

43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024

TITULO DEL TRABAJO: Mi casa, tu casa: Una nueva mirada a la compraventa de nuda propiedad como mecanismo de financiamiento para adultos mayores.

TEMA IV: MECANISMOS INNOVADORES DE FINANCIAMIENTO

Coordinadores Generales: Notarios Not. Simón LABAQUI y Not. Franco SPACCASASSI ORMAECHEA

Categoría: Trabajo Individual

Notaria Guadalupe Astrid TARAPOW

SUMARIO: I. PONENCIAS. II. INTRODUCCION. III. AGUARDE EN LINEA, SU LLAMADA SERA ATENDIDA. IV. USANDO LOS BIFOCALES: UNA NUEVA MIRADA A LA COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD. V. UN PLUS. VI ASPECTO IMPOSITIVO: EL VASO MEDIO LLENO. VII. LA OTRA MIRADA: SI, ACEPTO VIII.CONCLUSION.

— *"Las especies que sobreviven no son las más fuertes, ni las más rápidas, ni las más inteligentes; sino aquellas que se adaptan mejor al cambio".*

Charles Darwin."

I. PONENCIAS

1.- La compraventa de nuda propiedad es la herramienta jurídica adecuada a utilizarse como mecanismo de financiamiento para los adultos mayores. Empleando esa figura, los adultos mayores podrán obtener ingresos para lograr una mejor calidad de vida.

2.- Es necesario un cambio de paradigma en el cual los adultos mayores se prioricen y piensen en mejorar su calidad de vida, en lugar de tener como objetivo dejar una herencia.

II. INTRODUCCION

Hace unos años, en un club de Necochea, se organizó un torneo de tenis “para jubilados” según anunciaba su cartelera. Ese club era muy concurrido por señoras y señores que todos los días jugaban partidos amistosos. Sin embargo, nadie se anotó a participar de ese torneo. Cuando desde la Comisión Directiva del Club consultaron a una de sus asociadas “jubilada” por qué no se había anotado en el torneo, la respuesta fue sencilla: por el nombre del torneo. Probaron entonces con un cambio: “Torneo para categoría Ladies y Gentlemen”. Fue un éxito rotundo, y desde entonces, se repite todos los años.

Más allá de lo anecdótico, lo que se evidencia es el cambio que se produjo en la sociedad con respecto a los adultos mayores o senior, que también podría catalogarse como una “autovaloración”, porque no es tan trascendental el trato de las otras personas, sino que los adultos mayores, con el aumento de la longevidad, “quieren”: quieren seguir estando activas, quieren vivir solos, y lo más importante, quieren ser económicamente independientes y disfrutar de la mejor calidad de vida posible.

Un dato irrefutable es que la mayoría de las personas mayores de 65 años, no tiene más ingresos que su jubilación, o tal vez también una pensión. Una jubilación mínima en argentina (en el mes de marzo de 2024) asciende a la suma de \$134.445. Por otra parte, una persona adulta sola necesita (al mes de marzo de 2024) la suma de \$104.483 para la **canasta básica de alimentos** (CBA), es decir, únicamente para

cubrir sus necesidades alimenticias. **Una persona con ingresos inferiores a \$104.483 es considerada “indigente”.**¹

El otro índice a considerar es el CBT: Canasta Básica Total, que es la que mide el total de los gastos que debe hacer una persona sola para cubrir el 100% de sus necesidades básicas y, durante un mes en marzo de 2024, ascendió a la suma de \$223.593.

La operación matemática es muy sencilla: un jubilado se encuentra a solo \$30.000 de ser considerado indigente y le faltan \$90.000 aproximadamente la mayoría de los meses (no contabilizo los meses de aguinaldo), para poder cubrir todas sus necesidades básicas. Y eso siempre y cuando se encuentre en casi perfecto estado de salud. La canasta básica de acuerdo con la Defensoría de la Tercera edad, a marzo de este año llegó en total a los \$685.041. Solo los remedios, y según datos de la Confederación Farmacéutica Argentina (COFA), aumentaron el 100% entre diciembre de 2023 y el primer mes de 2024.²

No es la intención de este trabajo escribir un artículo periodístico ni aburrir con datos números o estadísticas, pero si, describir una realidad que sirva de punto de partida.

