



TEMA 4: NUEVAS POSIBILIDADES DE GARANTÍA EN LA REALIZACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS

Trabajo: “LA HIPOTECA INVERSA. LA OPORTUNIDAD DEL CREDITO VITALICIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA”

Coordinadora: Notaria Zulma A. DODDA

Subcoordinadora: Notaria Bárbara DRAKE

Categoría: Trabajos en equipo

Autores:

Not. Carla Gabriela BALDUCCI - escribanabalducci@yahoo.com.ar

Not. Pablo César MENUTTI - escribania.menutti@gmail.com

Abril 2026

“LA HIPOTECA INVERSA. LA OPORTUNIDAD DEL CREDITO VITALICIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA”

“El derecho cambia constantemente, cada requerimiento que recibe el escribano en su notaría es un verdadero desafío.”

Rubén Augusto Lamber

SUMARIO: I. Ponencias. II. Desarrollo. II.1. Introducción. III. Concepto. IV. El derecho comparado. Su influencia. V. Nuestros precedentes legislativos. VI. Presupuestos legales para la admisión de la figura en nuestra legislación. VII. Dinámica de esta figura contractual. Cuestiones de fondo. VII. a. Partes contratantes. VII. b. El tercero beneficiario. VIII. El inmueble en garantía hipotecaria. Vivienda habitual. Monto del préstamo. VIII. a. Tasación. VIII. b. Vivienda habitual. IX. Resolución. Causales. IX. a. Vencimiento ordinario. IX. b. Vencimiento adelantado. IX. c. La exigibilidad del pago de la deuda. IX. d. Efectos de la supervivencia del tomador al plazo de pago de las prestaciones periódicas. X. Hipoteca revertida vs. orden público familiar. X.a. El orden público y la autonomía de la voluntad en el Derecho Sucesorio. X. b. La legítima hereditaria. X. c. La hipoteca revertida y los derechos hereditarios en expectativa. XI. Vinculación con los actos de autoprotección y el otorgamiento de poderes preventivos. XII. Conclusiones. Bibliografía consultada: Doctrina. Jurisprudencia. Congresos y Jornadas. Legislación.

INDICE

I. Ponencias.	3
II. Desarrollo.	4
II.1. Introducción.	4
III. Concepto.	5
IV. El derecho comparado. Su influencia.	5
V. Nuestros precedentes legislativos.	6
VI. Presupuestos legales para la admisión de la figura en nuestra legislación.	7
VII. Dinámica de esta figura contractual. Cuestiones de fondo.	8
VII. a. Partes contratantes.	8
VII. b. El tercero beneficiario.	10
VIII. El inmueble en garantía hipotecaria. Vivienda habitual. Monto del préstamo.	12
VIII. a. Tasación.	12
VIII. b. Vivienda habitual.	13
IX. Resolución. Causales.	14
IX. a. Vencimiento ordinario.	14
IX. b. Vencimiento adelantado.	15
IX. c. La exigibilidad del pago de la deuda.	16
IX. d. Efectos de la supervivencia del tomador al plazo de pago de las prestaciones periódicas.	19
X. Hipoteca revertida vs. orden público familiar.	19
X.a. El orden público y la autonomía de la voluntad en el Derecho Sucesorio.	20
X. b. La legítima hereditaria.	20
X. c. La hipoteca revertida y los derechos hereditarios en expectativa.	21

XI. Vinculación con los actos de autoprotección y el otorgamiento de poderes preventivos.	22
XII. Conclusiones.	23
Bibliografía. Doctrina. Jurisprudencia. Congresos y Jornadas. Legislación.	24

I. Ponencias.

. Desde la valoración de la autonomía de la voluntad, es posible la celebración del contrato de hipoteca inversa en el encuadre legal argentino actual, ya que se respeta el principio de numerus clausus, por no modificarse la estructura del derecho real de hipoteca, y no existir colisión con sus caracteres típicos: convencionalidad, accesoriedad, indivisibilidad y especialidad.

. Se considera adecuado el dictado de legislación especial que regule el contrato de hipoteca inversa, a los efectos de establecer legalmente los alcances del mismo, en cuanto a derechos y obligaciones de cada parte, en especial, aquella que es más vulnerable, fundados en principios de defensa de derecho al consumidor, la información requerida para contratar en un marco de asesoramiento y transparencia, control estatal de la entidad crediticia, y los alcances hacia terceros de la figura propuesta. El asesoramiento del notario en el otorgamiento de este contrato es sumamente propicio para que el consentimiento sea conferido en forma precisa, verificada la capacidad suficiente para celebrarlo, con información legal adecuada, con fuerza probatoria y ejecutiva documental, sumados a la probada seguridad jurídica ofrecida por el documento autorizado con fe pública notarial.

. Dado que la suma a entregar por la entidad financiera prestataria del crédito se basa en la tasación y longevidad del tomador, para el supuesto de supervivencia al plazo financiero calculado para la entrega de las prestaciones periódicas, resultaría oportuno -no obligatorio- que el tomador contemple la posibilidad de contratación de un seguro de supervivencia para salvaguardar el cobro de las prestaciones periódicas.

. La característica de onerosidad del crédito garantizado con hipoteca revertida, desvincula a esta figura de la posibilidad de constituirse en un embate a los derechos de la intangibilidad de la legítima de los futuros herederos del tomador. Para dar mayor previsibilidad y transparencia a las partes contratantes, la ejecución de la garantía sólo

deberá circunscribirse al inmueble hipotecado y no a los demás bienes de la herencia que deje el tomador a su fallecimiento, dándole al tomador que detente la propiedad de otros bienes, además del hipotecado, la tranquilidad de que, al suscribir el contrato, no afecta los derechos de sus herederos.

. Mediante la instrumentación de actos de autoprotección o poderes preventivos, las personas podrán expresar su voluntad, contemplando, entre otras cuestiones, la posibilidad del otorgamiento de créditos vitalicios con garantía hipotecaria, designando a las personas encargadas de llevar a cabo tales directivas, analizando y evaluando la conveniencia de la toma del crédito y el efectivo cumplimiento de sus derechos.

II. Desarrollo.

II.1. Introducción.

Ciertas instituciones jurídicas se originan a los fines de responder a nuevas modalidades de negocios ya conocidos, ideadas para estructurar legalmente estas novedosas vinculaciones contractuales surgidas por la fuerza incontrovertible de la evolución económica.

Así asoma, dentro de la amplia gama de posibilidades para el acceso al crédito que las garantías hipotecarias brindan, esta opción denominada por algunos como préstamo hipotecario vitalicio, y por otros, “hipoteca inversa o revertida”. Ante la realidad a la que asistimos, en la que personas consideradas como longevas, o integrantes de la generación plateada, transitan en esas edades con un estado físico y mental que les viabiliza continuar viviendo plenamente muchos años más, a raíz de los progresos operados en los ámbitos de la salud y de la tecnología, también se los puede valorar como un segmento etario posibilitado de alcanzar un crédito.

