



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

Mar del Plata, 13 al 16 de Mayo.

TEMA IV. NUEVAS POSIBILIDADES DE GARANTÍA EN LA REALIZACIÓN
DE NEGOCIOS JURÍDICOS.

“ HIPOTECA INVERSA ”

LA VIVIENDA COMO RECURSO FINANCIERO

Categoría:

Trabajos en equipo. Nuevos Autores

Coordinadoras:

Coordinadora: Not. Zulma A. DODDA

Subcoordinadora: Not. Bárbara DRAKE

Autores:

Julieta Benitez

Juan de la Cruz Zanabre Alvarez

Fernanda Cientofante

Stefania de los Ángeles Marcaccio Mayer

ÍNDICE

PONENCIAS.....	3
INTRODUCCIÓN - PLANIFICACIÓN PATRIMONIAL FAMILIAR Y ANCIANIDAD.....	4
DERECHOS REALES DE GARANTÍA.....	6
HIPOTECA INVERSA.....	9
I) Concepto y características.....	9
II) Función social y previsional.....	11
III) Implementación de la figura.....	11
IV) Comparación con otros instrumentos.....	21
TRATADOS INTERNACIONALES Y DERECHO COMPARADO.....	23
I) Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte.....	23
II) Estados Unidos de América.....	24
III) República Francesa.....	24
IV) Republica del Perú.....	25
CONCLUSIÓN.....	26
BIBLIOGRAFÍA.....	29

PONENCIAS

1. La hipoteca inversa es una herramienta jurídica totalmente viable con nuestro ordenamiento jurídico actual, cuya implementación podría fortalecerse mediante una regulación específica para otorgar una mayor protección a los adultos mayores y personas con discapacidad.
2. La hipoteca inversa contempla la posibilidad de que el tomador del crédito incluya en su contrato de mutuo beneficiarios del crédito que deberán cumplir con los mismos requisitos que aquél, los cuales podrán ser cónyuge, conviviente o hijos con discapacidad, en armonía con el orden público sucesorio vigente.
3. Son acreedores del crédito las entidades bancarias y financieras públicas o privadas, así como también las cajas profesionales para sus colegiados jubilados; cooperativas de crédito; y el Estado mediante programas específicos destinados a la tercera edad, en los cuales interviene tanto como otorgante del crédito y como autoridad de contralor.
4. El rol del notario es fundamental e imprescindible para otorgar seguridad jurídica al acto jurídico. No se trata solo de redactar el instrumento, sino de asegurarse de que el adulto mayor comprenda realmente lo que está firmando. Para esto, el notario debe explicar con claridad las consecuencias jurídicas y económicas del contrato, con especial consideración por su situación de vulnerabilidad.
5. La residencia habitual del tomador del crédito en el inmueble hipotecado es un requisito esencial que no podrá ser modificado, sin acarrear el vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Se contempla como excepción el traslado del tomador a un hogar de adultos mayores por cuestiones de salud o extrema necesidad.

INTRODUCCIÓN - PLANIFICACIÓN PATRIMONIAL FAMILIAR Y ANCIANIDAD

El aumento de la población de adultos mayores a nivel global y local¹ es uno de los factores que más influyeron en la formalización del derecho de la vejez como una rama autónoma del derecho pero, a su vez, interdisciplinaria².

Este campo jurídico está articulado bajo la óptica del derecho a la igualdad y no discriminación, y se basa en tres principios: continuidad vital, privacidad y participación en comunidad. En especial, el principio de privacidad adquiere una relevancia esencial, ya que además de estar basado en el derecho a la igualdad, abre el camino para el sostenimiento jurídico de la autonomía, la identidad, la libertad y la intimidad de la persona mayor. (DI TULLIO BUDASSI Y TORRES, 2024, 83). Así está plasmado en la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, en los artículos 7 (independencia y autonomía), 23 (derecho a la propiedad), 24 (derecho a la vivienda) y 30 (derecho a la igualdad).

En nuestro país, la Convención tiene jerarquía constitucional por la Ley 27.700³ y el artículo 75 inciso 23 de la Constitución Nacional impone un deber al Congreso de *legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular (...) los ancianos (...)*. Asimismo, el Código Civil y Comercial de la Nación⁴ receptó la constitucionalización del derecho privado obligando a los operadores jurídicos a interpretar y aplicar las leyes teniendo en cuenta las disposiciones que surgen de los tratados de derechos humanos.

¹ En Argentina, según el censo realizado por el INDEC en 2022, la población de adultos mayores viene aumentando significativamente. A nivel país, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la jurisdicción donde se encuentra la mayor cantidad de población de 65 años y más, ya que comprende el 17,1% de la totalidad de la población. En la Provincia de Buenos Aires, el porcentaje de población de 65 años y más comprende el 12,1% de la totalidad (siendo Puán el distrito con la mayor cantidad de personas mayores).

² Plan de acción internacional de Viena sobre el Envejecimiento 1982, Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento de 2002 y los principios de Naciones Unidas en favor de las personas de edad. Según Dabove, el derecho de la vejez, denominado también derecho de la ancianidad, es una nueva especialidad transversal, destinada al estudio de la condición jurídica de las personas mayores de 60 y más años de edad, en el derecho interno, regional e internacional. Se propone, también, el reconocimiento de las situaciones de aminoración, vulnerabilidad, discriminación, inestabilidad o abuso que puedan padecer estos sujetos por el hecho de ser “viejos”. Además, aborda el análisis de las herramientas jurídicas que permiten, legítimamente, la intervención y restitución de la autonomía, libertad, igualdad, participación o dignidad dañada en el caso. (DABOVE, 2018, 1).

³ [CONVENCIÓN INTERAMERICANA SOBRE PROTECCIÓN DE DERECHOS HUMANOS DE LAS PERSONAS MAYORES - Ley 27.700](#) (última visita: 19/04/2026).

⁴ En adelante, CCyC

El marco normativo desarrollado genera un buen escenario para la planificación patrimonial familiar en la etapa de la vejez, porque se trata de ser conscientes, esperar la vejez, actuar sobre ella y planificar en consecuencia todos sus aspectos, para vivir esa etapa de la vida⁵ de una forma más plena y asegurar la continuidad de su autonomía (SPINA, 2023). Esto está relacionado a la dignidad del adulto mayor, ya que su economía⁶ ocupa un lugar relevante en todas las familias, en especial en ellos mismos, y su objetivo es poder vivir sin ser dependientes de familiares ni de terceros, logrando una **seguridad económica en la vejez**. No obstante, esta autonomía de la voluntad está limitada por el orden público sucesorio (legítima). Esta limitación está tan arraigada en la normativa⁷ y práctica profesional⁸ como en el conocimiento de la sociedad.

Bajo este contexto, se podría estudiar y analizar nuevas herramientas jurídicas que nos acerquen a un pleno y digno envejecimiento con libertad de elección, por ejemplo, la disposición de los bienes adquiridos durante su vida activa de la forma en que mejor se adecue a sus necesidades.

En el derecho comparado se han instrumentado otras herramientas en la planificación patrimonial familiar que tienen como eje la autonomía de la voluntad del adulto mayor. Una de ellas es el crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa, como aquel crédito que puede mejorar el estándar de vida del adulto mayor, pero, a su vez, es un acto jurídico que tiene una impronta autonomista. En el presente trabajo analizaremos su posibilidad de implementación en nuestro país y su

⁵ En general se observa que hay una falta de análisis y definición sobre los efectos de la conducta del mayor en relación a su economía, a su familia y a su trabajo, sobre la diferencia de género, sobre su vida cotidiana, su propio consumo, su tiempo libre y la desocupación (MARIÑANSKY DE KATZ, 2020, 6).

⁶ Ver análisis de la economía del mayor en MARIÑANSKY DE KATZ, Flora (2020) *El adulto mayor en la sociedad y en el derecho*. Revista: 940 (abr - jun 2020) Rama: De la vejez, Familia // Temas: El adulto mayor, Vejez Publicado: 2022-04-07

⁷ En el CCyC, hay varios artículos donde se establece el orden público sucesorio en actos jurídicos y sus limitadas excepciones: artículo 1010 (herencia futura), artículos 1542 y siguientes (donaciones) artículos 1599 a 1608 (renta vitalicia), artículos 2444 a 2461 (porción legítima), artículo 2462 y siguientes (testamento), artículo 2493 (fideicomiso testamentario).

⁸ El notario juega un papel fundamental en la planificación familiar patrimonial ya que es el encargado del asesoramiento y la instrumentación de la herramienta respetando la voluntad de la persona y los límites que impone el orden público sucesorio. En las conclusiones de la XXXIV Jornada Notarial Argentina se dictaminó que la planificación patrimonial familiar es un nuevo desafío profesional. Por ello, es importante que el asesoramiento integral del notario tenga en cuenta las diferentes disciplinas que colaboran y coadyuvan en el proceso de planificación familiar. Ese asesoramiento debe ser integral, atravesado por una visión de derechos humanos en general, y un plus a favor de las personas en situación de vulnerabilidad.

Ver más en: [Tema 1: Planificación patrimonial familiar - Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires](#) (última visita: 19/04/2026)

regulación y aplicación en el derecho comparado bajo la óptica de los derechos humanos, teniendo en cuenta la vulnerabilidad de las personas mayores⁹.