Citando al Notario Roberto Augusto Lucero Eseverri, *“ante esta realidad económica y social, encontramos que muchas de esas personas (adultos mayores) no cuentan con apoyo familiar para lograr cubrir tales necesidades, bien sea porque sus familiares no quieren o no pueden ayudarlos. Esta situación suele evidenciarse aún más por la presión psicológica que suele implicar para las personas mayores de sesenta años el contar con independencia económica”.*³

Es por ello que en ciertos casos, tenemos que terminar con ese mandato, con esa obligación muchas veces pre-impuesta de “tener que dejarle herencia a los familiares” y comenzar a contemplar una nueva visión, que es que los adultos mayores no resignen disfrutar de su edad dorada. La palabra jubilación proviene del latín, de la palabra jubulare, con una influencia hebrea, que significa lanzar gritos de alegría, y así debería ser: que sea una alegría llegar a esa etapa y no una preocupación.

¹ <https://www.infobae.com/economia/2024/03/12/una-familia-debe-ganar-690000-para-no-ser-pobre-en-la-argentina/?outputType=amp-type>

² <https://www.lanacion.com.ar/comunidad/tiene-90-anos-y-sale-a-vender-batitas-de-bebes-en-la-plaza-la-jubilacion-no-me-alcanza-nid27032024/>

³ Crédito Vitalicio Con Garantía Hipotecaria, Not. Roberto Augusto Lucero Eseverri, 34 Jornada Notarial Argentina .

Retomando el eje del presente trabajo, para disfrutar de esa etapa de la vida, necesitan un extra. Y ahora sí, volvemos al inicio: MECANISMOS INNOVADORES DE FINANCIAMIENTO.

Existen varios mecanismos que son furor en el resto del mundo pero en Argentina no tuvieron demasiada recepción.

Por ejemplo, ¿Por qué no funcionó el leasing en la Argentina? Hay muchas posibles respuestas: por la inflación, porque no se mantiene la relación económica; por la carga impositiva; pero lo fundamental, por una cuestión cultural, debido a nuestra descendencia española e italiana predominantemente: a los argentinos nos gusta ser dueños, porque el ladrillo es para siempre.

Ahora bien, ¿Cómo podemos combinar estas dos necesidades? Que un senior, que tiene una vivienda – es propietario-, tenga ingresos suficientes para tener una buena calidad de vida.

Al respecto hay distintas herramientas, cada una con sus ventajas y desventajas.

III. AGUARDE EN LINEA, SU LLAMADA SERA ATENDIDA

Hasta ahora, los mecanismos de financiamiento “estrella” para los adultos mayores, eran principalmente dos: la renta vitalicia⁴ y la hipoteca inversa.

Esta última herramienta jurídica, ya se encuentra regulada en España, mediante la ley 41/2007. En su preámbulo, se efectúa la mejor descripción, cuando define la hipoteca inversa como “un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el (adulto) mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito”.⁵

⁴ la cual se halla regulada en los artículos 1599 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación

⁵ Análisis Financiero-Fiscal De La Hipoteca Inversa En España, Nagore-García, A. y otros, Revista Innovar Journal,

Dicha ley, establece una serie de requisitos para que se pueda acceder a sus beneficios, entre ellos:

- Para que pueda beneficiarse de las ventajas establecidas en la Ley, el bien inmueble sobre el que se constituye la hipoteca tiene que ser la vivienda habitual del solicitante, cumpliendo los requisitos siguientes:

- La edad del solicitante, así como de los beneficiarios que este pueda designar, deberá ser igual o superior a 65 años o encontrarse en situación de dependencia severa o gran dependencia.

- La hipoteca podrá garantizar operaciones de préstamo o de crédito que se podrán efectuar mediante disposiciones periódicas o únicas del importe del préstamo o crédito.

- La entidad de crédito sólo podrá exigir la deuda garantizada con la hipoteca y la ejecución de la garantía cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios, siempre y cuando así lo establezca el contrato.

- La vivienda objeto de la hipoteca deberá estar tasada y asegurada contra daños

Uno de los inconvenientes de esta modalidad es que el cobro de la renta puede no cubrir toda la vida del individuo...⁶

Como ya se mencionó, uno de los mayores atractivos de esta figura, es que la deuda no se paga en vida del solicitante de la hipoteca y también, que solo se deberá devolver lo efectivamente percibido por el solicitante (más gastos e intereses), -si es que lo recibía mediante prestaciones periódicas-.

Pero, por más bondades que presente la hipoteca inversa, la mala noticia es que aún no tiene regulación en nuestro país y en consecuencia, no la podemos implementar, pero mientras esperamos...