La prolongación de esperanza de vida, puede suscitar interés en tomar este tipo de créditos frente a diferentes situaciones dignas de consideración: el incremento del riesgo de dependencia de los adultos mayores, la mejora en sus condiciones de vida, el financiamiento del costo de un establecimiento geriátrico o de un tratamiento médico, como también movilizar el capital inmobiliario para realizar donaciones a sus eventuales herederos.

Esta figura contractual, aún no receptada en nuestra legislación, será analizada desde su conformación negocial en el derecho extranjero, los efectos jurídicos que genera, y la manera en que fue diagramada en los proyectos legislativos locales.

III. Concepto.

Se la denomina “hipoteca reversible”, “hipoteca inversa” o “hipoteca post mortem” y refiere a la hipoteca que se constituye, usualmente, en garantía de un préstamo concedido por un determinado plazo a una persona que ha sobrepasado una edad establecida o un determinado grado de discapacidad, y que además es propietaria de un inmueble libre de cargas. Una de las posibilidades del acuerdo crediticio es que el préstamo se efectivice al constituyente en un solo pago o a través de entregas periódicas.

La nota distintiva radica en que la restitución del crédito (y su consecuente ejecutabilidad) se hará exigible al tiempo del fallecimiento del propietario constituyente, esta circunstancia conlleva a denominarla “hipoteca post mortem”.¹

Este crédito vitalicio con garantía hipotecaria respalda un crédito originado en un mutuo con desembolso del dinero en un pago único o en sumas periódicas durante un plazo determinado o vitalicio; este capital, sumado a los intereses pactados no será abonado por el tomador del crédito sino por quien resulte obligado a su fallecimiento, permaneciendo garantizada esta situación con una hipoteca sobre el inmueble de titularidad del tomador.²

IV. El derecho comparado. Su influencia.

Desde las concepciones vertidas en el derecho comparado moderno, hallamos el fundamento de su análisis e implementación en la idea de que los sistemas jurídicos pueden ser comparados y analizados a los fines de identificar similitudes y diferencias,

¹ MARIANI DE VIDAL, Marina – ABELLA, Adriana, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, 1ª Edición, Zavallá, Buenos Aires, 2016, T. II, p. 159.

² LUCERO ESEVERRI, Roberto. “Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa” en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024, p. 240.

con el objetivo de comprender mejor su funcionamiento y las posibilidades de ser mejorados.

Será la búsqueda de la comprensión de los principios y conceptos jurídicos subyacentes, más que la mera comparación de normas y regulaciones. Esto implica analizar la estructura y la función de los sistemas jurídicos, así como las influencias culturales, históricas y sociales que los han moldeado.

En este ámbito se contempla el despliegue del “transplante legislativo”, mediante el cual un sistema jurídico dado puede adoptar y adaptar instituciones y conceptos jurídicos de otros sistemas.³ Observando los aparentes beneficios que pueden derivarse de una norma o figura jurídica foránea, se transfieren los preceptos de esa norma al derecho local, a los fines de una mayor comprensión y mejora de los sistemas jurídicos.

V. Nuestros precedentes legislativos.

El Proyecto de Ley de Hipotecas Revertidas ingresado bajo el número 7071-D-2013, se diseñó teniendo en vista la creación del sistema de préstamo garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que sea la vivienda habitual del solicitante.

Se establecieron como beneficiarios a todos aquellos jubilados y pensionados mayores a 70 años y aquellas que posean certificado único de Discapacidad, que a su vez, sean titulares de un inmueble.

Asimismo, también se presentaron proyectos de ley en tal sentido, que no llegaron a ser sancionados, citamos, al que ha tramitado bajo el número 1411-D-2018, “Ley de hipoteca inversa para personas mayores”, que se direccionaba hacia beneficiarios jubilados y pensionados mayores de 70 años y todas las personas que posean Certificado Único de Discapacidad que sean titulares de un inmueble, y el que llevó el número de trámite 4264-D-2024, “Régimen de hipoteca inversa”, en éste, el alcance del sistema se amplía, incluyendo como beneficiarios del mismo a todas aquellas personas humanas titulares de un inmueble en nuestro país.

³ WATSON, Alan. “Legal transplants. An approach to comparative law”, The University of Georgia Press, Athens, 1993, 2^o Edición, Pág. 21.

VI. Presupuestos legales para la admisión de la figura en nuestra legislación.

Hemos de considerar los presupuestos legales referidos a la constitución de hipotecas, para analizar si los mismos se cumplen en el supuesto del otorgamiento de la hipoteca inversa.

El concepto de hipoteca lo encontramos en el artículo 2205 CCCN, al definirla como “el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado”.

En el caso de la hipoteca inversa encuadra dentro de este concepto, ya que en su constitución se cumplen los presupuestos establecidos para la hipoteca.⁴ Este tipo de contrato encuadra dentro de la regulación de los artículos 2205 al 2211 CCCN, participa de todas las características exigidas para las hipotecas: es convencional, accesoria de un mutuo, indivisible, supeditada al principio de la especialidad tanto del inmueble como del crédito.⁵

Varios autores se inclinan por aceptar la implementación de la hipoteca inversa en nuestro ordenamiento, con la normativa vigente, por no transgredir los principios de especialidad o accesoriedad.⁶ Con respecto a la especialidad del crédito, al considerarse que resultaría indeterminado por la prolongación de la vida del constituyente-beneficiario, puede solucionarse esta cuestión, declarándose el monto máximo del gravamen de acuerdo a lo permitido por los artículos 2187 y 2189 CCCN.⁷

Se entiende que no sería necesaria la modificación de nuestro derecho positivo para receptar la realización de la hipoteca inversa, ya que puede otorgarse dentro de nuestro sistema jurídico de *numerus clausus*. A su vez, en la etapa precontractual, de

⁴ DODDA, Zulma A., *Hipoteca inversa o revertida- una opción financiera para personas mayores propietarias*, Seminario Laureano Moreira, Academia Nacional del Notariado, Mayo 2021.

⁵ MOYANO, Mauricio, *Sobre las hipotecas revertidas*, Publicado en DFyP 2019 (setiembre), 9/9/19, p.99. Cita en línea: TR LALEY AR/DOC/1848/2019.

⁶ AGUILAR, Rosana, *Hipoteca*, en Manual de Derechos Reales - SMAYEVSKY, Miriam y o., La Ley, Buenos Aires, 2020.

⁷ MOYANO, Mauricio, *Sobre las hipotecas revertidas*, cit. en nota 5.

publicidad y en lo referido a los contratos de adhesión, los derechos del prestatario estarían tutelados por la ley 24.240 de Defensa del Consumidor.