DERECHOS REALES DE GARANTÍA

Es sabido que los derechos reales en nuestro país se rigen por el sistema de *numerus clausus*¹⁰ (artículo 1887 CCyC) y tienen carácter de orden público¹¹. No obstante, en el marco de la constitucionalización del derecho privado que impone el CCyC¹², el ejercicio de los derechos reales no debe ser de forma disfuncional, irregular o abusiva, sino que debe respetar los derechos humanos, especialmente a los diversos grupos vulnerables como los niños, niñas y adolescentes, mujeres y adultos mayores.

Dentro de los derechos reales en este trabajo ahondaremos respecto de los derechos reales de garantía. Ricardo Javier Saucedo define a los mismos como: “Aquellos derechos subjetivos que se confieren de manera voluntaria a la persona del acreedor, sobre el valor de una o más cosas o bienes especialmente determinados o que pueden determinarse en un momento dado, de propiedad del deudor o de un tercero, que quedan así afectados al cumplimiento de ese crédito, como medio de asegurarlo, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente”. (SAUCEDO, 2014, 803).

Entre sus caracteres se destacan:

⁹ No se permite que la legislación y el accionar de los operadores jurídicos impliquen diferencias que, lejos de protegerlos, desmejoran su posición jurídica. Voto Doctor Lorenzetti en el fallo de la CSJN Itzcovich, Mabel c/ ANSeS s/ reajustes varios. 29 de marzo de 2005. Fallos: 328:566

¹⁰ Uno de los fundamentos para sostener el sistema de *numerus clausus* en la actualidad es la protección del contratante débil: el mercado está plagado de monopolios u oligopolios, que muchas veces, amparándose en la autonomía privada, consiguen contractualmente imponer situaciones desventajosas a los contratantes más débiles (KIPER, 2015, 27).

¹¹ Según Guardiola, “que los derechos reales estén impregnados de orden público, ya que su reconocimiento como derecho real conlleva una determinada valoración política, socioeconómica e histórico-cultural inescindible de aquel carácter, no significa que toda su reglamentación revista esa condición. Bien se ha dicho (Gatti, 2006, p. 120) que el orden público campea en este ámbito de una manera preponderante pero no exclusivamente, ya que en cierta área de su órbita las normas son meramente supletorias, es decir, que lo decisivo será la voluntad individual. En este sentido, es acertado decir, como expresaba Allende (1967, p. 69), que sus normas son “sustancialmente” de orden público por cuanto las mismas se refieren a los requisitos o caracteres esenciales de los derechos reales, a su estatuto, no a lo meramente reglamentario o natural, fijando su tipicidad estructural.” (GUARDIOLA, 2023, 66).

¹² Según Diego de Rosa, la constitucionalización del derecho privado implica echar por tierra con la tradicional pretensión de aislar al derecho privado del alcance de los principios constitucionales, sobre todo en lo atinente a estándares de justicia distributiva. Una visión tradicional observa y analiza al derecho privado dentro de su propia dinámica, y sus propios principios. Otra implicancia práctica de esta perspectiva constitucionalizadora somete a un cuestionamiento radical a las normas sobre los contratos y los derechos reales, y en particular al derecho de propiedad. Una de las influencias principales es la incorporación de la desigualdad económica en el tratamiento de estas prácticas e instituciones (DE ROSA, 2017, 696).

- La **convencionalidad**, reglada en el artículo 2185 del CCyC, es un requisito esencial, e implica que en nuestro derecho sólo se permite el contrato como fuente de las garantías reales.¹³
- La **accesoriedad**, ya que su fin es el de asegurar el cumplimiento de una obligación principal. En consecuencia, estos derechos no existen de manera autónoma, sino que están necesariamente vinculados al crédito cuya satisfacción garantizan. De este principio se derivan diversas consecuencias jurídicas, tales como: que la existencia de la garantía presupone la existencia de una obligación válida; que la transmisión del crédito comprende también la garantía que lo asegura; y que la extinción de la obligación principal provoca, en principio, la extinción del derecho real de garantía¹⁴. (SAUCEDO, 2014, 804)
- La **especialidad en cuanto al objeto** implica que el bien sobre el cual recae la garantía debe encontrarse debidamente determinado o ser susceptible de determinación. El objeto del derecho real de garantía constituye un elemento esencial, en razón de la propia naturaleza de los derechos reales. Esto implica que un poder jurídico no puede ejercerse sobre un objeto no individualizado o futuro. La forma de individualización dependerá de los recaudos exigidos por la legislación nacional o provincial aplicable a cada tipo de bien. (DODDA, 2015, 501).
- La **especialidad en cuanto al crédito**: este principio exige que el monto garantizado se exprese en una suma de dinero, lo que permite delimitar el alcance de la responsabilidad del bien gravado. Esta exigencia reviste una gran importancia desde el punto de vista registral, ya que se publicita el monto del gravámen y permite a los terceros conocer el límite de afectación del inmueble.

En contextos de inflación, como los que ha atravesado históricamente la Argentina, se recurrieron a diversos mecanismos destinados a preservar la equivalencia de las prestaciones. En ese marco, la Ley 21.309¹⁵ admitió las “cláusulas de ajuste”, que permitían variar el monto inicial de la deuda mediante la aplicación de determinados

¹³ Se prohíben las hipotecas tácitas o legales, que eran las generadas de manera automática por el imperio de la ley, por ejemplo, las que comprometían el patrimonio del marido como administrador de los bienes.

¹⁴ Esta regla admite ciertas excepciones. Por ejemplo, cuando en una novación el acreedor se reserva expresamente la subsistencia de la garantía. Asimismo, si el pago de la obligación principal es realizado por un tercero, que se subroga en los derechos del acreedor, el gravámen no se extingue sino que continúa vigente en favor del nuevo titular del crédito.

¹⁵ [Ley 21309](#) (última visita: 19/04/2026)

índices. En tales supuestos, se consideraba cumplido este principio cuando se consignaba el monto inicial y se establecía el mecanismo de ajuste pactado. Posteriormente, la Ley 23.928¹⁶ llamada “de convertibilidad”, en su artículo 7, prohibió las cláusulas de ajuste o actualización, lo que implicaba que fueran nulas las cláusulas de estabilización¹⁷.

Afortunadamente, con la modificación operada por la Ley 27.271¹⁸ de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda se introdujo la Unidad de Vivienda (UVI), cuyo valor es actualizado conforme al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER)¹⁹, y se reformó el artículo 2189 del CCyC aclarando que “*el monto de la garantía debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito*”, se permitió la posibilidad de constituir derechos reales de garantía destinados a garantizar créditos indeterminados, siempre que el instrumento contenga la indicación del monto máximo garantizado.

Gracias a este último artículo, podemos distinguir dos supuestos distintos: “las hipotecas cerradas o en garantía de créditos determinados”, o “las hipotecas abiertas, de máximo o en garantía de créditos indeterminados”. Las hipotecas cerradas, son aquellas en las cuales el crédito está determinado *ab initio*. Según indican Sabene y Panizza, “el principio de especialidad en cuanto al crédito en la hipoteca cerrada (...) se cumple con la expresión de los sujetos, el objeto y su causa en el contrato constitutivo” (SABENE y PANIZZA, 2019, 110). En las hipotecas de máximo, en cambio, el crédito no se encuentra determinado al momento de la constitución. Según el artículo 2189 del CCyC, para que el principio de especialidad se considere cumplido, el instrumento debe contener la indicación del monto máximo garantizado en todo concepto y el plazo al cual se sujeta la garantía, el cuál no puede exceder de 10 años.

La ausencia en el contrato constitutivo de alguno de los elementos estructurales indispensables (esto es, la determinación de los titulares, el carácter accesorio respecto de la obligación garantizada y la especialidad tanto en relación con el

¹⁶ [Ley N° 23.928 del 27/03/91](#) (última visita: 19/04/2026)

¹⁷ Cabe aclarar que se ha cuestionado la constitucionalidad de este artículo por la jurisprudencia. En particular, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, declaró su inconstitucionalidad en los autos caratulados “Barrios, Hector Francisco y otra c/ Lescano, Sandra Beatriz y otra. Daños y Perjuicios” (2024).

¹⁸ [Ley 27271](#) (última visita: 19/04/2026)

¹⁹ El Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) es un índice publicado por el Banco Central de la República Argentina. Además de las UVIs se crearon las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) mediante la Comunicación “A” 5945 del BCRA. Tanto las UVI como las UVA se actualizan conforme a dicho coeficiente.

objeto como con el crédito) el contrato deberá reputarse nulo, careciendo en consecuencia de todo efecto como derecho real de garantía.

No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han admitido que dicha sanción no debe aplicarse de manera meramente formalista. Así, cuando del conjunto de las estipulaciones del contrato constitutivo pueda obtenerse un conocimiento cierto y positivo respecto del elemento omitido, los tribunales han considerado posible reconocer validez al gravamen, privilegiando una interpretación integradora del negocio jurídico, en concordancia con lo establecido en el artículo 2190 del CCyC.

El CCyC define a la Hipoteca, en el artículo 2205, como el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles²⁰ 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. De este concepto se desprende que se trata de una garantía real sin desplazamiento del inmueble. El acreedor no recibe la posesión de la cosa al momento de la constitución de la hipoteca, pero ante el incumplimiento del deudor, se habilita el desapoderamiento del titular y llegar a una venta forzosa del inmueble para cumplir el objetivo de asegurar el crédito garantizado. (DODDA, 2015, 596).

HIPOTECA INVERSA

1) Concepto y características

La hipoteca inversa es un instrumento financiero de previsión social con garantía real inmobiliaria, dirigida especialmente a personas mayores, que permite transformar el valor patrimonial de su vivienda en dinero líquido, sin que ello implique la pérdida de la titularidad o el abandono de su residencia.

