUOC, 2019. Disponible en: https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/147994/6/Modulo14_ExtincionYCancelacionDeLaHipoteca.pdf [Fecha de consulta: 2023].

BLASCO GASCÓ, F., *Hipoteca inmobiliaria*, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2015.

CABRERO GARCÍA, J., *La hipoteca inversa, el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica* [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad Nacional de Educación a Distancia], Dialnet, 2017. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=138844> [Fecha de consulta: 2023].

EQUITY RELEASE COUNCIL, *Q4 2022 equity release market statistics* [en línea]. Disponible en: <https://www.equityreleasecouncil.com/news/q4-2022-equity-release-market-statistics> [Fecha de consulta: 2023].

FERNÁNDEZ, M. L., “Ejecución hipotecaria y ordinaria de la vivienda habitual como subespecie del proceso de ejecución inmobiliaria general”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 19, 2023, pp. 260-283. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9062658&orden=0&info=link>

FERNÁNDEZ-SANCHO TAHOCES, A. S. (2021). La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. *Revista Boliviana de Derecho*, 31, 160-207. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7730056>

GARCÍA MARES, S., *La Hipoteca Inversa* [en línea] [Tesis doctoral, Universidad Jaume I Castellon], Dialnet, 2015. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=116333> [Fecha de consulta: 2023].

GIMÉNEZ, O. (11 de septiembre 2023). Santander y Mapfre venderán la hipoteca inversa en 2023 tras recibir autorización. El Confidencial. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/mercados/2023-09-11/santander-mapfre-hipoteca-inversa-autorizacion_3733189

GÓMEZ SAN MARTÍN. "La Hipoteca Inversa como complemento la presión", *Trabajo de Fin de Grado, Universidad de León*, Repositorio Institucional Universidad de León, 2018.

GONZÁLEZ PORRAS, J. M., *El derecho de hipoteca inmobiliaria* en Sánchez Calero, F. J. (Coord.), *Curso de Derecho Civil III. Derechos reales y registral inmobiliario* (9ª edición), Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, pp. 359-400.

GONZÁLEZ RIVERO, V. D., *Los retos de la Hipoteca inversa* [en línea], Fedea, 2021. Disponible en: <https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2021/dt2021-08.pdf> [Fecha de consulta: 2023].

JIMÉNEZ CLAR, A. J., "La hipoteca como instrumento de protección social", *Revista de derecho bancario bursátil*, Año XXVIII, núm. 113, 2009, pp. 97-142.

JOSÉ LUIS FORTEA GORBE, & CASTILLO MARTÍNEZ, C. del C., *Jurisprudencia sobre hipotecas y contratos bancarios y financieros*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019.

LORENZO, A., "Un 41% de los jubilados en la última década en España tenían menos de 65 años" [en línea], *elEconomista.es*, 13 de septiembre 2020. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10766844/09/20/Un-41-de-los-jubilados-en-la-ultima-decada-en-Espana-tenian-menos-de-65-anos.html> [Fecha de consulta: 2023].

MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. (2009). *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, 2009.

OLIVER ÁLVAREZ, J., *La hipoteca inversa* [en línea] [Trabajo de fin de grado, Universidad de las Islas Baleares, Facultad de Derecho], Repositorio Institucional UIB, 2013. Disponible en: https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/434/Oliver%20Alvarez%20c%20Juan_Coca.pdf?sequence=1&isAllowed=y [Fecha de consulta: 2023].

ÓPTIMA MAYORES, "La hipoteca inversa se amplía a más personas con discapacidad" [en línea]. Disponible en: <https://optimamayores.com/actualidad/hipoteca-inversa/la-hipoteca-inversa-se-amplia-a-mas-personas-con-discapacidad/> [Fecha de consulta: 2023].

ORTS SANTOS, M. J., *Hipoteca inversa* [en línea] [Tesis Doctoral, Universidad de

Salamanca], Repositorio Institucional – Gredos, 2012. Disponible en: <https://gredos.usal.es/jspui/handle/10366/121212> [Fecha de consulta: 2023].

ROMERO CANDAU, P. A., “La hipoteca inversa” en Pérez de Madrid Carreras, V. (Ed.), *Hacia un nuevo derecho hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007 de reforma del mercado hipotecario*, Consejo General del Notariado, 2008, pp. 307-336..

SÁNCHEZ VENTURA MORER, I., *La hipoteca inversa en el Derecho español*, Thomson Aranzadi, 2013.

SÁNCHEZ-VENTURA MORER, I., “Limitación de la responsabilidad a los bienes la herencia por una de las deudas que conforma el haber hereditario”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 752, 2015, pp. 3257-3294.

SIMÓN MORENO, H., *La Optimización de la Hipoteca Inversa Desde la Perspectiva Europea y Norteamericana*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

SOLER SOLÉ, G., *Vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria*, Aferre Editor S.L., 2019.