Sin perjuicio de lo expresado, coincidimos en que, de concebirse su inserción a nuestra legislación, es adecuada que al regularse en nuestro país sobre la hipoteca revertida, se contemplen los supuestos vinculados a la garantía al tiempo de efectuar su recupero y la responsabilidad de los herederos a tales efectos.⁸

VII. Dinámica de esta figura contractual. Cuestiones de fondo.

Este crédito vitalicio, presenta sus particularidades en el marco de la obtención del préstamo, cuya cuantía la percibe el deudor en una suma única o a modo de renta mensual en forma temporal o vitalicia, con un reembolso de capital e intereses que no lo hará efectivo el tomador de la deuda, sino sus herederos, luego de ocurrido el deceso de éste o, del último beneficiario designado, si así fue pactado.

Consideramos adecuado analizar la dinámica de esta figura, en cuanto a la estructuración contractual de la misma, contemplando los extremos legales tenidos en cuenta en el derecho comparado, especialmente en la ley francesa⁹, española¹⁰ y la peruana¹¹, que la han receptado. Nos servirán, esquemáticamente, los preceptos legales definidos en las mismas, para una posible futura inserción en nuestro plexo normativo.

VII. a. Partes contratantes.

En lo que respecta al tomador del crédito, deberá ser una persona física. Se ha de tener presente que, debido a que la deuda será exigible una vez ocurrido el deceso del tomador (o del último beneficiario), es clave la consideración de su edad al momento de contratar, ya que la renta ha de ser menor si mayor es la expectativa de vida. Si bien la ley francesa no establece un límite de edad al momento de solicitar este crédito, otras, como la española establecen que la edad mínima es de 65 años.

⁸ MOYANO, Mauricio, *Sobre las hipotecas revertidas*, idem.

⁹ Modificación al Cód. Civil francés –mediante ordenanza 2006/346 del 23/3/2006-, consistente en creación de un nuevo libro, asimismo en el Código de Comercio; y en el Código de Consumo, sobre el préstamo hipotecario vitalicio, inspirado en la “reverse mortgage” del derecho estadounidense.

¹⁰ Ley 41/2007 de España, de 7/12/2007, de regulación del mercado hipotecario.

¹¹ Ley 30741 del Perú.

Coincidimos en que la edad podría oscilar entre los 65 y los 70 años. En el supuesto de tomadores múltiples, ellos serán deudores solidarios frente a la obligación, por consiguiente, deberán cumplir todos los recaudos referidos a edad mínima.

En cuanto a la parte acreedora, se advierte un criterio generalizado en el derecho comparado, de que será una entidad crediticia o financiera, con solvencia económica comprobable.¹² Coincidimos con este criterio, ya que, en caso de que se pacte el desembolso del crédito en rentas periódicas, esta entidad deberá garantizar el pago del mismo al tomador del crédito y contingentemente, a sus beneficiarios. Entendemos que podrían incluirse como personas jurídicas concedentes del crédito a las cajas profesionales, por coincidir sus objetivos asistenciales a sus asociados, con los de este tipo de créditos vitalicios.¹³

El criterio considerado para este tipo de créditos debe orientar la acción comercial de estas entidades, sin desvirtuar el producto proyectado: asesorar al cliente como una renta complementaria a las pensiones públicas, las privadas y los planes particulares para todas aquellas personas con vivienda en propiedad.

Advertimos que, pueden surgir disparidades en las características de cada parte contratante, en el caso del tomador, será una persona con poca o ninguna experiencia en negocios de esta índole, que la tornará vulnerable a errores en cuanto a la

¹² Ley 41/2007 de España, ya mencionada, establece en su disposición adicional primera, inc 2: “Las hipotecas a que se refiere esta disposición solo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España”. En cuanto a la mencionada legislación francesa, en su art. L.314-1 establece que deberá ser un establecimiento de crédito o financiero. Cabe destacar que además, la ley francesa estatuye requisitos de forma muy estrictos en cuanto a la formalización del contrato y su publicidad, tuitivos del derecho al consumidor o prestatario: la oferta previa que debe contener como enunciaciones la identidad de las partes, la designación del bien hipotecado, la naturaleza y modalidades del préstamo, en cuanto a su duración, costo y tasa efectiva global, entre otros datos esclarecedores. La entrega de la oferta obliga al prestamista a mantener las condiciones durante un término mínimo de 30 días. La aceptación de la oferta será después de 10 días de su recepción y por acto notarial, bajo pena de nulidad. Hasta la aceptación de la oferta no puede hacerse ninguna entrega relacionada con la operación. Asimismo, está prohibida la realización de actos de “démarchage”, que implican una suerte de acoso a los interesados en este tipo de producto financiero, consisten en trasladarse físicamente al domicilio de las personas, a su lugar de trabajo o a lugares no destinados a la comercialización de productos financieros, con el fin de obtener su acuerdo en la operación. En caso de no cumplirse estos requisitos las severas sanciones a la entidad crediticia incluyen multas económicas, y pérdida total o parcial del derecho a los intereses, y específicamente para el caso de los actos de démarchage se fijan sanciones más intensas: cinco años de prisión, 375.000 euros de multa (art.L.314-18), interdicción de los derechos cívicos, civiles y de familia, de ejercer una función pública, entre otros.

¹³ LUCERO ESEVERRI, Roberto. “Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa” en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024, p. 243.

estimación de ventajas y desventajas provenientes de esta contratación. Por otro lado, la entidad acreedora contará con profesionalismo en la actividad, con una estructura de personal y recursos considerables, incluyendo el despliegue de campañas publicitarias, si así lo estima conveniente. Por tanto, sería adecuado el dictado de una normativa en nuestro ámbito, que, en caso de dársele curso a esta iniciativa, considere especialmente el propósito tuitivo de la parte débil del contrato, tanto en la etapa precontractual como en las técnicas publicitarias preparadas para su difusión.¹⁴

El notario es un profesional idóneo para asesorar a los otorgantes en la redacción de estos contratos. La seguridad jurídica del documento autorizado con fe pública notarial ofrece un tratamiento desde la óptica de la justicia preventiva, resguardando legalidad y seguridad, para que el consentimiento sea otorgado en forma precisa, verificada la capacidad suficiente para celebrarlo, con información legal adecuada, con fuerza probatoria y ejecutiva documental.¹⁵ En el notariado de tipo latino, se perfecciona la dación de fe con el asesoramiento, la legalidad, la legitimación y configuración del documento, satisfaciendo los requerimientos sociales de seguridad jurídica.¹⁶

VII. b. El tercero beneficiario.

Tanto en la legislación española como en la peruana se introduce la figura del beneficiario, quien recibirá las utilidades del capital prestado. Esta situación no está contemplada en los proyectos locales sobre la materia. Las mencionadas legislaciones establecen como requisitos de los beneficiarios que deben tener una edad igual o superior a 65 años o estar afectados de dependencia severa o gran dependencia.