En este sentido, Mauricio Moyano considera que este instrumento se trata de un crédito donde el propietario de un inmueble, sin tener que abandonar su vivienda ni perder su titularidad, lo grava con una hipoteca a favor del Banco con el fin de cobrar una renta vitalicia. En estos casos, el crédito no se torna exigible durante la vida del beneficiario, sino que, producido su fallecimiento, el Banco queda habilitado para cobrar el mutuo con más los intereses y gastos. (MOYANO, 2019, 1).

La entidad financiera entrega al titular del inmueble una suma de dinero que puede consistir en un pago único, una renta periódica (que puede llegar a ser vitalicia) o

²⁰ El Código establece que la hipoteca recae sobre inmuebles, pero también puede recaer sobre muebles registrables (hipotecas de buques o aeronaves), y derechos (propiedad superficiaria, en donde la hipoteca no recae sobre el derecho de superficie, sino sobre las plantaciones y construcciones existentes en el fundo). (SAUCEDO, 2014, 813 y 852).

una línea de crédito²¹, permitiendo cualquiera de estas alternativas, otorgando flexibilidad para ajustar a las necesidades del tomador del crédito; mientras que la exigibilidad del préstamo queda sometida a un plazo suspensivo incierto que es la muerte del deudor. Producido este acontecimiento, los herederos del tomador del crédito podrán optar por cancelar la deuda (con más los intereses) y conservar el inmueble, o permitir su ejecución, conservando el eventual remanente.

La esencia del negocio no reside en la garantía en sí, sino en la modalidad del contrato de préstamo de dinero. El acreedor entrega una única prestación o prestaciones periódicas al deudor, que se otorgarán en base al valor del inmueble dado en garantía y la edad del tomador o sus beneficiarios²².

En cuanto a los intereses, el CCyC prevé en el artículo 770 la prohibición del anatocismo como principio general, contemplando una serie de excepciones. La capitalización de intereses consiste en que los intereses vencidos y no satisfechos devengan nuevos intereses que, a su vez, se acumulan sobre los anteriores. En el caso de las hipotecas inversas deberá analizarse el caso concreto y prever expresamente la posibilidad de capitalización de intereses de ser conveniente.

Un aspecto técnico clave es que, al momento de firmar, no se sabe con exactitud cuánto será el total de la deuda, ya que esta va aumentando con el tiempo. Por eso, resulta necesario recurrir a la hipoteca de máximo prevista en el artículo 2189 del CCyC, fijando un monto estimado que cubra el total del crédito y sus intereses.

Entre las principales diferencias respecto de la hipoteca tradicional se destaca el hecho de que el deudor en vida no debe abonar nada al acreedor, sino que la deuda acumulada sólo podrá ser exigida por la entidad luego del fallecimiento del titular.

El contrato se estructura de modo tal que el titular pueda percibir un importe durante el resto de su vida²³ sin obligación de devolver el capital mientras permanezca con vida, quedando diferido su reembolso o eventual ejecución. Dicha obligación no será abonada por el tomador del crédito sino por quien resulte obligado a su fallecimiento.

²¹ “(...) 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” (HERNANDEZ GIL-ALBARELLOS, 2024, 37)

²² Esto es una diferencia con la hipoteca clásica, en donde el crédito se otorga en base al flujo de ingreso del tomador y su capacidad de pago.

²³ Puede tratarse de prestaciones temporales o vitalicias. En el caso del derecho español, las prestaciones temporales se establecen por un tiempo y monto determinado vencido el cuál se dejará de percibir la renta y los intereses continuarán corriendo (pero no se torna exigible todavía el crédito). Este tipo de casos ocurren cuando el tomador superó la expectativa de vida prevista al momento de celebrar la hipoteca. Para suplir esta situación, tienen prevista la posibilidad de contratación de un seguro que permitiría que el beneficiario continúe percibiendo ingresos mensuales.

Una nota esencial es que, por lo general, el acreedor solo puede cobrarse con el valor del inmueble. Si el producido de la subasta no cubre la deuda, el acreedor no puede ir contra otros bienes del deudor o sus herederos, salvo hasta donde alcancen los bienes de la herencia²⁴.

II) Función social y previsional

La hipoteca inversa trasciende lo meramente patrimonial para convertirse en un instrumento de contención social. Su finalidad es permitir que personas de avanzada edad obtengan liquidez de su vivienda, sin perder la propiedad ni la posesión del hogar donde han construido su entorno. Responde a una necesidad social que puede ser dada desde el Derecho, en tanto configura un mecanismo de alivio financiero, ofreciendo una alternativa diferente.

En este sentido, Alberruche sostiene que: “el Estado tiene interés en que los mayores tengan vidas dignas sin cargar enteramente sobre las arcas públicas, los mayores tienen interés en usar su patrimonio de forma eficiente sin poner en riesgo su casa; el sector financiero tiene interés en desarrollar un nicho de negocio rentable, pero sostenible (...). Con ajustes normativos que refuercen la confianza (claridad, protección) y con acciones divulgativas, la hipoteca inversa podría pasar de ser una rareza a un componente más del mix de planificación de la jubilación. Siempre habrá quienes prefieran no tocar su vivienda y es respetable; pero para aquellos que lo necesiten o deseen, es positivo que exista un mercado accesible y seguro para hacerlo” (ALBERRUCHE, 2025, 661).

III) Implementación de la figura²⁵

La doctrina mayoritaria, tanto con el Código de Vélez como con el CCyC, sostiene que la hipoteca inversa es perfectamente viable con el ordenamiento vigente ya que reúne los caracteres indispensables del derecho real de garantía: convencionalidad, accesoriedad, indivisibilidad y especialidad según objeto y crédito.

La cuestión es si la figura de la hipoteca inversa necesita una ley especial para poder ser implementada. La doctrina mayoritaria sostiene que es necesaria la regulación especial debido a factores jurídicos, económicos y sociológicos²⁶.

²⁴ Esto es concordante con lo establecido en el artículo 2317 del CCyC.

²⁵ Para ver la viabilidad técnica de la hipoteca inversa y análisis financieros y de mercado, ver más en: a) Montero, Zulma E. “Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata”. Universidad Nacional del Mar del Plata. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Buenos Aires, Argentina. Año 2014. b) Di Paola, Maria Belen “Hipoteca inversa en Argentina”. Universidad Di Tella. MBA. 2020.

²⁶ Según Valenti, con la legislación actual es posible la implementación de las Hipotecas Inversas y/o revertidas, pero no suficiente para su desarrollo sustentable. “Dado las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, considero necesario una legislación propia para dicho instituto (...) ya que considero que hay que tomar todos los recaudos

Asimismo, en la práctica, las diferentes líneas de crédito hipotecario para el acceso a vivienda, tales como el Procrear, créditos UVA, entre otros, han sido creados y regulados por leyes especiales por sus particularidades.

Se necesita una regulación especial que articule el marco legislativo vigente, en el cual se incluyan capítulos referidos a los beneficiarios, acreedores públicos y/o privados, ejecución, el inmueble, defensa del consumidor bancario, la posibilidad de que el BCRA complete un código de conducta para mejorar la práctica del sector bancario y financiero, entre otros.

Existen en nuestro país, tres anteproyectos de ley sobre hipoteca inversa, dos en el Congreso de la Nación (Cámara de Diputados) y uno en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires²⁷:

- La diputada nacional por la Provincia de Buenos Aires por Cambiemos/Juntos por el Cambio Graciela Ocaña presentó el anteproyecto de ley “SISTEMA DE PRÉSTAMO GARANTIZADO MEDIANTE HIPOTECA SOBRE BIENES INMUEBLES PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD” en 2018 (expediente número 1411-D-2018²⁸), en 2020 (expediente 0706-D-2020²⁹) y 2022 (expediente 1158-D-2022³⁰).
- La diputada nacional por la Ciudad de Buenos Aires por Juntos por el Cambio, Maria Eugenia Vidal presentó el anteproyecto de ley “RÉGIMEN DE HIPOTECA INVERSA.” en 2024 (expediente 4264-D-2024³¹) y 2025 (expediente 6912-D-2025³²).
- La diputada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Maria Sol Mendez presentó el anteproyecto de ley “LEY DE HIPOTECA INVERSA” en 2021 (expediente 262-D-2021³³) y 2025 (expediente 249-D-2025³⁴)

En dichos anteproyectos se puede observar lo siguiente:

- **Elemento subjetivo - Tomadores del credito**

previos posibles para que algo que viene a beneficiar a un determinado grupo, con el tiempo no sea un perjuicio” (VALENTI, 2024, 16). Según Zulma Dodda, sería conveniente una legislación especial que regule los requisitos específicos de la figura, desembolsos, obligaciones del deudor, exigibilidad del crédito causas ordinarias y de excepción, exenciones tributarias y que como lo hicieron con el U.V.A y los contratos de locación, permitir cláusulas de ajuste razonables para el deudor y sus herederos pero que permitan al acreedor mantener el valor del dinero prestado al momento de la devolución (DODDA, 2021, 7).

²⁷ Ver Anexo 1.

²⁸ [Expediente número 1411-D-2018](#) (última visita: 19/04/2026)

²⁹ [Expediente 0706-D-2020](#) (última visita: 19/04/2026)

³⁰ [Expediente 1158-D-2022](#) (última visita: 19/04/2026)

³¹ [Expediente 4264-D-2024](#) (última visita: 19/04/2026)

³² [Expediente 6912-D-2025](#) (última visita: 19/04/2026)

³³ [Expediente 262-D-2021](#) (última visita: 19/04/2026)

³⁴ [Expediente 249-D-2025](#) (última visita: 19/04/2026)

Se establecen que las personas mayores de 65 años (Mendez) o 70 años (Ocaña) o las personas con discapacidad que tengan un certificado único de discapacidad y que sean titulares (de dominio) del inmueble son los beneficiarios de esta figura. Este límite de edad no existe en el proyecto de Vidal, el fundamento es de carácter social³⁵.