IV. USANDO LOS BIFOCALES: UNA NUEVA MIRADA A LA COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD

Los mayores obstáculos existentes para que los senior o adultos mayores puedan utilizar la figura de la hipoteca inversa –independientemente de su falta de regulación actual en nuestro país-, son, a mí entender, principalmente dos: primero, la inflación en Argentina; y segundo, la incertidumbre respecto a qué monto de interés devengará ese crédito, ya que el mismo continuará hasta el fallecimiento del deudor

⁶ Análisis Financiero-Fiscal De La Hipoteca Inversa En España, Nagore-García, A. y otros, Revista Innovar Journal,

(plazo incierto), lo que podría influir en cuál sería el porcentaje máximo de la tasación, a fin de que el inmueble pueda cubrir capital e intereses.

Otra desventaja, al menos de la manera en que se encuentra regulado en España, es que obliga al deudor hipotecario a habitar el inmueble, ya que si el deudor hipotecario transmite voluntariamente el bien objeto de la hipoteca inversa o deja de ser su residencia principal, el acreedor podría declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se sustituya la garantía de forma suficiente.⁷

Como solución, existe una figura que se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico y disponible para comenzar a utilizarla sin dilaciones: **la compraventa de la nuda propiedad**.

El precio de la compraventa se podrá abonar en un solo pago o en cuotas. El precio será un porcentaje respecto de la tasación del inmueble y los factores a tener en cuenta para determinarlo serán entre otros, la edad del usufructuario, si es hombre o mujer; si son dos propietarios los que deseen vender la nuda propiedad, el valor se calculara teniendo en cuenta la edad del más joven. Si el usufructuario fallece antes de percibir el saldo de precio en cuotas, dichas cuotas serán percibidas por sus herederos.

Los argumentos a favor de la utilización de esta figura, son numerosos, entre ellos, me permito citar a la notaria Zulma Dodda, cuando se refirió a la hipoteca inversa, pero que considero que encaja perfectamente también con la compraventa de nuda propiedad “... *los propietarios de un inmueble que destinan a su vivienda, que fue adquirido durante la etapa activa... permitirá aumentar sus ingresos evitando incertidumbres respecto a cubrir sus necesidades básicas o simplemente de bienestar.*”⁸ La venta de la nuda propiedad les permitiría conservar el usufructo gratuito y vitalicio sobre su vivienda.

Se evita “*La venta de su vivienda para ir consumiendo el precio obtenido para completar la jubilación, implica psicológicamente afrontar la situación de dejar su vivienda y comenzar a ser locatarios*”⁹

V. UN PLUS

⁷ Hipoteca Inversa o Revertida: Una opción financiera para las personas mayores propietarias. Notaria Zulma A. Dodda Seminario Laureano Moreira, Mayo de 2021, Academia Nacional del Notariado

⁸ “Hipoteca Inversa o Revertida: Una opción financiera para las personas mayores propietarias. Notaria Zulma A. Dodda Seminario Laureano Moreira, Mayo de 2021, Academia Nacional del Notariado.

⁹ “Hipoteca Inversa o Revertida: Una opción financiera para las personas mayores propietarias. Notaria Zulma A. Dodda, Seminario Laureano Moreira, Mayo de 2021, Academia Nacional del Notariado.

Como ventaja adicional de esta figura, debemos considerar que al conservar el usufructo, el usufructuario, también podría alquilar su casa e irse a vivir a un lugar más reducido, obteniendo un beneficio económico por esa diferencia entre los alquileres (situación que no está permitida en la hipoteca inversa, como ya fue mencionado).

El 2 de abril pasado, fue publicado en Infobae un artículo titulado *“Que es la nuda propiedad, la forma en que José Luis Moreno vende su mansión de 2.000 metros cuadrados”*. Y describen justamente esto que aquí se plantea: “que alguien compre el edificio, pero con la condición de que el pueda seguir viviendo allí hasta el momento de su muerte”.¹⁰