Esta designación de beneficiario dentro de ese contrato, importa una estipulación a favor de tercero, quien, siendo una persona distinta de los contratantes, por ende, no

¹⁴ COSSARI, Nelson y o. "La denominada hipoteca inversa o revertida. Mutuos hipotecarios exigibles post mortem", publicado en LA LEY 25/10/2007, 1- LA LEY2007-F, 941. Cita: TR LALEY AR/DOC/3076/2007.

¹⁵ XXIX Jornadas de Derecho Civil, celebradas en Universidad Austral, Pilar, 2024, Comisión 7 – "Derecho de familia" en tal sentido se arribó a la conclusión I, en forma unánime.

¹⁶ ABELLA, Adriana N. - REGIS, Ariel "comentario al artículo 296 CC y CN" CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T. I, p. 749.

siendo parte en la celebración del contrato¹⁷, recibe un beneficio establecido. Esta designación intuitu personae –coetánea o posterior a la celebración del contrato- será establecida por el tomador (estipulante), para luego ser aceptada por el acreedor (promitente). En el caso de que la designación sea establecida posteriormente a la celebración del contrato, generará modificaciones en las prestaciones periódicas consensuadas ab initio, por los nuevos costos operativos y la incidencia en el plazo de devolución del crédito, producidos por la esperanza de vida del beneficiario.

Esta estipulación a favor de tercero es considerada una liberalidad, que conlleva un detrimento dentro del patrimonio relicto del estipulante-tomador del crédito vitalicio, debiendo analizarse las consecuencias que podría generar en cuanto a reclamos en materia de legítima.

Con respecto a la aceptación del beneficiario -sea expresa o tácita- de esta estipulación establecida a su favor, de acuerdo a lo normado por el artículo 1027 CCCN, tiene por efecto la exclusión de la potestad revocatoria de los sujetos contratantes, teniendo el beneficiario expedita la vía para reclamar a su favor el cumplimiento de la prestación por el promitente. Estas facultades concedidas al tercero beneficiario por su aceptación de la estipulación no se transmiten a los herederos, excepto que haya cláusula expresa que lo autorice. La posición de persona ajena al contrato de préstamo, libera al beneficiario -y a sus herederos- del carácter de deudores.

Se considera aconsejable la inclusión de este beneficiario en este tipo de crédito, en el caso de que se trate del cónyuge no titular o conviviente del tomador. Habría diferentes posibilidades para el cobro de la renta pactada: una de ellas sería que cobrara la renta sólo el tomador, y al fallecimiento de éste, continuaría cobrando el beneficiario; o, sino, percibir ambos una suma menor, que podría aumentarse a favor de uno de ellos, al ocurrir el fallecimiento del otro.¹⁸

¹⁷ Tribunal Supremo español, 6/2/1989, “la estipulación en provecho de tercero supone una relación contractual en la que el acreedor deriva la prestación del deudor en otra persona que no ha intervenido en el contrato” y sentencia del mismo Tribunal de 8/10/1984, “la estipulación a favor de tercero requiere la atribución de un derecho a quien no ha sido parte en la celebración del negocio”, cit. en PEREZ GALLARDO, Leonardo B. *Del contrato a favor de tercero*, Ediciones Dike-Foro de Cuyo, Mendoza, 2001.

¹⁸ BRAGA FUSTA, María M. *La hipoteca inversa: una herramienta financiera presente en el derecho argentino*, Trabajo presentado en 43ª Jornada Notarial Bonaerense, celebrada en Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024. Tema IV: Mecanismos innovadores del financiamiento.

VIII. El inmueble en garantía hipotecaria. Vivienda habitual. Monto del préstamo.

VIII. a. Tasación.

El valor del inmueble ofrecido en garantía del crédito vitalicio tendrá una incidencia directa en el monto del préstamo a concederse. Este es un ítem fundamental, pues todo el negocio contractual reposa en función de tres factores: 1) la edad del deudor y/o beneficiarios, 2) la valuación del inmueble y 3) la tasa de interés (ésta última, con especial relevancia nuestro país, azotado por el flagelo de la inflación). Para la consideración de la tasación del inmueble influirán factores como: ubicación del inmueble, condiciones edilicias, servicios. Estos requisitos harán o no prosperar la celebración del negocio y convertirlo en atractivo y rentable para la entidad financiera.

La ley española 41/2007 en su disposición adicional primera, apartado 1, inc. D establece que la vivienda hipotecada debe ser tasada y asegurada contra daños. La tasación de la propiedad servirá para conocer el importe del préstamo crédito. En la ley 30.741 del Perú, en su artículo 3 inciso c) se determina que “la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa”. Es decir, previo al otorgamiento del crédito, las entidades financieras requieren la tasación o valoración del inmueble sobre el que se va a constituir la hipoteca. Existen varios sistemas de tasación, los que se asientan sobre dos principios: el de costo y el de mercado. El de costo es aquel que tiene en cuenta la superficie del terreno y la superficie construida. El de mercado es aquel que tiene en cuenta el precio al cual se ofrecen las propiedades comparables en la zona, siempre y cuando se tengan en cuenta las características particulares de la propiedad y su estado de conservación. En la hipoteca revertida, la tasación, junto con la edad del deudor, determinarán el importe máximo exigible por éste. La exigibilidad dependerá de la legislación de cada país. La tasación de la propiedad a hipotecar es de suma importancia, ya que a partir de ella, se establece el monto del crédito al comienzo o el máximo valor exigible por el deudor, es por ello, dado que los proyectos de ley presentados en nuestro país no lo contemplan, es de suma importancia legislar un régimen de imparcialidad y transparencia, para que la misma refleje el valor real y adecuado a mercado del inmueble ofrecido en garantía.

VIII. b. Vivienda habitual.

Al establecerse que el inmueble hipotecado deba tener destino vivienda, se pretende cumplir con un fin social, teniendo en miras la protección de un colectivo de personas vulnerables, como lo son jubilados o personas con discapacidad. Puede contemplarse contractualmente –con aceptación de la entidad acreedora- el supuesto en que el titular de la vivienda necesite mudarse al inmueble de un pariente o a una institución de cuidado para adultos mayores, con la posibilidad de que se alquile el inmueble gravado con la garantía hipotecaria.

La legislación francesa impone, respecto del inmueble hipotecado, que debe tener destino exclusivo vivienda, aunque no sea la vivienda del propietario.¹⁹ Con respecto a la ley peruana, no impone como requisito que el inmueble dado en este tipo de garantía sea la vivienda habitual del tomador, puede tratarse de otro inmueble cuya titularidad detente el tomador, y que se halle libre de gravámenes. La ley española permite hipotecar cualquier inmueble del prestatario, que, si además es su residencia habitual, contará con los beneficios fiscales establecidos. En tanto, en los proyectos de Ley Argentina encontramos que el del año 2018 dispone que “el inmueble constituya su vivienda habitual”, no así en el proyecto 4264-D-2024, donde -por supuesto-, solo impone que el tomador sea propietario del inmueble.