Concordamos que debe haber una exigencia legal al acceso a este crédito para las personas adultas mayores de 65 años que sean titulares de dominio³⁶ y la excepción a la edad sería el grado de discapacidad acreditado con Certificado Único de Discapacidad. Esto se debe a la viabilidad del producto financiero y la capitalización de un activo inmóvil con el fin de asegurar a la persona una calidad de vida digna, sin desprenderse del inmueble.

Beneficiarios

En los tres proyectos no especifican si puede haber terceros como beneficiarios, en especial el cónyuge (sea régimen de ganancialidad o separación de bienes) o conviviente no titular. No obstante, el CCyC regula en los efectos de los contratos, la estipulación a favor de un tercero (artículo 1027), en la cual se puede incluir a terceros como beneficiarios de la renta producto de la hipoteca inversa. Estos beneficiarios deberán cumplir con el requisito de edad y/o discapacidad al igual que el tomador del crédito.

Eseverri plantea también la creación de un convenio accesorio para imponer ciertas cargas al beneficiario, que no precisamente deben tener contenido patrimonial: la convivencia con el tomador, entre otros. (ESEVERRI, 2024, 247). En caso de separación/divorcio, se podrá prever la revocación automática o revocar la estipulación con la conformidad del acreedor.

En caso de muerte del tomador del crédito, si se establecieron beneficiarios, no se extinguiría el derecho de estos, hasta se podría pactar la condición de que los beneficiarios puedan comenzar o continuar con la renta a partir de la muerte del tomador del crédito, si sigue viviendo en el inmueble, y el acreedor sigue obligado a

³⁵ En los fundamentos del proyecto sostiene que se podría proporcionar una mayor estabilidad económica a aquellos que enfrentan dificultades financieras, como el desempleo, enfermedades terminales, desastres naturales, la falta de ahorros o la incapacidad de obtener préstamos tradicionales. En ese sentido, esto ayudaría a prevenir situaciones de endeudamiento excesivo o de pérdida de vivienda.

³⁶ En Mar del Plata, el 81,6% de las personas mayores de 60 años son titulares de dominio de los cuales el 71% vive en departamentos y 29% en casas. Ver más estadísticas de la ciudad con respecto a adultos mayores en: [Indicadores Estadísticos Personas Mayores 2024](#) (última visita: 19/04/2026).

cumplir la prestación y exigir la devolución a partir de la muerte del beneficiario³⁷. Según Braga Fusta, esta estipulación a favor de tercero beneficiario constituye una donación que significará una disminución en el patrimonio del solicitante, esta no es una cuestión menor ya que al fallecer el tomador podrían plantearse problemas en materia de legítima (BRAGA FUSTA, 2024, 15). Por eso, regular los beneficiarios y limitarlos a los cónyuges, convivientes e hijos con discapacidad, podría evitar estos conflictos ya que en el marco de la solidaridad familiar, utilizar el mutuo para otorgar una mejor vida para el tomador de crédito y sus beneficiarios (cónyuge o conviviente y/o hijos), no configuraría enriquecimiento sin causa, sino que estaría en el marco del derecho a una calidad de vida digna para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia³⁸.

En el caso del conviviente no titular de dominio consideramos que, en principio, el crédito sólo podrá extenderse dos años luego del fallecimiento del tomador, en concordancia con lo establecido en el artículo 527 del CCyC, esto a los fines de no afectar el orden público sucesorio.

Orden Público Sucesorio vs. Autonomía de la Voluntad

En el derecho argentino, la legítima se erige como un límite infranqueable a la autonomía de la voluntad, fundamentada en normas de orden público que busca proteger la intangibilidad de la porción hereditaria de los herederos legítimos.

La hipoteca inversa pone en tensión estos dos principios, puesto que, mientras la legítima protege la porción de los herederos forzosos, la hipoteca inversa podría contener estipulaciones a favor de beneficiarios sin vocación hereditaria, como el conviviente no titular.

Ahora bien, es importante preguntarse si son realmente las decisiones que toma libremente una persona, respecto de su patrimonio, objeto de discusión frente a los futuros herederos que puedan tener algún derecho sobre esos bienes. Si nos alineamos a la literalidad del CCyC, podemos decir que la vocación hereditaria nace con la muerte del causante y así también, todos los derechos y obligaciones que el

³⁷Ver la discusión en el derecho comparado sobre el momento de adquisición del derecho en Macía Morillo, Andrea "El contrato o estipulación a favor de tercero a la luz del Derecho comparado y del moderno Derecho de contratos (2020) artículo publicado en Anuario de derecho civil Vol. 73 Núm. 2 Pág. 559-634. Asimismo, hay que tener en cuenta que el artículo 527 y 2383 del CCyC establece el derecho a la habitación al conviviente por el plazo de dos años y cónyuge supérstite bajo ciertos requisitos, y que es inoponible a los acreedores del causante.

³⁸ Es la obligación alimentaria reconocida por numerosos tratados internacionales de derechos humanos, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, CEDAW, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros.

heredero pudiese tener sobre la masa de bienes que integren el acervo hereditario. 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. (HERNANDEZ GIL- ALBARELLOS, 2024, 32).

Ley 41/2007 sobre hipoteca inversa

En el Reino de España, la hipoteca inversa está regulada por la ley 41/2007³⁹ por la cual se modifica la ley 2/1981 sobre Regulación del Mercado Hipotecario. En la disposición adicional primera, diferencia de forma nominal al solicitante de los beneficiarios, en el artículo 1, inciso a): *A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos: 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.* La doctrina española también critica esta distinción porque no prevé la situación específica de: a) cónyuge/conviviente titular de dominio y b) cónyuge/conviviente no titular de dominio.

Según Garrido Chamorro, el caso del cónyuge o conviviente titular de dominio (sean en partes iguales o en otra proporción), puede plantear problemas en la determinación de la carga de dicha deuda en la herencia de los dos cónyuges, la responsabilidad solidaria y la carga de los herederos (GARRIDO CHAMORRO, 2025, 905). Asimismo, en el caso del cónyuge/conviviente no titular de dominio, Garrido Chamorro sostiene que es una estipulación a favor de terceros y pone en discusión si se puede realizar un pacto entre el tomador del crédito y el beneficiario: “El título que le habilita para esa percepción deberá ser un negocio con el

³⁹ [BOE-A-2007-21086 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.](#) (última visita 19/04/2026). Según Benito Osma, el contexto social, económico y político de la sanción de la ley era complejo debido a que España estaba ya sufriendo los ajustes derivados en gran medida por la crisis mundial provocada por el mercado financiero e inmobiliario. Desde esa situación financiera se tomaron ciertas medidas de prevención y protección del mercado determinándose en reformas legislativas en el Derecho del mercado financiero, inmobiliario e hipotecario. En ese tiempo de debacle financiera junto con los procesos de reestructuración bancaria puede decirse que el mercado de las hipotecas inversas fue muy marginal o inexistente (BENITO OSMA, 2024, 111).

prestatario, bien de donación de esas cantidades o de préstamo entre ambos con obligación de reembolso en las condiciones que hayan acordado o incluso, si se trata del cónyuge del prestatario, de aportación a la sociedad de gananciales mediante un pacto en capitulaciones matrimoniales, al amparo de la autonomía de la voluntad existente en ese terreno” (GARRIDO CHAMORRO, 2025, 906).

El seguro como garantía en la hipoteca revertida.

En la práctica notarial, la incorporación de un seguro de rentas diferidas aparece como una herramienta muy valiosa para cumplir con la finalidad asistencial del sistema y, sobre todo, para prevenir uno de sus riesgos más evidentes: que el beneficiario viva más allá del plazo durante el cual percibe el crédito.

Tal como se desprende de la experiencia recogida en la Ley 41/2007 y de la doctrina que la analiza, este seguro no es obligatorio, pero sí altamente recomendable, ya que permite garantizar que el adulto mayor siga percibiendo ingresos aun cuando se haya agotado el financiamiento inicial. En términos simples, funciona como una continuidad del sistema: cuando termina el crédito, comienza a pagar la aseguradora hasta el fallecimiento.

Desde el punto de vista económico, no es un dato menor que este seguro implica un costo inicial importante, que en la práctica suele financiarse incorporándose al préstamo. Esto, naturalmente, repercute en una disminución de la renta mensual que recibe el beneficiario. Por eso, el rol del notario resulta clave: no solo para instrumentar el acto, sino para explicar con claridad estas variables y ayudar a evaluar las distintas alternativas. En particular, la elección entre una modalidad temporal con seguro que permite percibir una renta mayor al inicio y una modalidad vitalicia desde el comienzo más estable pero con ingresos menores.

A su vez, la posibilidad de destinar parte del crédito a mecanismos de previsión asegurada, como prevé la normativa española, muestra que la hipoteca inversa no debería pensarse de manera aislada, sino como parte de una estrategia más amplia de protección económica en la vejez.

En definitiva, desde una mirada notarial, prever o al menos ofrecer un seguro de rentas dentro de la estructura de la hipoteca inversa no solo mejora la seguridad del negocio, sino que también refuerza la protección del otorgante. Porque, en el fondo, de lo que se trata es de algo bastante concreto: evitar que la persona se quede sin ingresos en el momento más vulnerable de su vida, logrando que la renta acompañe a la persona hasta el final, y no que dependa únicamente de cuánto dure el crédito.