TRUJILLO DÍEZ, I. J., “Comentario al artículo 1790” en Bercovitz Rodríguez Cano, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil*, Thomson Aranzadi, 2006.

ZURITA MARTÍN, I., “La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 707, 2008, pp. 1275–1317.

12. SENTENCIAS

STS 984/1994, de 8 de noviembre de 1995. ECLI:ES:TS1994:19223.
<https://vlex.es/vid/202727047>

SAP de Castellón. 458/2021 de 3 de junio de 2021. ECLI:ES:APCS:2021:448.
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/d8d7bbb12d5dbf09/20211124>

SAP de Madrid 207/2017 de 30 de mayo de 2017 ECLI: ES:APM:2017:7706 [https://laleydigital-](https://laleydigital-laleynext-)

[es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADWOQU_DMAYF_00uSCgTfNBDLt0u7ICmUbi7idVGy-wscry78IWcfKz_fw9XwumOuBNzOwjC1p48rRgyqByJaZ6MUMqqATGbLQCKwXCnq15u2u_4ABjm3NymPrallBAOGE2r91W5Zl_P2HxE4hn6iGtMO-cOXxrrbfd5uV906l7YDOYHz8hCaqMkOx8hAnNoSSfYyoOyXp4hhxvKtC5vfD1MK3E9aAvIo0yCq07ZUOrexDcQUBy__kQY6gnDu3LRx85N165tOwP2kHikjEY_QcQBLA-HAEAAA==WKE'](https://laleynext-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADWOQU_DMAYF_00uSCgTfNBDLt0u7ICmUbi7idVGy-wscry78IWcfKz_fw9XwumOuBNzOwjC1p48rRgyqByJaZ6MUMqqATGbLQCKwXCnq15u2u_4ABjm3NymPrallBAOGE2r91W5Zl_P2HxE4hn6iGtMO-cOXxrrbfd5uV906l7YDOYHz8hCaqMkOx8hAnNoSSfYyoOyXp4hhxvKtC5vfD1MK3E9aAvIo0yCq07ZUOrexDcQUBy__kQY6gnDu3LRx85N165tOwP2kHikjEY_QcQBLA-HAEAAA==WKE')

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Orotava 48/2024 de 1 de abril
<https://laleydigital-laleynext->

[es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADWOsW7DMAxE_0ZLgUIJGiAetDhZmqEoUrc7LRG2EEVUKMqN_r5KjE7k4Y7veCvIdcC7mNknErTw4uOCnEHLGinWqxm4oBIYs9EKrBQIR7Jms30Iv-AAYzOIHXJf2yYkEM6YzVu3U3mm3w9Y_ATiKfbAK807Z07fWutut-m67V49GlvA_PgJo6DKCGznT5jQnAr7nLg4jNbDK-R0VyFe2g9fz9BKXA_6ItIoo8TVUza0eQTBawSM7r8fUgr1TKF9-dSJcuOVa-t-jwdgKhmd0X-qc1jcHQEAAA==WKE#I3](https://laleynext-es.ponton.uva.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADWOsW7DMAxE_0ZLgUIJGiAetDhZmqEoUrc7LRG2EEVUKMqN_r5KjE7k4Y7veCvIdcC7mNknErTw4uOCnEHLGinWqxm4oBIYs9EKrBQIR7Jms30Iv-AAYzOIHXJf2yYkEM6YzVu3U3mm3w9Y_ATiKfbAK807Z07fWutut-m67V49GlvA_PgJo6DKCGznT5jQnAr7nLg4jNbDK-R0VyFe2g9fz9BKXA_6ItIoo8TVUza0eQTBawSM7r8fUgr1TKF9-dSJcuOVa-t-jwdgKhmd0X-qc1jcHQEAAA==WKE#I3)

13. RESOLUCIONES

Dirección General de los Registros y del Notariado. (2010, 1 de octubre). Resolución de 1 de octubre de 2010, por la que se resuelve el recurso interpuesto por «Manchester Building Society», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2 de Estepona, a inscribir una escritura de hipoteca en garantía de línea de crédito en cuenta corriente en su modalidad de hipoteca inversa. *Boletín Oficial del Estado*. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2010-17184

Resolución de 21 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 4 de Marbella a inscribir una escritura de préstamo hipotecario. (BOE núm.13, de 15 de enero de 2008 páginas 2859 a 2865).