La exigencia del requisito de la vivienda habitual del deudor en algunas legislaciones, se ha fundamentado en que el tomador del crédito no ha de abonar suma alguna y que la garantía -si es que los herederos no se hacen cargo de la deuda-, es el único activo ejecutable con que cuenta el acreedor para hacerse del cobro, se exige entonces mantener el inmueble libre de todo gravamen, con sus tasas, impuestos, servicios pagos al día y en buen estado de conservación, y además no puede disponer del mismo ni mudarse sin el consentimiento de la entidad acreedora. Entendemos que sería conveniente permitir se exprese la libre autonomía de las partes, que se pueda hipotecar cualquier inmueble que detente en su patrimonio el deudor, bajo la responsabilidad de mantenerlo en las condiciones pactadas, so pena de darse por resuelto el contrato ante su incumplimiento, contando con el debido asesoramiento

¹⁹ BELLUSCIO, Augusto C. “El nuevo derecho francés de las Garantías”, Publicado en TR LALEY 0003/013142.

con antelación a la celebración del mismo. No obstante la parte acreedora podrá ofrecer diferentes clases de financiación, se trate del inmueble de residencia habitual o no.

IX. Resolución. Causales

IX. a. Vencimiento ordinario.

En este supuesto, la deuda solo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios. Es decir, la exigibilidad del crédito queda sometida, en principio, a un plazo suspensivo, incierto pero seguro: la muerte del deudor.²⁰ En la República Argentina, en los proyectos de Ley de Hipoteca Inversa para personas mayores y personas que posean Certificado único de Discapacidad, que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina, presentados bajo los números 7071-D-2013, 1411-D-2918, 1158-D-2022 y 4264-D.2024, coinciden en disponer que la deuda originada solo será exigible luego del fallecimiento del solicitante titular del inmueble o en el caso de condóminos todos deben ser tomadores del crédito y luego del fallecimiento de todos ellos.

En tanto, en el derecho comparado, podemos citar el caso de España, en el que la citada Ley 41/2007 en el artículo 1 inciso c), dispone: “que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”.- En la ley 30.741 de la República del Perú en su artículo 2 se establece: “... siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares...” En el proyecto de Ley de Chile, en su artículo 14, se dispone: “...Pago del crédito otorgado. Al fallecimiento del deudor hipotecario, sus herederos podrán cancelar el monto adeudado y los intereses pactados en un plazo no superior a un año contado desde la fecha de defunción”. En la República de Francia, el Código del Consumo, en el artículo L.314-1 d, en la definición del contrato dispone “...solamente puede ser exigido a la muerte del prestatario.....” y así se repite, en todo el derecho comparado

²⁰ COSSARI, Nelson y o. “La denominada hipoteca inversa o revertida. Mutuos hipotecarios exigibles post mortem”, publicado en LA LEY 25/10/2007, 1- LA LEY2007-F, 941. Cita: TR LALEY AR/DOC/3076/2007. El autor comenta que incluso durante las XXI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, se propuso la denominación “mutuos hipotecarios exigibles post mortem”.

ya sea leyes o proyectos de leyes, siendo por ende la característica principal del contrato que tanto el capital como los intereses solamente pueden ser exigibles cuando fallezca el prestatario y/o el último de los beneficiarios, hallándose el contrato sujeto a un plazo de devolución incierto. Al fallecer el tomador del crédito, ocupará su lugar de deudor un sujeto distinto al originario. En este no existirá novación subjetiva de la deuda ya que en los supuestos de sucesión mortis causa el heredero recibirá, deudas incluidas, sin necesidad de novación de las relaciones obligacionales. Se ha sostenido que "... se trata de un negocio "trans mortem" entendiendo por tal el negocio inter vivos en el que la muerte no es la causa, sino el elemento estructural determinante de la producción de los efectos al estar sometida la exigibilidad de la deuda a un plazo suspensivo incierto".²¹

Por ello es muy importante determinar el modo en que tomará conocimiento el acreedor de tal circunstancia. Se recomienda pactar la presentación de un certificado de supervivencia del deudor o beneficiarios, y ante la falta de presentación del mismo provocaría el vencimiento anticipado de la obligación ante la presunción iuris tantum de fallecimiento del tomador o de los beneficiarios.

IX. b. Vencimiento adelantado.

Ante el supuesto de reducción de la garantía originada por causas imputables al deudor, pudiendo el acreedor requerir la privación del plazo de la obligación, o bien puede estimar el valor de la disminución, exigiendo su depósito o que se otorgue otra garantía suficiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2195 CCCN. Asimismo, se mantiene el deber del deudor de conservación y pago de impuestos o cargas sobre el inmueble hipotecado.

En aquellos casos configurados dentro de casos fortuitos, esto podría estar contemplado en la previsión de un aseguramiento contra daños ocasionados al inmueble, tal como está dispuesto en la legislación española.

Si ocurriera la transmisión voluntaria del inmueble hipotecado, también se generaría un supuesto de vencimiento anticipado del crédito. Así se halla establecido

²¹ LUCERO ESEVERRI, Roberto. "Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa" en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024, p. 249.

legislativamente en la norma española, con la excepción de que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente, esto es, que de la tasación de la nueva propiedad surja un valor igual o superior en relación al de la propiedad de origen. Esta sustitución implicaría una novación modificativa contractual, implicando la aceptación de ambas partes. En caso de negación injustificada del acreedor a esta sustitución, entendemos que el deudor podría accionar para hacer valer sus derechos.

En cuanto a la cancelación del crédito antes del deceso del deudor o último beneficiario, el deudor – en forma solidaria en caso de pluralidad de deudores- deberá el capital recibido hasta el momento de la extinción, con el agregado de los intereses, y en caso de haberse convenido, el costo compensatorio establecido contractualmente en previsión de esta situación.²² El beneficio del plazo establecido por el artículo 351 CCCN, aplica, a priori, el principio del favor debitoris, a no ser que, por la naturaleza del contrato o por acuerdo de partes, se hubiera previsto a favor del acreedor o ambas partes.

IX. c. La exigibilidad del pago de la deuda.

Ante el supuesto del fallecimiento del prestatario y/o del último de los beneficiarios, la ley española citada, en los artículos 5° y 6° dispone que “... que a partir de ese momento sus herederos tendrán dos opciones dentro del “plazo estipulado”: cancelar el préstamo más sus intereses con el levantamiento de la hipoteca y así liberar el inmueble de su carga, pudiendo heredarla como cualquier otro bien o permitir que la entidad financiera ejecute el bien y, de este modo, recupere el dinero de las prestaciones recibidas por el tomador -ahora fallecido-, y sólo obtener el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. La mencionada ley 30.741 del Perú dispone en su artículo 3 inciso i): “...Que al fallecimiento del titular o titulares, la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca”.- y el Inciso j) del mismo artículo: “Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada

²² LUCERO ESEVERRI, Roberto. “Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa” en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024, p. 255.

acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso..”