- **Elemento subjetivo - Acreedor**

En los proyectos de leyes, se establece que las hipotecas sólo podrán ser concedidas por las entidades bancarias autorizadas para operar en la República Argentina (Ocaña) o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Mendez) y deberán suministrar servicios de asesoramiento al solicitante. Esta condición no consta en el proyecto de Vidal específicamente.

Con respecto al sujeto acreedor, es necesario que sea una persona jurídica con solvencia económica, a efectos de poder garantizar al tomador del crédito y sus eventuales beneficiarios la obtención total del capital prestado, ante el carácter incierto del recupero del crédito (ESEVERRI, 2024, 242). Por eso, los proyectos exigen que esta operatoria la realicen las entidades bancarias y financieras públicas y privadas. Pero, no son la única opción: a) Se podría crear un programa estatal enfocado a la tercera edad en el cual interviene el Estado como otorgante del crédito para refacción de hogares o renta y a su vez como autoridad de contralor para la banca privada ofreciendo seguros y refinanciamientos tal como sucede en Estados Unidos, b) Se podría incluir a las cajas profesionales para los colegiados jubilados, o c) Se podrían prever cooperativas de créditos.

Recuperación del crédito

Es importante poner énfasis en la recuperación del crédito, ya que ante la muerte del deudor y la falta o imposibilidad de herederos que cancelen la deuda, la entidad financiera procederá a la ejecución de la garantía hipotecaria para extinguir el crédito que el causante tomó en vida.

Según Braga Fusta, es primordial identificar a los herederos del tomador, en el cuerpo de la escritura pública, incluyendo la mayor cantidad de datos posibles, especialmente nombre, Documento Nacional de Identidad y domicilio a efectos de notificarlos de manera fehaciente y sencilla una vez que el crédito se torne exigible. Si bien ellos no serán parte integrante del contrato y no se requerirá su consentimiento serán los afectados directos a la hora de decidir si afrontar la deuda o permitir la ejecución del inmueble hipotecado y asimismo podrían evitar la caducidad de los plazos y la demora en el pago, por lo tanto, se trata de un dato adicional (BRAGA FUSTA, 2024, 15).

Asesoramiento

Con respecto al servicio de asesoramiento, está enmarcado en el derecho a la información al consumidor (artículo 4 y 36 de la Ley 24.240⁴⁰ y artículo 42 de la

⁴⁰ [Ley de Defensa del Consumidor](#) (última visita 19/04/2026).

Constitución Nacional) con el fin de proteger a los usuarios de servicios financieros⁴¹, como sujetos vulnerables. Esto se debe a que el cumplimiento del deber de información es requisito elemental para la formación del consentimiento en el consumidor o usuario. El servicio debe ser gratuito, ya que el artículo 4 establece que *la información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada en soporte físico, con claridad necesaria que permita su comprensión*. Asimismo, en materia de derecho al consumidor, hay doctrina y jurisprudencia que sostiene que los consumidores son sujetos particularmente vulnerables a los que el constituyente decidió proteger de modo especial, y por lo tanto no corresponde exigirles la diligencia de quien celebra un contrato comercial.

El asesoramiento en sede bancaria no se agota ahí, una vez aceptado el producto financiero, el notario interviniente en el contrato de crédito vitalicio con garantía hipotecaria, debe actuar con perspectiva de vulnerabilidad en todas las fases de la instrumentación⁴².

El artículo 2 de la disposición adicional primera de la ley española, establece que las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España son las únicas que pueden otorgar la hipoteca inversa. Por este motivo, estas entidades tienen el deber de otorgar un servicio de asesoramiento claro, previo y comprensible, teniendo en cuenta la vulnerabilidad del tomador del crédito, como persona adulta mayor y consumidor financiero⁴³.

No obstante, esta hipoteca está excluida de las obligaciones de transparencia de la ley que regula los contratos de crédito Inmobiliario de 2019⁴⁴. Esta ley tiene como

⁴¹ [PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS DE SERVICIOS FINANCIEROS Texto ordenado al 27/02/2025](#) (última visita 19/04/2026).

⁴² El notario es principalmente un asesor familiar que puede colaborar para que la persona mayor, organice una verdadera ingeniería jurídica para preservar sus derechos: Así proyecte sus decisiones en diferentes aspectos de su vida, con la intención de proteger sus derechos de autonomía, referidos básicamente a la vida y a la salud, a las libertades, a la igualdad y al uso y goce de los bienes de su propiedad (AA.VV, 2021, 734)

⁴³ [BOE-A-2011-17015 Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios](#). (última visita 19/04/2026).

⁴⁴ Artículo 2. Ámbito de aplicación: (...) 4. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo: (...) f) hipoteca inversa en que el prestamista: (i) desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y (ii) no persigue el reembolso del préstamo hasta que no se produzcan uno o varios de los acontecimientos previstos en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, salvo incumplimiento del prestatario de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de préstamo. [BOE-A-2019-3814 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#). (última visita 19/04/2026). A su vez, en las disposiciones adicionales, el Banco de España debe elaborar y mantener una guía de acceso a la hipoteca inversa que los prestamistas e intermediarios deben tener a disposición. [GUIA DE ACCESO A LA HIPOTECA INVERSA Segunda edición](#) (última visita 19/04/2026).

objetivo establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir (artículo 1). El papel del notario es fundamental ya que regula de forma minuciosa la fase precontractual para proteger al prestatario y le da valor a la función del asesoramiento⁴⁵. Según Gomá Lanzón, no hubiera sobrado en absoluto aplicar las disposiciones de la ley a las hipoteca inversa como entre otras las del acta notarial de transparencia prevista en el artículo 15.2, y que tan buen resultado ha dado en la clarificación de las cláusulas hipotecarias para los deudores. Por esa circunstancia, en ocasiones las entidades concedentes de esta modalidad de hipoteca hacen que el prestatario acuda al notario para formalizar un acta de transparencia con un contenido similar al previsto en la ley de 2019, a la que se incorporan documentos de información contractual y de perfil psicológico, entre otros no es completamente asimilable al mecanismo previsto por la Ley de Crédito Inmobiliario, puesto que no es obligatoria ni gratuita, y como es voluntaria, en teoría podría formalizarse el mismo día del otorgamiento del préstamo e hipoteca inversa; y tampoco hay un plazo de 10 días desde que se recibe la documentación durante el cual está prohibido otorgar la escritura de préstamo hipotecario (GOMÁ LANZÓN, 2025, 794).

- **Elemento Objetivo - Vivienda habitual**

En los tres proyectos de ley, el beneficiario debe ser titular de un inmueble ubicado en la República Argentina, pero en el proyecto de Ocaña y Mendez se destaca que el objetivo de la ley es la creación de un “*sistema de préstamo garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.*”

Uno de los requisitos esenciales sobre los que se debate es sobre la necesidad o no que la vivienda revista el carácter de “vivienda habitual” entendida ésta como lugar de residencia habitual, del tomador del crédito y sus beneficiarios. Deberíamos realizar una diferenciación en cuanto a: 1) si es requisito esencial para el

Ver un análisis de la norma y el papel del notario en: [La nueva Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ¿el final de un largo y turbulento vuelo o solamente un aterrizaje de emergencia?](#) (última visita 19/04/2026).

⁴⁵ Esta medida, destinada a reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual, se complementa atribuyendo al notario la función de asesorar imparcialmente al prestatario, aclarando todas aquellas dudas que le pudiera suscitar el contrato, y de comprobar que tanto los plazos como los demás requisitos que permiten considerar cumplido el citado principio de transparencia material, especialmente los relacionados con las cláusulas contractuales de mayor complejidad o relevancia en el contrato, concurren al tiempo de autorizar en escritura pública el contrato de préstamo o crédito hipotecario (considerando IV).

otorgamiento del préstamo y, si una vez otorgado el tomador del préstamo tiene la obligación de seguir habitando esa propiedad o no, o 2) si se trata de una cuestión impositiva.

Encontramos legislaciones que otorgan beneficios fiscales y reducción de aranceles notariales y registrales al momento de constituir Hipotecas Inversas sobre la “vivienda habitual” pero que no excluyen la posibilidad de constituir las sobre otros bienes. Por otro lado, debe tenerse en cuenta cuál será la consecuencia jurídica en aquellos casos en que la vivienda deje de ser “habitual”; hay legislaciones que la consideran como una causal de vencimiento anticipado.

Otros autores plantean la posibilidad de permitir una hipoteca inversa con todos los beneficios de la ley, cuando fuera la vivienda habitual del beneficiario, aunque fuera propiedad del solicitante. Tratan de este modo, de dar la mayor cobertura posible a todas las situaciones que se puedan dar dignas de protección como el caso de un hijo que resultara beneficiario y no conviviera con los padres propietarios de la vivienda. (ORTS SANTOS, 2012, 260).

Consideramos que es un requisito fundamental que el inmueble objeto de garantía sea la residencia habitual del tomador del crédito y sus beneficiarios, entendida como el lugar en el que habitual y permanentemente habita una persona, y su intención de permanecer en él⁴⁶.

En el caso de que el tomador del crédito se traslade a otro inmueble que no constituya su vivienda habitual, ésta situación implicaría un vencimiento anticipado del crédito hipotecario. Sin embargo, este principio reconoce excepciones tales como el caso en que el tomador del crédito se traslade a un hogar de adultos mayores por necesidad. Esta situación no debería implicar consecuencia jurídica alguna, puesto que la finalidad de esta figura jurídica es acompañarlo en el envejecimiento para lograr una calidad de vida plena y digna.