14. ANEXO I

CÁLCULO DE RETENCIONES - IRPF 2024 (a partir del 8 de Febrero)

26 de abril de 2024

La Agencia tributaria le comunica que, en relación con el perceptor que más abajo se indica y de acuerdo con los datos que asimismo se relacionan, los resultados del cálculo efectuado son los siguientes:

BASE PARA CALCULAR EL TIPO DE RETENCIÓN	17.534,80
MÍNIMO PERSONAL Y FAMILIAR PARA CALCULAR EL TIPO DE RETENCIÓN	6.700,00
MINORACIÓN POR PAGOS DE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA HABITUAL	0,00
TIPO DE RETENCIÓN APLICABLE	7,81
IMPORTE ANUAL DE LAS RETENCIONES E INGRESOS A CUENTA	1.572,53

DATOS PERSONALES DEL PERCEPTOR

NIF: 71206809M

Año de nacimiento	1950	Tipo de contrato o relación	
Situación familiar	3	Movilidad geográfica	NO
Discapacidad	NO	Residente en Ceuta o Melilla	NO
Situación laboral	PENSIONISTA		

DATOS ECONÓMICOS

Retribuciones totales anuales	20.134,80	Rendimientos obtenidos en Ceuta o Melilla	NO
Reducciones (Art. 18.2 LIRPF)	0,00	Pensión compensatoria al cónyuge	0,00
Reducciones (Art. 18.3; Disposiciones transitorias 11ª y 12ª de la LIRPF)	0,00	Annualidades por alimentos a los hijos	0,00
Gastos deducibles	2.000,00	Pagos por préstamos para vivienda habitual	NO

DESCENDIENTES COMPUTADOS

Menores de 3 años: (*)	Total	0	Por entero	0	
Resto:	Total	0	Por entero	0	
DETALLE DEL CÁLCULO DE CADA DESCENDIENTE					
Hijo 1º:		Hijo 2º:		Hijo 3º:	
4º. y sucesivos:	Nº. Total	0	Por entero	0	
DESCENDIENTES CON DISCAPACIDAD					
>=33% y <65%:	Total	0	Por entero	0	
Movilidad reducida:	Total	0	Por entero	0	
>=65%:	Total	0	Por entero	0	

ASCENDIENTES COMPUTADOS

Menores de 75 años:	Total	0	Por entero	0
Mayores de 75 años:	Total	0	Por entero	0
ASCENDIENTES CON DISCAPACIDAD				
>=33% y <65%:	Total	0	Por entero	0
Movilidad reducida:	Total	0	Por entero	0
>=65%:	Total	0	Por entero	0

15. ANEXO II

(Texto introductorio)
● El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle la hipoteca inversa. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. ● Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.
● 1. ENTIDAD
● Identidad / Nombre comercial. ● Domicilio social. ● Número de teléfono. ● Correo electrónico. ● Dirección de página electrónica. ● Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página electrónica.] ● Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto.] ● Datos de contacto del servicio de atención al cliente.
● 2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO ASOCIADO A LA HIPOTECA INVERSA
● Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble. ● (Si ha lugar) Importe a reembolsar del préstamo en divisa. ● Bienes hipotecables y caracteres que han de reunir. ● Tipo de hipoteca en función de su vencimiento: ○ [Duración] o Vitalicia. ○ Otras.
● 3. TIPO DE INTERÉS
● Clase y nivel del tipo de interés aplicable R Fijo: ○ Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial). ○ Variable limitado (expresando el tipo de interés mínimo y máximo y el tipo de interés de referencia + diferencial). ● En caso de que durante el plazo de amortización se modifique la clase de tipo de interés se deberá reflejar el plazo en que se aplicará cada tipo.
● 4. REQUISITOS Y VINCULACIONES
● Condiciones de edad o dependencia requeridas de solicitante y beneficiarios ● Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
● 5. ABONO AL CLIENTE, TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DE LA HIPOTECA INVERSA
● Modalidad de abono al cliente

● Importe del abono. ● La TAE es el coste total de la hipoteca inversa expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. ● La TAE aplicable a su hipoteca inversa es [TAE]. Comprende: ○ Tipo de interés. ○ Otros componentes de la TAE. ○ Coste de la hipoteca inversa en términos absolutos. ● El cálculo del abono al cliente, la TAE y el coste total de la hipoteca inversa se basan en los siguientes supuestos: ○ Importe. ○ Tipo de interés. ○ <i>(Si ha lugar)</i> Supuestos actuariales (esperanza de vida, etc.) ○ Otros supuestos.
● 6. CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
● Forma de cancelar el préstamo por el cliente o sus herederos. ● Para el caso de amortización anticipada: ○ <i>(Si ha lugar)</i> Compensación por desistimiento. ○ <i>(Si ha lugar)</i> Compensación por riesgo de tipo de interés
● 7. DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE
● El solicitante tiene derecho a recibir asesoramiento independiente y una oferta vinculante conforme a lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente ● de servicios bancarios.