Los proyectos de ley presentados ante el Congreso de la Nación Argentina establecen que, luego del fallecimiento del solicitante, se prevé que el plazo de exigibilidad de la deuda será de dos años. Sus herederos 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. Es importante destacar que la ley Francesa establece que el límite de la garantía es el valor de la vivienda, por lo tanto, no podrá el acreedor atacar otros bienes de la herencia y además determina que el porcentaje de disposición de la renta será de acuerdo con la edad del deudor. A diferencia de la ley francesa los proyectos de ley en Argentina, coinciden en que el acreedor solo podrá obtener el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero. En la ley Española (artículo 6) fija que “... el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia..” En cambio en la ley 30.741 de Perú en su artículo 2 inciso h) se establece “ Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria”. En todos los casos se dispone que de existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso. Es importante destacar que la exigibilidad de la deuda es siempre a partir del fallecimiento del prestatario y/o cuando fallezca el último de los beneficiarios –si así se lo estipule en el contrato- sin importar la característica del crédito, ya sea éste un pago único, o cuando se pactan ingresos mensuales, durante un período de tiempo, o cuando se pactan ingresos mensuales de forma vitalicia.

Es de buena técnica, tal como prevé el proyecto de ley en Chile en su artículo 5 inciso f), que se presente declaración jurada simple con la individualización de los futuros herederos o legitimarios del solicitante responsable del crédito y en el caso de existir testamento vigente que establezca disposiciones especiales respecto de mejoras y libre disposición, deberá incluirse asimismo a quienes han sido llamados a suceder por esa vía si no se encuentran individualizados de acuerdo al orden de sucesión correspondiente. La misma exigencia se requerirá en caso de establecerse un legado sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca, por responder el legatario por las obligaciones a cuya satisfacción está afectada la cosa legada, hasta la concurrencia

de su valor, tal como lo establece el artículo 2500 CCCN.²³ Cabe destacar que nuestro ordenamiento establece la responsabilidad limitada del heredero, no responde personalmente con todo su patrimonio, como continuador de la personalidad del causante, de acuerdo a lo normado en nuestro código vigente por los artículos 2316, 2317 y 2280, último párrafo, y sus concordantes.²⁴ Como expresa Servente, "...lo que se establece claramente en el contrato, es que el acreedor no tiene derecho a accionar contra el deudor o sus herederos si el producido de la venta de la propiedad hipotecada no cubre su acreencia."²⁵

Se puede, y es recomendable, prever el modo de ejecución, ya sea por las normas procesales previstas en el respectivo Código Procesal y/o por las previstas legalmente para ejecución especial. Los herederos y/o legatarios, ya sean los denunciados o los determinados en la correspondiente declaratoria de herederos y/o aprobación de testamento, deberán manifestar ante la entidad acreedora su voluntad de cancelar la deuda con sus intereses o, de lo contrario, se procederá a ejecutar el inmueble para el pago de la deuda hipotecaria. Mientras que los proyectos de ley en Argentina fijan un plazo de dos años a partir del cual se pueda ejecutar el inmueble, en la ley Española no se fija plazo alguno, dejándolo librado a la voluntad de las partes la facultad de fijar el plazo y condiciones. Consideramos que la ley puede fijar un plazo mínimo razonable para resolver todos los asuntos sucesorios y los herederos puedan decidir o no la opción de la cancelación del derecho real de garantía, evaluando detenidamente sus posibilidades financieras y conveniencia del pago del crédito, y a partir de ese plazo las partes pueden pactar uno más amplio. No habiendo los herederos y/o legatarios decidido recuperar la vivienda, ya sea abonando lo adeudado o vendiendo el inmueble para abonar lo adeudado, es la entidad crediticia la que ejecutará el inmueble gravado, para cobrarse su crédito, y, si hubiere remanente, éste corresponderá a los herederos.

²³ MOREYRA, Javier H. "comentario al artículo 2500 CC y CN" CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T. VIII, p. 549. El autor explica que es una consecuencia, además, de lo dispuesto por el artículo 2499 CCCN, que establece que el heredero debe entregar la cosa legada en el estado en que se encuentra a la muerte del testador, con todos sus accesorios. Por tanto, el legatario recibe la cosa con el gravamen y la deuda, y, para extinguir aquel, debe saldar ésta.

²⁴ PALACIOS, María Cristina. "comentario al artículo 2316 CC y CN" CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T. VII, p. 1099.

²⁵ SERVENTE, Alberto G. *La hipoteca revertida*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995, p. 19.

Para dar mayor previsibilidad y transparencia a las partes contratantes, entendemos que la ejecución de la garantía sólo debe circunscribirse al inmueble hipotecado y no a los demás bienes de la herencia que deje el tomador a su fallecimiento, dándole al tomador que detente la propiedad de otros bienes, además del hipotecado, la tranquilidad de que, al suscribir el contrato, no afecta los derechos de sus herederos.

IX. d. Efectos de la supervivencia del tomador al plazo de pago de las prestaciones periódicas.

Se pueden aplicar dos modalidades en este tipo de crédito garantizado con hipoteca en primer grado: una que podríamos denominar vitalicia y otra con plazo limitado. En el caso de haberse convenido una suma única o sumas periódicas por una cantidad preestablecida reiteramos que abonada la cantidad fijada, el tomador no deberá abandonar la propiedad ni abonar suma alguna, pero automáticamente dejará de percibir la renta y los intereses continuarán corriendo.

Esta situación podría subsanarse mediante la contratación de un seguro no obligatorio, por lo que el tomador continuará percibiendo su renta pero será la compañía aseguradora la que la abone hasta que ocurra su deceso. La ventaja que consideramos es que el prestatario continuará percibiendo la renta de por vida, pero la desventaja es que estos seguros suelen ser costosos. La prima a abonar depende de la edad y sexo del asegurado. En la modalidad vitalicia no será necesario la contratación de este seguro, pero la renta a percibir será significativamente menor, también dependiendo de la edad y estado de salud del tomador.

Estos seguros enumerados son independientes de la exigencia de la entidad financiera o prestadora de contratar un seguro de daños sobre el inmueble hipotecado por un importe igual a valor de tasación para evitar que por destrucción o deterioro pueda afectar la garantía ofrecida. En la práctica suele pactarse que el acreedor hipotecario sea beneficiario del seguro en la póliza que se suscribe. En los proyectos de ley en Argentina, no se prevé la exigencia de una contratación de seguros circunstancia que debiera ser incluida fundamentalmente para que las partes tengan en cuenta y puedan sopesar los costos en la contratación de esta línea crediticia.