En la ley española, no se exige que el tomador del crédito sea titular de dominio sino que sea la **vivienda habitual**⁴⁷ del mismo. El concepto de vivienda habitual es definido por el fisco español, como aquella vivienda que debe cumplir los siguientes requisitos: a) que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de al menos tres años b) Que el contribuyente la habite de manera

⁴⁶ Conforme a lo establecido en el artículo 73 del CCyC.

⁴⁷ La regulación sobre hipotecas que recaen en viviendas habituales no está unificada y estas normas no están conectadas de forma coherente entre sí: a) Código Civil, Ley Hipotecaria, Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 41/2007, Real Decreto-Ley 6/2012, Ley 1/2013, Real Decreto Legislativo 1/2020, Real Decreto-ley 1/2024.

efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses contados desde la fecha de adquisición o de terminación de las obras⁴⁸.

El problema que tiene esta ley, es que no exige expresamente que la vivienda sea a la vez de propiedad del prestatario, y que además, sea ocupada por él. Esto genera situaciones atípicas que podrían incurrir en un vencimiento anticipado del crédito o problemas en la sucesión (GARRIDO CHAMORRO, 2025).

IV) Comparación con otros instrumentos

- **Renta vitalicia**

El contrato de renta vitalicia, definido en el artículo 1599 del CCyC, es aquel por el cual una persona, a cambio de un capital, se obliga a pagar una renta periódica durante la vida de otra. La renta vitalicia es un acto oneroso por el cuál una persona entrega a un tercero una cosa o capital (inmuebles, muebles, bienes apreciables en dinero), a cambio de lo cuales esta asume la obligación de pagarle una renta de por vida. (MARIÑASKY DE KATS, 2022, 10).

Aunque a veces se las menciona juntas, la renta vitalicia y la hipoteca inversa responden a lógicas muy distintas. En la renta vitalicia, lo habitual es que el titular entregue el inmueble y, a cambio, reciba una renta. Es decir, hay una transformación del patrimonio en ingresos, pero a costa de desprenderse del bien. En la hipoteca inversa ocurre lo contrario: el titular no pierde la propiedad ni la posesión de su vivienda, lo que hace es afectar dicho bien como garantía para obtener un crédito. Este crédito puede tener diversas modalidades: una prestación única o prestaciones periódicas, sin perjuicio de lo cual, lo esencial es que el monto adeudado se determina al momento del fallecimiento del tomador del crédito y/o beneficiario junto con los intereses.

Otro punto clave es el momento en que se vuelve exigible la deuda. En la hipoteca inversa, esto queda diferido, generalmente, al fallecimiento del titular. Por eso, el inmueble no es el objeto del contrato, sino la garantía que respalda una obligación futura.

En definitiva, mientras la renta vitalicia implica una enajenación del capital para generar ingresos, la hipoteca inversa permite obtener liquidez sin dejar de ser dueño de la vivienda. Se tratan de soluciones distintas, con diferentes fundamentos.

- **Fideicomiso de Garantía**

El contrato de fideicomiso está regulado a partir del artículo 1666 del CCyC, conforme el cuál existe fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o

⁴⁸ [Agencia Tributaria: Información - Concepto de vivienda habitual](#) (última visita 19/04/2026).

se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

No obstante la aptitud garantista de todo fideicomiso, el “fideicomiso de garantía” se reserva para aquel cuya finalidad consiste en asegurar el cumplimiento por el deudor -fiduciante o tercero- de obligaciones de cualquier índole en beneficio del acreedor. (LALANNE, 2025, 1).

Este tipo de contratos prevé que la parte fiduciante (que puede ser el deudor de la obligación o un tercero) transfiere al fiduciario la propiedad fiduciaria de uno o más bienes para que, en el supuesto de incumplimiento de la obligación que se pretende garantizar, el fiduciario proceda a la venta y entregue el producto obtenido, hasta la concurrencia del crédito al beneficiario (que es el acreedor de la obligación) cancelando de esta manera la deuda impaga. (AICEGA, 2017, 2).

El fideicomiso de garantía y la hipoteca inversa son dos contratos distintos cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de una obligación. En el contrato de fideicomiso, se produce la transferencia de la propiedad fiduciaria, lo que implica la salida del bien del patrimonio del deudor, permitiendo una mayor protección frente a otros acreedores. Mientras que, en la hipoteca inversa, el inmueble permanece dentro del patrimonio del deudor.

La hipoteca inversa se rige por las normas clásicas de ejecución de garantías reales, en este caso ante el fallecimiento del titular o incumplimiento del contrato, el acreedor deberá recurrir ante la ejecución de la garantía por vía judicial. En el contrato de fideicomiso, en cambio, la mayor parte de la doctrina entiende que el acreedor no tiene un derecho real sobre el bien, sino que se trata de un derecho personal contra el fiduciario pero su posición se ve fortalecida por la existencia de un patrimonio de afectación separado. En este caso, el fiduciario no ejecuta en sentido procesal, sino que cumple el contrato.

El acreedor en el caso de los fideicomisos de garantía, no tiene un privilegio para el cobro de su crédito, sino que lo que posee es la preferencia en el cobro que viene determinada por la constitución de un patrimonio separado con la finalidad de asegurar su crédito. (AICEGA, 2017, 3).

En conclusión, se trata de instrumentos que operan para diferentes situaciones, en el caso de la hipoteca inversa se busca obtener liquidez sin desprenderse del

inmueble, mientras que en el caso del fideicomiso de garantía se tiende a asegurar el cumplimiento de obligaciones a través de la propiedad fiduciaria.

TRATADOS INTERNACIONALES Y DERECHO COMPARADO

La Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, ratificada en Argentina en 2017 por la Ley 27.700, tiene como objeto la tutela integral de los derechos de las personas mayores y busca promover el pleno goce de tales derechos.

Dentro de los derechos que le corresponden a los individuos en su calidad de ciudadanos, deberíamos encontrar figuras jurídicas que garanticen un pleno y digno envejecimiento con libertad de elección y con el consecuente cambio de paradigma de la "vejez", donde el adulto mayor es propietario de sus bienes adquiridos durante la mayor etapa de producción y posee libertad de disponerlos de la forma en que mejor se adecue a sus necesidades.

Este cambio de paradigma vendrá acompañado de una transformación de nuestra idiosincrasia, resultado de la herencia cultural donde la casa familiar era considerada más allá de un bien patrimonial cuyo fin era ser heredada por los hijos. De esta manera, se logrará un reconocimiento más activo de la autonomía de los adultos mayores.

Para tomar las experiencias en los diferentes Estados y cómo la regulación gubernamental nos brinda un marco de actuación seguro por parte de las entidades prestamistas, es que analizaremos diversos modelos comparados:

I) Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte

En sus comienzos, en el Reino Unido, a falta 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. (HERNANDEZ GIL- ALBARELLOS, 2024, 15). Es por este motivo, que los "equity release" fueron regulados a través del Mortgage Conduct of Business Sourcebook (MCOB), dictado por la Financial Conduct Authority (FCA), en los que se estableció un código de conducta para mejorar las prácticas del sector.

Actualmente, existen los "lifetime mortgage" que consisten en un préstamo garantizado con hipoteca sobre la vivienda del deudor, cuyo pago se difiere hasta el fallecimiento del solicitante. El acceso a esta hipoteca está restringido a clientes mayores de una edad determinada, y establecen que, mientras el cliente continúe

ocupando el inmueble hipotecado como su residencia principal, no se devengarán ni vencerán pagos a plazos del capital ni intereses sobre el mismo.

II) Estados Unidos de América

En los Estados Unidos, la figura de la hipoteca inversa se encuentra expresamente reconocida, denominada “reverse mortgage” y permite a los propietarios obtener un préstamo utilizando su vivienda como garantía, pero a diferencia de una hipoteca tradicional, con una reverse mortgage, los prestatarios no realizan pagos mensuales, sino que el préstamo se liquida cuando el solicitante deja de residir en la vivienda.

El tipo más común de reverse mortgage son las Home Equity Conversion Mortgages (HECMs), las cuales gozan de protección federal, con la inclusión de una cláusula de protección contra el saldo negativo. Dentro de los requisitos para acceder a este tipo de financiamiento se destacan: ser mayor a 62 años; ser propietario de la vivienda (que no debe estar previamente hipotecada); la vivienda deberá ser su residencia principal la que deberá estar en buen estado; no puede tener deudas federales; y deberá contar el solicitante con suficiente dinero propio o comprometerse a reservar parte de los fondos del préstamo para pagar los gastos continuos de la propiedad, incluidos impuestos y seguros, así como los costos de mantenimiento y reparación.