Otra alternativa, también mirando al continente Europeo, es algo que incluso tienen una plataforma denominada “Hagamos hogar”, que busca «match» entre estudiantes y personas mayores para compartir piso y convivencia. Busca *“ofrecer una solución habitacional a precio asequible a los jóvenes de los pueblos que estudien en la ciudad. Para ello, la plataforma Hagamos Hogar pone en contacto a estos estudiantes con personas mayores de 55 años que residan solas, tengan espacio en sus casas y estén dispuestas a una convivencia intergeneracional”* Continúa la nota: *“Una de las principales preocupaciones que tenían era la conexión entre ellos y el inquilino. A partir de ahí, empezamos a trabajar en un sistema de matching que lo que hace es arrojar porcentajes de compatibilidad en base a una serie de caracteres que analizamos»*. La CEO de «Hagamos Hogar» detalla que el proceso de conectar a ambas partes pasa por varias fases. En primer lugar, se hace un estudio del propietario, se le conoce, se verifica su vivienda y se contacta con sus hijos o familiares, si tuvieran, para hacerlos parte de este proceso. Tras ello, se inicia una búsqueda activa de candidatos. Es el propio sistema de matching el que ofrece un porcentaje de compatibilidad. A partir de ahí, se inicia la conexión y convivencia entre el anfitrión y el inquilino, pero los mayores son los que tienen la última palabra y aparte de la compañía, pueden recibir ese ingreso extra que le permita su bienestar.¹¹ Las personas mayores que lo deseen podrán darle una segunda oportunidad a sus hogares, a la par que ofrecer un alquiler asequible y digno a jóvenes estudiantes o profesionales.

«Los jóvenes aportan a los mayores conversaciones, anécdotas y un dinero extra, pero, sobre todo, les permiten seguir envejeciendo en sus casas», sostiene la

¹⁰ <https://www.infobae.com/espana/2024/04/02/que-es-la-nuda-propiedad-la-forma-en-la-que-jose-luis-moreno-vende-su-mansion-de-2000-metros-cuadrados/>

¹¹ <https://www.epe.es/es/andalucia/20240108/hagamos-hogar-plataforma-ayuda-mayores-85602481>

fundadora. La plataforma cuenta con un sistema de compatibilidad y algoritmos que permite conectar y hacer 'match' entre los compañeros de pisos con características similares, con el fin de garantizar una convivencia más sana y armoniosa. Además, para mayor tranquilidad de sus usuarios, se encargan de verificar todos los perfiles que se registran, conciertan la presentación de los candidatos y les ayudan con la elaboración y automatización de los contratos. ¹²

VI. ASPECTO IMPOSITIVO: EL VASO MEDIO LLENO

En el aspecto impositivo, la operación se encuentra gravada a nivel provincial por el dos por ciento de impuesto de sellos sobre precio o valuación fiscal al Acto, lo que sea mayor, y a nivel nacional, se encuentra alcanzada por Impuesto a la Transmisión Onerosa de Inmuebles (1,5%) o Ganancias Cедular, al igual que una compraventa común. Pero lo que hace ventajoso el uso de esta figura, es los costos de escrituración serán más accesibles, porque el precio de la compraventa de nuda propiedad será un porcentaje del valor total de la propiedad.

Por otra parte, también la extinción del usufructo tiene un costo ínfimo, no siendo necesario efectuarlo por escritura pública y además, la solicitud de extinción de usufructo se puede presentar en las delegaciones del Registro de la Propiedad, evitando la contratación de un gestor y acortando los tiempos de diligenciamiento.

VII. LA OTRA MIRADA: SI, ACEPTO.

Ya quedaron expuestas las ventajas para el vendedor de nuda propiedad. Pero para que este mecanismo funcione y tenga recepción, es necesario que sea beneficioso también para el adquirente/inversor.

Por un lado, las entidades financieras podrían encontrarse interesadas en este tipo de inversiones. En España, en el año 2023, el ochenta por ciento de las inversiones de compra de edificios de vivienda para alquiler provino de capitales extranjeros, en su mayor medida, de gestoras de fondos. ¹³ Si bien en este caso no sería para poder obtener la renta inmediatamente, porque lo que se adquiere es la

¹² <https://www.epe.es/es/andalucia/20240108/hagamos-hogar-plataforma-ayuda-mayores-85602481>

¹³ <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-04-04/quien-compra-edificios-de-vivienda-para-alquiler-capital-extranjero-conservador-y-de-fondos.html>

nuda propiedad, a nivel inversión es una oferta atractiva porque implica un menor desembolso de precio.

Desde el punto de vista del inversor particular, también es una oferta tentadora. Lo cierto es que la compraventa de nuda propiedad, más aun si el pago del precio se hace en cuotas, no es muy diferente a aportar en un fideicomiso inmobiliario al costo, **pero mejor**. Porque en este caso, no existirá el ajuste o la cuota extra para equipar los amenities, o el alea de si se va a terminar el edificio, o si el fiduciario se comportará con la diligencia del buen hombre de negocios y llevará al fideicomiso a buen puerto.