X. Hipoteca revertida vs. orden público familiar.

X. a. El orden público y la autonomía de la voluntad en el Derecho Sucesorio.

El concepto de orden público ha resistido el consenso doctrinario dentro de la teoría general del Derecho, a veces se lo ha abordado axiomáticamente y en otras oportunidades se ha circunscripto a focalizar sobre su problemática. Puede establecerse como rasgo que lo caracteriza, de que alude a la idea de que implica límites. Desde un enfoque del Derecho interno, demarca el espacio en que se desenvuelve la autonomía de la libertad. En definitiva, al tratar de definirlo, se alude al efecto que causa: inderogabilidad de la norma por voluntad de los particulares.²⁶

En lo concerniente al Derecho sucesorio, muchas de sus normas son de orden público, ya que el ordenamiento jurídico limita la autonomía de la voluntad a los fines de proteger los bienes jurídicos relativos al interés familiar, fundamentándose en que la familia constituye el núcleo básico de la sociedad y el medio de realización personal de sus miembros.²⁷

X. b. La legítima hereditaria.

Considerada como una institución del Derecho Sucesorio que impone un límite legal y referido a la libertad de disponer por testamento o donación que mantiene, en consecuencia, la reserva de una porción de la herencia, o de los bienes, o la percepción en dinero del activo líquido de la herencia a favor de los legitimarios.²⁸

El código vigente ha mantenido el derecho a una porción legítima de la herencia en favor de los descendientes, de los ascendientes y del cónyuge del causante,²⁹ aunque

²⁶ CERUTTI, María del Carmen, *El orden público en el Código Civil argentino, algunas cuestiones relativas a su uso*, en *Derecho Civil y Comercial, cuestiones actuales*, Advocatus, Córdoba, 1990, p.115.

²⁷ DIAZ DE GUIJARRO, Enrique, *El interés familiar como fórmula propia del orden público en materia de Derecho de Familia*, en LL, 1952-II-435.

²⁸ ORLANDI, Olga y o., *Límites a la autonomía: la legítima hereditaria*, en *Derecho de Sucesiones, Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26994: Origen y formas del llamamiento. Sucesión legítima y testamentaria. La legítima*, Tomo II, Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fé, 2018, p.165.

²⁹ Conf.,. Art. 2444 CC y CN, se dispone: "Legitimarios. Tienen una porción legítima de la que no pueden ser privados por testamento ni por actos de disposición entre vivos a título gratuito, los descendientes, los ascendientes, y el cónyuge".

reduciendo cuantitativamente las porciones³⁰ y excluyendo el derecho de la nuera viuda sin hijos, que estaba previsto en el código velezano.

La legítima hereditaria tiene como objetivo, eminentemente, fines protectorios de la familia. Al respecto, Fornieles explica que “cuando una persona tiene hijos, padres, o cónyuge, la ley le restringe la facultad de donar sus bienes o de hacer legados, no permitiéndole beneficiar a los extraños sino dentro de cierta medida. Divide su patrimonio en dos porciones: una, que la reserva para sus herederos antes mencionados y que constituye la legítima de los mismos; y otra, que le deja para que use de ella libremente, ya sea con donaciones a terceros o mejorando a los suyos: es lo que se llama porción disponible.”³¹

X. c. La hipoteca revertida y los derechos hereditarios en expectativa.

Una vez establecido el análisis acerca de los supuestos legales en los que puedan surgir reclamos de los legitimarios en cuanto al resguardo de la intangibilidad de la legítima hereditaria, consideraremos la vinculación de este caso con el otorgamiento del crédito garantizado con hipoteca revertida a favor del futuro causante, en lo referente a sus efectos jurídicos.

Las consecuencias eventuales que motivan el reclamo tendiente a tutelar los derechos a la legítima hereditaria tienen su origen en los actos a título gratuito, por considerarlos generadores de una mengua del patrimonio del futuro causante, sin que éste haya recibido una contraprestación o beneficio económico.

Nada de eso ocurre en la dinámica contractual del crédito garantizado con hipoteca revertida. El tomador del crédito recibe los beneficios de una renta periódica, temporal o vitalicia, si no se estableció que reciba una suma única al principio y luego la renta periódica. Puede constituir un suplemento económico, en muchos casos, que beneficia al tomador, quien veía sus ingresos por jubilaciones o pensiones, reducidos e insuficientes para satisfacer sus diversas necesidades. El contrato es oneroso, como cualquier otro que se celebre con contraprestaciones recíprocas entre las partes

³⁰ Conf.,. Art. 2445 CC y CN, primera parte, se dispone: “Porciones Legítimas. La porción legítima de los descendientes es de dos tercios, la de los ascendientes de un medio y la del cónyuge de un medio”.

³¹ FORNIELES, Salvador. “Tratado de las Sucesiones”, t. II, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, p. 98.

contratantes. Por tanto, no ingresa en el ámbito de gratuidad, exigido para convertirse en un acto que conlleve un embate a los derechos a la legítima de sus futuros herederos.

XI. Vinculación con los actos de autoprotección y el otorgamiento de poderes preventivos.

De acuerdo a los términos de la Convención Internacional de las Personas con Discapacidad (art. 12) y en la Convención Interamericana sobre la protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (art 30), la capacidad jurídica es un atributo de todas las personas mayores. Ello es independiente de las barreras que puedan afrontar para poder ejercer su capacidad jurídica en igualdad de condiciones con el resto de las personas.

La planificación patrimonial, que refleja además el ejercicio de la libertad y la autodeterminación durante la vejez, constituye una herramienta esencial que permite a las personas mayores anticipar decisiones, prevenir conflictos y mantener su independencia. El ordenamiento jurídico brinda múltiples recursos que facilitan la administración patrimonial durante la vejez, a los fines de garantizar recursos, vivienda y protección en etapas de mayor vulnerabilidad.³²

Así, se ha entendido en que es posible instrumentar poderes preventivos como actos de autoprotección, de acuerdo a lo establecido por el artículo 60 CCCN, y los tratados internacionales de derechos humanos con jerarquía constitucional, estos poderes comprenden todo tipo de actos de administración, pudiendo incluir actos de disposición sólo en la medida en que se requiera para satisfacer las necesidades del otorgante.³³

En tal sentido, mediante la instrumentación de actos de autoprotección o poderes preventivos, las personas podrán expresar su voluntad, contemplando, entre otras cuestiones, la posibilidad del otorgamiento de créditos vitalicios con garantía

³² Conclusiones de 35ª Jornada Notarial Argentina, celebrada en Pilar, del 22 al 25 de octubre de 2025. Despacho en Comisión III: “Planificación patrimonial para la nueva longevidad”, punto 2. “La planificación patrimonial como herramienta integral”.