III) República Francesa

En Francia, este instituto se denomina *prêt viager hypothécaire*. Existen en este país **tres tipos** de hipotecas inversas (PVH):

1. La hipoteca inversa "**clásica**", por la cual no se realizan pagos durante la vida del prestatario. El capital y los intereses se reembolsan al fallecer el prestatario o al vender la propiedad.
2. Hipoteca inversa **con pagos periódicos de intereses**, en la que el prestatario solo paga los intereses del préstamo cada mes. El capital se reembolsa al final del contrato.
3. El **préstamo anticipado para reformas energéticamente eficientes (PAM, por sus siglas en inglés)**, también conocido como *préstamo hipotecario para mejoras de ahorro energético*. En dichos casos no se aplicarán intereses durante 10 años (tasa cero).⁴⁹

El artículo L315-1 del Código del Consumidor define a la hipoteca inversa como: “un contrato mediante el cual una entidad crediticia o financiera otorga un préstamo a una persona en forma de pago único o pagos periódicos, garantizado por una

⁴⁹ Ver más en: [Prêt viager hypothécaire | Service Public](#) (última visita 19/04/2026).

hipoteca sobre la vivienda del prestatario. El reembolso del capital e intereses, capitalizados anualmente, sólo vence al fallecimiento del prestatario o en caso de venta o división de la propiedad hipotecada, si estos eventos ocurren antes del fallecimiento. Este contrato también puede contemplar el mismo acuerdo con el pago periódico únicamente de los intereses.⁵⁰”

Además, el artículo L315-20 reglamenta que “Tras el fallecimiento del prestatario o del último codeudor superviviente, los herederos podrán saldar la deuda, con un límite máximo equivalente al valor de tasación del inmueble en la fecha de apertura de la sucesión. Esta tasación la realiza, según sea necesario, un experto elegido de común acuerdo por el acreedor y el prestatario, o designado a petición del acreedor. En caso contrario, y sin perjuicio de las normas aplicables en materia de aceptación con beneficio de inventario, el acreedor hipotecario podrá, a su discreción: - Proceder al embargo y venta de la propiedad en las condiciones del derecho común, en cuyo caso la deuda se limita al precio de venta; - O que se le adjudique la propiedad por decisión judicial o en virtud de un pacto de confiscación, incluso si constituyera la residencia principal del prestatario. El prestamista hipotecario tiene la misma opción en caso de que una herencia no sea reclamada.”

IV) Republica del Perú

A nivel latinoamericano, Perú es el único país que ha legislado en materia de hipoteca inversa. La Ley 30.741 fue dictada en el año 2018 y establece en su artículo segundo la modalidad en la que se llevará adelante esta garantía: *“Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares. El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato. Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del*

⁵⁰ [Article L315-1 - Code de la consommation - Légifrance](#) (última visita 19/04/2026).

impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.”

En su artículo quinto determina que las empresas de operaciones múltiples, las empresas de seguros y las empresas administradoras hipotecarias son las entidades autorizadas para otorgar este tipo de préstamo.

En su artículo séptimo plantean un supuesto muy interesante al prever la posibilidad de resolución automática del contrato para el caso de que la entidad acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, pudiendo reclamar las penalidades que correspondan. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

A su vez, su artículo noveno reglamenta un régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento. *“La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule. El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.”*

CONCLUSIÓN

El aumento del envejecimiento de la población y las situaciones socioeconómicas actuales, nos conducen a encontrar nuevas figuras jurídicas que garanticen un digno envejecimiento con autonomía de la voluntad. Hoy nos encontramos frente a una generación de adultos mayores que se encuentran frente a un estadio prolongado de la vejez, con una escasa liquidez para afrontar sus costos de vida, pero muchas veces con un patrimonio inmobiliario, que les permite tomar decisiones para encontrar una mejor calidad de vida. Es aquí donde surge como una herramienta necesaria la hipoteca inversa.

A lo largo de este trabajo hemos desarrollado puntos claves de esta figura en relación a su regulación y análisis de sus elementos objetivos (inmueble) y subjetivos (acreedor y tomador del crédito).

Sostenemos que en el ordenamiento jurídico actual de nuestro país, se puede implementar la figura de la hipoteca inversa. No obstante, consideramos que sería conveniente una regulación especial que articule el marco legislativo vigente, con las normas del derecho al consumidor, autonomía de la voluntad, elementos objetivos y subjetivos del contrato, entre otros.

Dentro de los puntos claves que debería contener esta regulación, estimamos pertinente incluir:

- Una exigencia legal al acceso a este crédito para las personas adultas mayores de 65 años que sean titulares de dominio o con un grado de discapacidad acreditado con Certificado Único de Discapacidad; con la posibilidad de incluir a beneficiarios quienes asimismo deberán cumplir con este requisito.
- Que los beneficiarios sean los cónyuges, convivientes o hijos con discapacidad del tomador del crédito, quienes podrán seguir percibiendo la renta hasta el momento de su fallecimiento, si así se hubiera pactado. Para el caso del conviviente no titular, consideramos que, en principio, el crédito sólo podrá extenderse dos años luego del fallecimiento del tomador, en concordancia con lo establecido en el artículo 527 del CCyC.
- La posibilidad de suscripción de un convenio accesorio para imponer ciertas cargas al beneficiario, tales como la convivencia con el tomador en el inmueble hipotecado, o la facultad de revocar la estipulación en caso de separación/divorcio con conformidad del acreedor.
- Ofrecer un seguro de rentas, para garantizar que el adulto mayor siga percibiendo ingresos aun cuando se haya agotado el financiamiento inicial.
- Que los acreedores puedan ser: a) entidades bancarias y financieras, públicas o privadas; b) cajas profesionales para los colegiados jubilados; c) cooperativas de créditos; o d) el Estado mediante un programa enfocado a la tercera edad en el cual interviene como otorgante del crédito para refacción de hogares o renta y, a su vez, como autoridad de contralor para la banca privada ofreciendo seguros y refinanciamientos.
- La exigencia de que el inmueble objeto de garantía sea la residencia habitual del tomador del crédito y sus beneficiarios, bajo apercibimiento de tener por

finalizado anticipadamente el crédito hipotecario. Este principio reconoce excepciones tales como el caso en que el tomador del crédito se traslade a un hogar de adultos mayores por necesidad.

Por otra parte, en el presente trabajo se demuestra que la hipoteca inversa no debe ser concebida de manera aislada, sino como parte de una política más amplia de protección económica en la vejez, en consonancia con los estándares internacionales de derechos humanos y con el reconocimiento de las personas mayores como sujetos plenamente autónomos.

Asimismo, en este tipo de operaciones, el rol del notario es fundamental e imprescindible para otorgar seguridad jurídica al acto jurídico. No se trata solo de redactar el instrumento, sino de asegurarse de que el adulto mayor comprenda realmente lo que está firmando. Para esto el notario debe explicar con claridad las consecuencias jurídicas y económicas del contrato.

En definitiva, la hipoteca inversa es un instrumento jurídico y económico que puede contribuir a otorgar seguridad, dignidad y estabilidad económica en la vejez. De este modo, se configura como una herramienta jurídica y social que fortalece la autonomía de la voluntad, proporcionando a un sector vulnerable de nuestra población un presente digno con una mirada hacia un futuro mejor.

BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV (2021). El notario. Ciencia, técnica y arte al servicio de las personas más vulnerables. En *Revista Notarial*, Núm. 990. Págs. 651- 838. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata.
- AICEGA, María Valentina. (2017). *El fideicomiso de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones y algunos aspectos conflictivos de la figura*. Thomson Reuters. AR/DOC/2288/2017.
- ALBERRUCHE, M. (2025). El rol de la hipoteca inversa como instrumento financiero para las personas mayores. *Actualidad Jurídica Iberoamericana* N°23, agosto 2025, ISSN: 2386-4567.
- BENITO OSMA, Félix. (2024). La hipoteca inversa vinculada a seguros 61. *Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros*, 99–118. Disponible en: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.ris61.hivs>
- BRAGA FUSTA, María Mercedes. (2024). *La hipoteca inversa: una herramienta financiera presente en el derecho argentino*. 43 Jornada Notarial Bonaerense.
- CLUSELLAS, Eduardo Gabriel. (2024). *Manual para concursos notariales* (Tomo V). Astrea; FEN Editora Notarial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- DABOVE, María Isolina. (2018). *Derecho de la vejez. Principios y alcance*. Ver más en: CONSEJO DE REDACCIÓN Luis Baliña, Ludovico Videla, Alberto Espezel, Rafael Sassot, Rebeca Obligado, Carlos Hoevel, Lucía Pios
- DE ROSA, Diego. (2017). Constitucionalización del derecho privado y sus implicancias en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y en especial los derechos reales. *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*. UNLP. Año 14 / N° 47 - 2017. Impresa: ISSN 0075-7411
- DODDA, Zulma Aurora. (2015). En E. G. Clusellas (Coord.), *Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado* (Tomo VII). Astrea; FEN Editora Notarial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ISBN 978-987-706-057-7
- DODDA, Zulma Aurora. (2021). *Hipoteca inversa o revertida, una opción financiera para personas mayores propietarias*. Academia Nacional del Notariado. Seminario Laureano Moreira-mayo 2021.
- ESEVERRI, Roberto Lucero. (2024). *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad. Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa*. Buenos Aires. Ad Hoc ISBN: 978-987-745-287-7