Incluso puede ser utilizada como una forma de ahorro y hasta, por qué no, como una herramienta de planificación familiar. Sucede especialmente en el interior de la provincia de Buenos Aires, que muchas ciudades no tienen mucha oferta de carreras universitarias. Y llegado el momento en que los hijos deciden seguir su vocación y mudarse a una ciudad donde si cuentan con la Facultad o Centro de Estudios donde quieren especializarse, los progenitores nos vemos en la situación de comenzar a buscar un alquiler. En varias ciudades, se utiliza mucho el alquiler para estudiantes, donde se suelen alquilar desde mediados de marzo a mediados de diciembre. Si bien es una alternativa útil, es engorroso todos los años mudar al estudiante con todas sus pertenencias en marzo y luego, en diciembre, sin importar si ya se cumplieron todas las fechas de sus exámenes finales, nuevamente mudar al estudiante a su ciudad natal.

Una alternativa sería que los progenitores de hijos menores de edad, como inversión, accedan a comprar la nuda propiedad de un departamento por ejemplo, con pago de precio mensual, y si las condiciones acompañan, al alcanzar su hijo la mayoría de edad, los progenitores tendrán el dominio pleno del departamento y tendrán solucionada la cuestión habitacional de su hijo durante sus estudios universitarios. Y además, si el inmueble se encontrara situado en una ciudad turística como Mar del Plata, que tiene gran cantidad de oferta universitaria, contarían con la posibilidad de disfrutarlo durante el verano, u obtener una renta, alquilándolo en dicha temporada, recuperando más rápidamente su inversión.

Por otra parte, si el usufructuario hubiera alquilado el inmueble objeto de la compraventa de nuda propiedad, el contrato de locación se extingue por el fallecimiento del usufructuario, por lo que el nudo propietario (ahora propietario pleno) puede exigir a los inquilinos la restitución del inmueble.

VIII. CONCLUSION

Será fundamental el asesoramiento a los senior, a fin de que comprendan, de que con la utilización de la compraventa de nuda propiedad, se están desprendiendo de la titularidad de dominio y que no dejarán el inmueble como herencia. Pero a su vez, la contracara me gusta imaginarla como cambio de paradigma: en vez de que sean los “vulnerables”, que sean los que tomaron las riendas de su vida una vez más, y están dispuestos a disfrutar, y vivir esta etapa con alegría (“jubilar”)

El éxito de esta figura, la que conllevará en un beneficio para la calidad de vida de los adultos mayores, depende de la difusión que se le brinde no solo desde nuestras notarías, sino también, institucionalmente, por ejemplo, distribuyendo folletos en ANSES o en los Bancos (quienes también pueden ser inversores en esta figura), para que esta herramienta cada vez esté al alcance de más personas y que de a poco podamos ver en las inmobiliarias publicidades de “venta de nuda propiedad” y que incluso llegue a ser una herramienta de planificación familiar.

Seamos partícipes de una nueva generación de senior, que disfruten merecidamente de los frutos de su vida activa, y que llegar a la jubilación, sea motivo de alegría.

BIBLIOGRAFIA

- Análisis Financiero-Fiscal De La Hipoteca Inversa En España, Nagore-García, A. y otros, Revista Innovar Journal,
-<https://www.lanacion.com.ar/comunidad/tiene-90-anos-y-sale-a-vender-batitas-de-bebes-en-la-plaza-la-jubilacion-no-me-alcanza-nid27032024/>
- Hipoteca Inversa o Revertida: Una opción financiera para las personas mayores propietarias. Notaria Zulma A. Dodda Seminario Laureano Moreira, Mayo de 2021, Academia Nacional del Notariado
- Crédito Vitalicio Con Garantía Hipotecaria Lucero Eseverri, R. A.
-<https://www.infobae.com/economia/2024/03/12/una-familia-debe-ganar-690000-para-no-ser-pobre-en-la-argentina/?outputType=amp-type>
- Análisis Financiero-Fiscal De La Hipoteca Inversa En España, Nagore-García, A. y otros, Revista Innovar Journal
-<https://www.epe.es/es/andalucia/20240108/hagamos-hogar-plataforma-ayuda-mayores-85602481>
- <https://www.epe.es/es/andalucia/20240108/hagamos-hogar-plataforma-ayuda-mayores-85602481>
- <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-04-04/quien-compra-edificios-de-vivienda-para-alquiler-capital-extranjero-conservador-y-de-fondos.html>
- <https://www.infobae.com/espana/2024/04/02/que-es-la-nuda-propiedad-la-forma-en-la-que-jose-luis-moreno-vende-su-mansion-de-2000-metros-cuadrados/>