³³ Conclusiones de 35ª Jornada Notarial Argentina, celebrada en Pilar, del 22 al 25 de octubre de 2025. Despacho en Comisión III: “Planificación patrimonial para la nueva longevidad”, punto 2. “La planificación patrimonial como herramienta integral”.

hipotecaria, designando a las personas encargadas de llevar a cabo tales directivas, analizando y evaluando la conveniencia de la toma del crédito y el efectivo cumplimiento de sus derechos.³⁴

XII. Conclusiones.

Luego del análisis de nuestro actual marco legal, entendemos que es posible la celebración del contrato de hipoteca inversa -fundamentado en la valoración de la autonomía de la voluntad-, ya que se respeta el principio de *numerus clausus*, por no modificarse la estructura del derecho real de hipoteca, y no existir colisión con sus caracteres típicos: convencionalidad, accesoriedad, indivisibilidad y especialidad.

Se considera adecuado el dictado de legislación especial que regule este contrato, a los efectos de establecer legalmente los alcances del mismo, en cuanto a derechos y obligaciones de cada parte, en especial, aquella que es más vulnerable, fundados en principios de defensa de derecho al consumidor, la información requerida para contratar en un marco de asesoramiento y transparencia, control estatal de la entidad crediticia, y los alcances hacia terceros de la figura propuesta.

La característica de onerosidad del crédito garantizado con hipoteca revertida, desvincula a esta figura de la posibilidad de constituirse en un embate a los derechos de la intangibilidad de la legítima de los futuros herederos del tomador. El contrato es oneroso, como cualquier otro que se celebre con contraprestaciones recíprocas entre las partes contratantes.

Esta figura jurídica luce como una novedosa propuesta dentro del ámbito de la economía plateada, con el protagonismo del adulto mayor, proporcionándole recursos económicos adicionales para afrontar los gastos propios de su vida cotidiana, conservando en forma vitalicia la titularidad sobre su inmueble.

Cobra relevancia el asesoramiento del notario en el otorgamiento de este contrato, ya que es sumamente propicio para que el consentimiento sea conferido en forma

³⁴ LUCERO ESEVERRI, Roberto. "Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa" en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024, p. 257.

precisa, verificada la capacidad suficiente para celebrarlo, con información legal adecuada, con fuerza probatoria y ejecutiva documental, sumados a la probada seguridad jurídica ofrecida por el documento autorizado con fe pública notarial. Se nos plantea el desafío, como comunidad jurídica, de abordar este análisis con la participación de todos los integrantes involucrados, tanto los juristas como las entidades crediticias y estatales, los que deberán ser valorados como piezas claves para alcanzar una concordancia entre todas las esferas regulatorias comprometidas, compatibilizando los principios económicos y jurídicos, que permita la optimización del empleo de la figura, en beneficio de los particulares y en especial, de los adultos mayores.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

DOCTRINA

ABELLA, Adriana N. - REGIS, Ariel “comentario al artículo 296 CC y CN” CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T.I

AGUILAR, Rosana, *Hipoteca*, en Manual de Derechos Reales - SMAYEVSKY, Miriam y o., La Ley, Buenos Aires, 2020.

BELLUSCIO, Augusto C. “El nuevo derecho francés de las Garantías”, Publicado en TR LALEY 0003/013142.

BRAGA FUSTA, María M. *La hipoteca inversa: una herramienta financiera presente en el derecho argentino*, Trabajo presentado en 43ª Jornada Notarial Bonaerense, celebrada en Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024, en Tema IV: Mecanismos innovadores del financiamiento.

CERUTTI, María del Carmen, *El orden público en el Código Civil argentino, algunas cuestiones relativas a su uso*, en *Derecho Civil y Comercial, cuestiones actuales*, Advocatus, Córdoba, 1990.

COSSARI, Nelson y o. “La denominada hipoteca inversa o revertida. Mutuos hipotecarios exigibles post mortem”, publicado en LA LEY 25/10/2007, 1- LA LEY2007-F, 941. Cita: TR LALEY AR/DOC/3076/2007.

DIAZ DE GUIJARRO, Enrique, *El interés familiar como fórmula propia del orden público en materia de Derecho de Familia*, en LL, 1952-II-435.

DODDA, Zulma A., *Hipoteca inversa o revertida- una opción financiera para personas mayores propietarias*, Seminario Laureano Moreira, Academia Nacional del Notariado, Mayo 2021.

FORNIELES, Salvador. "Tratado de las Sucesiones", t. II, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires.

LUCERO ESEVERRI, Roberto. "Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa" en *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*, 1ª Edición, Ad-Hoc, Buenos Aires, 2024.

MARIANI DE VIDAL, Marina – ABELLA, Adriana, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, 1ª Edición, Zavallá, Buenos Aires, 2016, T. II.

MOREYRA, Javier H. "comentario al artículo 2500 CC y CN" CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T. VIII.

MOYANO, Mauricio, *Sobre las hipotecas revertidas*, Publicado en DFyP 2019 (setiembre), 9/9/19, p.99. Cita en línea: TR LALEY AR/DOC/1848/2019.

ORLANDI, Olga y o., *Límites a la autonomía: la legítima hereditaria*, en Derecho de Sucesiones, Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26994: Origen y formas del llamamiento. Sucesión legítima y testamentaria. La legítima, Tomo II, Rubinzal - Culzoni Editores, Santa Fé, 2018.

PALACIOS, María Cristina. "comentario al artículo 2316 CC y CN" CC y CN comentado, anotado y concordado. 1ª Ed. FEN - Ed. Astrea - Buenos Aires, 2015, T. VII.

PEREZ GALLARDO, Leonardo B. *Del contrato a favor de tercero*, Ediciones Dike-Foro de Cuyo, Mendoza, 2001.

SERVENTE, Alberto G. *La hipoteca revertida*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

WATSON, Alan. "Legal transplants. An approach to comparative law", The University of Georgia Press, Athens, 1993, 2º Edición.

JURISPRUDENCIA:

. Tribunal Supremo español, sentencias de 8/10/1984 y 6/2/1989.

CONGRESOS y JORNADAS:

. XXXV Jornada Notarial Argentina, celebrada en Pilar, del 22 al 25 de octubre de 2025. Despacho en Comisión III: “Planificación patrimonial para la nueva longevidad”

. XXIX Jornadas de Derecho Civil, celebradas en Universidad Austral, Pilar, 2024, Comisión 7 – “Derecho de familia”.

LEGISLACION:

. Constitución de la Nación Argentina.

. Código Civil de la República Argentina. Edición 1990, Buenos Aires. Editorial La Ley.

. Código Civil y Comercial de la Nación. 1ª Edición, La Plata. Fundación Editora Notarial. FEN (2014).

. Modificación al Cód. Civil francés—mediante ordenanza 2006/346 del 23/3/2006-; y del Código de Consumo, sobre el préstamo hipotecario vitalicio.

. Ley 41/2007 de España.

. Ley 30741 del Perú.