- GARRIDO CHAMORRO, Pedro. (2025). En M. Cuenca Casas & J. Tejedor Bielsa (Dirs.), *Tratado de Derecho de la Vivienda*. Hipoteca inversa y vivienda habitual: su fracaso histórico y su viabilidad. ISBN 978-84-340-3090-9. p. 899
- GLENDON, Mary Ann. (1994). *Comparative legal traditions, Texts, Materials and Cases* (2nd ed.). St. Paul: West Publishing Group.
- GOMÁ LANZÓN, Fernando (2025). En M. Cuenca Casas & J. Tejedor Bielsa (Dirs.), *Tratado de Derecho de la Vivienda*. Particularidades del crédito hipotecario para vivienda habitual. Panorama general. ISBN 978-84-340-3090-9. p. 783
- GUARDIOLA, J. J. (2024). Los derechos reales en el mundo moderno. *Ius Et Praxis*, 057, 59-85. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2023.n057.6854>
- HERNÁNDEZ GIL-ALBARELLOS, María Luisa. (2024). *La hipoteca inversa*. Universidad de Valladolid, Facultad de Derecho.
- HERRERA, M. (2024). Principio de solidaridad familiar y obligación alimentaria. Una revisión crítica desde el derecho argentino. *Boletín Del Ministerio De La Presidencia, Justicia Y Relaciones Con Las Cortes*, (2278-Bis). <https://doi.org/10.53054/bmj.vi2278-Bis.10494>
- KIPER, Claudio (2015). En Lorenzetti, Ricardo Luis (Director) *Código Civil y Comercial Comentado. Tomo IX*. Santa Fe, Rubinzal Culzoni.
- LALANNE, María Luján. (2025). *Las bondades del fideicomiso de garantía*. Thomson Reuters. La Ley AR/DOC/1659/2025.
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre. (España): [BOE-A-2007-21086 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.](#)
- MARIÑANSKY DE KATZ, Flora. (2020). El adulto mayor en la sociedad y en el derecho (parte II). *Revista*: 940 (abr - jun 2020) Rama: De la vejez, Familia // Temas: El adulto mayor, Vejez Publicado: 2022-04-07.
- MILLER, Jonathan. (2005). Una tipología de los trasplantes legales. *Revista Lecciones y Ensayos*. Artículo publicado en la Revista Lecciones y Ensayos número 81, 2005.
- MOYANO, Mauricio. (2019). *Sobre las hipotecas revertidas*. Thomson Reuters. Cita online: TR LALEY AR/DOC/1848/2019.

- ORTS SANTOS, María Jesús. (2012). *Hipoteca inversa* (Tesis doctoral). Universidad de Salamanca. Facultad de Derecho. Área de Derecho Civil
- SABENE, Sebastián E., & PANIZZA, Leopoldo M. (2019). *Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria* (Vol. II). LA LEY. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ISBN 978-987-03-3794-2
- SAUCEDO, Ricardo Javier. (2014). RIVERA, Julio Cesar; MEDINA Graciela (Directores) y ESPER, Mariano (Coord). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Tomo V. LA LEY. Thomson Reuters. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ISBN 978-978-03-2767-7
- SPINA, Marcela Viviana. (2023). *Planificación patrimonial familiar de las personas mayores*. Artículo publicado en la XXXIV Jornada Notarial Argentina.
- VALENTI, Agustín. (2024). *De la hipoteca inversa al fideicomiso en garantía. Mecanismos financieros de inversión*. En: Jornada Notarial Bonaerense XLIII. Tema IV.
- Financial Conduct Authority. (s.f.). *Mortgage Conduct of Business Sourcebook (MCOB)*. <https://handbook.fca.org.uk/handbook/mcob8>
- Congreso de la República del Perú. (s.f.). https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/ADLP/Normas_Legales/30741-LEY.pdf
- [What is a reverse mortgage? | Consumer Financial Protection Bureau](#)
- [Can anyone take out a reverse mortgage loan? | Consumer Financial Protection Bureau](#)
- [Prêt viager hypothécaire | Service Public](#)
- [Article L315-1 - Code de la consommation - Légifrance](#)
- [Article L315-20 - Code de la consommation - Légifrance](#)

ANEXO I - Comparación de artículos

Características	1158-D-2022 (OCAÑA)	6912-D-2025 (VIDAL)	249-D-2025 (MENDEZ)
Concepto	No consta.	Artículo 2: La hipoteca inversa es el contrato por el cual un acreedor otorga un préstamo en favor de un beneficiario quien afecta en garantía hipotecaria un inmueble de su propiedad, siendo exigible la devolución del préstamo y la garantía ejecutable, a partir del fallecimiento del titular o los titulares del bien sobre el que recae la hipoteca.	Artículo 3: La hipoteca inversa es una operación financiera mediante la cual se otorga un crédito a favor del titular del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular.
Beneficiarios	Artículo 2: Serán beneficiarios de este sistema todos aquellos jubilados y pensionados mayores a 70 años y todas aquellas personas que posean Certificado Único de Discapacidad, que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina.	Artículo 6: Pueden ser beneficiarios de este sistema todas aquellas personas humanas titulares de un inmueble en la República Argentina, que decidan suscribir el contrato y que cumplan los requisitos exigidos en la presente ley.	Artículo 5: Serán beneficiarios de este sistema todos aquellos jubilados y pensionados mayores a 65 años que reciban la jubilación mínima y todas aquellas personas que posean certificado único de Discapacidad, que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina.
Forma del crédito (desembolso)	Artículo 3: Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en cuotas iguales, periódicas y mensuales	Artículo 7: Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en un solo pago o mediante abonos, cuotas o disposiciones periódicas, conforme a lo que	Artículo 6: Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en un solo momento, o bien en cuotas iguales, periódicas y mensuales.

		las partes acuerden.	
Exigibilidad	<p>Artículo 4: La deuda originada a través del préstamo solo será exigible luego del fallecimiento del solicitante. El plazo de exigibilidad de la deuda será de dos (2) años. Al fallecimiento del beneficiario 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</p>	<p>Artículo 3: La presente ley se aplica a las hipotecas constituidas para garantizar las obligaciones del tomador de un préstamo cuando su devolución es exigible a partir del fallecimiento real o ante la desaparición con presunción de fallecimiento declarada judicialmente.</p> <p>Artículo 5: Los obligados al pago del préstamo tienen dos (2) años para cancelar el capital y los intereses devengados. Vencido este plazo sin que se haya cancelado el capital y los intereses devengados, el acreedor queda facultado para ejecutar la hipoteca y cobrar el préstamo, conforme lo establecido en la presente ley. El beneficiario está facultado a cancelar el capital y los intereses anticipadamente, ya sea total o parcialmente. En caso de existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, ingresará al patrimonio de la sucesión.</p>	<p>Artículo 4: k) Que al fallecimiento del titular 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.</p> <p>l) Vencido el plazo referido en el inciso anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, éste deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.</p> <p>Artículo 8: La deuda originada a través del préstamo sólo será exigible luego del fallecimiento del solicitante. El plazo de exigibilidad de la deuda será de DOS (2) años. Al fallecimiento del beneficiario sus</p>

			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.
Vencimiento del credito	Artículo 5: Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por la presente ley y los herederos del solicitante decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero	No consta.	Artículo 9: Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por la presente ley y los herederos del solicitante decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero.
Dominio	Artículo 6: El solicitante conserva el derecho de dominio y disposición sobre su propiedad.	No consta.	Artículo 11: El solicitante conserva el derecho de dominio y disposición sobre su propiedad.
Acreedores	Artículo 7: Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades bancarias autorizadas para operar en la República Argentina. Las entidades bancarias que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de	No consta específicamente. En el artículo 2 aparece la palabra acreedor y banco acreedor. El artículo 5 también aparece la palabra acreedor.	Artículo 13: Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades bancarias autorizadas para operar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las entidades bancarias que concedan hipotecas inversas

	asesoramiento a los solicitantes, teniendo en cuenta su situación financiera y los riesgos económicos.		deberán suministrar servicios de asesoramiento a los solicitantes, teniendo en cuenta su situación financiera y los riesgos económicos. Asimismo, en el artículo 2 menciona entidad autorizada, el artículo 4 menciona entidad financiera autorizada, entidad bancaria interviniente y entidad autorizada acreedora. En el artículo 7 menciona las obligaciones de la entidad financiera con la que el solicitante contrate una hipoteca inversa
Gratuidad	Artículo 8: El sistema será de carácter gratuito. Se garantizará que su implementación no ocasione gasto alguno para el beneficiario	No consta.	Artículo 14: La implementación de este sistema será totalmente gratuito por parte del beneficiario.
Seguro de vida/renta vitalicia	No consta.	Artículo 2: Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al beneficiario recibir una renta vitalicia, luego de que se haya desembolsado íntegramente el capital otorgado en préstamo.	Artículo 3: Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente

			ley.
Requisitos	No consta.	<p>Artículo 4: La hipoteca inversa está sujeta a que el préstamo se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del beneficiario. En el supuesto de condominio, todos los condóminos deben ser tomadores del préstamo.</p>	<p>Artículo 4: La hipoteca inversa está sujeta a los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular.</p> <p>b) Que el titular firme una declaración jurada bajo la cual se obliga a mantener su condición de vivir únicamente él en la propiedad.</p> <p>c) Que el titular reciba como máximo dos jubilaciones mínimas.</p> <p>d) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.</p> <p>e) 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.</p> <p>f) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular.</p> <p>g) Que el titular del crédito esté facultado a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin</p>

		<p>penalidad alguna.</p> <p>h) Que el titular del crédito deberá cada tres meses apersonarse a la sucursal de la entidad bancaria interviniente para acreditar su supervivencia.</p> <p>i) Que el titular del crédito deberá cada tres meses presentar en la entidad bancaria interviniente los impuestos pagos del inmueble.</p> <p>j) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.</p> <p>k) Que al fallecimiento del titular 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.</p> <p>l) Vencido el plazo referido en el inciso anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el</p>
--	--	--

			crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, éste deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.
Exenciones	No consta.	No consta.	Artículo 10: Estas hipotecas serán constituidas en escrituras de primer grado. Estarán exentas del pago de los timbres, que pagan las hipotecas comunes para su inscripción, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de la hipoteca inversa.
Prohibiciones	No consta.	No consta.	Artículo 12: Constituida la hipoteca inversa sobre una propiedad, esta no podrá enajenarse bajo ningún título, ni sublocarse mientras pese sobre esta este crédito.