16. ANEXO III

(Texto introductorio) El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle una hipoteca inversa. Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.
1. ENTIDAD ● Identidad / Nombre comercial. ● Domicilio social. ● Número de teléfono. ● Correo electrónico. ● Dirección de página electrónica. ● Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web]. ● Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].
2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO ASOCIADO A LA HIPOTECA INVERSA ● Importe total a reembolsar y clase de tipo de interés: ○ (Si ha lugar) El tipo de interés es variable / variable limitado, con lo que el importe total a reembolsar puede variar: ■ Importe a reembolsar calculado en diferentes escenarios de tipo de interés. ■ [Fecha en la que se fija el tipo de interés para el cálculo del importe total a reembolsar definitivo]. ○ (Si ha lugar) El importe a reembolsar no se expresa en [moneda nacional]: - El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo a [moneda nacional]] será el publicado por el [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha]. ● (Si ha lugar) [Fecha de reembolso] ● Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble. ● <i>Bien hipotecable y caracteres</i> que ha de reunir
● (Si ha lugar) Garantía.
3. TIPO DE INTERÉS La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. ● La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende: ○ El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado] ○ [Otros componentes de la TAE]
4. ABONO AL BENEFICIARIO ● [Periodicidad del abono] ● [Importe] [moneda]
● (Si ha lugar) la siguiente tabla muestra el importe que se recibe [periodicidad] [Fecha inicio – Fecha fin Abono 1] Abono 1 [Fecha inicio – Fecha fin Abono 2] Abono 2

...
● Usted dispone de la posibilidad de destinar total o parcialmente las disposiciones periódicas que pueda obtener como consecuencia de la hipoteca inversa a la contratación de un plan
de previsión asegurado en los términos indicados en la disposición adicional cuarta de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.
5. REQUISITOS, VINCULACIONES Y OTROS COSTES Si desea beneficiarse de las condiciones de la hipoteca inversa descritas en la presente ficha, debe cumplir los requisitos y obligaciones que, a continuación, se indican. ● Requisitos ● <i>Obligaciones</i> ● (Si ha lugar) Observe que las condiciones de la hipoteca inversa, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones. ● Además del reembolso del principal del préstamo y los intereses del préstamo, esta hipoteca inversa conlleva los siguientes costes: ○ Costes que deben abonarse una sola vez. ○ Costes que deben abonarse periódicamente.
● Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p.ej., gastos notariales) conexos a la hipoteca inversa.
6. CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA
● Forma en la que se puede cancelar el préstamo por el cliente o sus herederos. Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento. ● <i>Este préstamo puede amortizarse</i> anticipadamente, total o parcialmente: ○ [Condiciones] ○ [Procedimiento] ● <i>(Si ha lugar)</i> Compensación por desistimiento.
7. DISPONIBILIDAD DEL BIEN HIPOTECADO
● Disponibilidad del bien hipotecado, con especial referencia a las situaciones de enajenación y arrendamiento. Requisitos que pudieran exigirse para llevar a cabo estas operaciones.
(SI HA LUGAR) 8. DERECHO DE SUBROGACIÓN Si lo desea puede llevarse a a otra entidad de línea de crédito (subrogar) su hipoteca inversa aún sin el consentimiento de [nombre de la entidad].
9. DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE
● Usted tiene derecho a recibir asesoramiento independiente y una oferta vinculante conforme a lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
10. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
● Departamento de Atención al Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto. ● (Si ha lugar) Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
11. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA O DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES
En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad, o transcurridos dos

meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al:

- Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):
 - Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid.
 - Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

● **Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones** (91 339 70 00):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones Paseo de la Castellana 44, 28046 Madrid.
- Por vía electrónica en la página <https://www.sededgsfp.gob.es>

12. INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

● [Tipos de incumplimiento]

● [Consecuencias financieras y/o jurídicas]

Si usted o sus herederos prevén dificultades para efectuar el reembolso del préstamo póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

(SI HA LUGAR) 13. INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA

● **(Si ha lugar)** La legislación escogida por la entidad como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de línea de crédito es [legislación

aplicable].

- La *información y documentación* contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de préstamo, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

14. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario.

- **(Si ha lugar)** Puede usted perder su vivienda o el uso de la misma en caso de que [circunstancias contractuales que la ocasionarían].
- **(Si ha lugar)** Responde usted ante [nombre de la entidad] del pago de la hipoteca inversa no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- **Tiene usted derecho a** examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.
- **(Si ha lugar)** Debe tener en cuenta el hecho de **que** los abonos que percibirá no son vitalicios sino **que** tienen un límite temporal que es [fecha de último abono].
- **(Si ha lugar)** Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de *este préstamo no permanece* fijo durante todo su período de vigencia.
- **(Si ha lugar)** Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado].
- **(Si ha lugar)** El presente préstamo no se expresa en **euros**. Tenga en cuenta que el importe en **euros** que necesitará para reembolsar el préstamo variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/**euro**].
- Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos (*si ha lugar*), p.ej., gastos notariales.