



La Hipoteca Inversa y su Configuración como Instrumento Jurídico-Financiero en la República Argentina. Necesidad de una normativa específica

TEMA IV: Nuevas posibilidades de garantía en la realización de negocios jurídicos

COORDINADORES: Notaria Zulma A. Dodda y Notaria Bárbara Drake

CATEGORÍA: Trabajo grupal

AUTORES: Notaria Karina Ines Biondi y Notaria Laura Ines Vazquez

ÍNDICE

<i>PONENCIAS</i>	3
<i>INTRODUCCIÓN</i>	4
<i>NATURALEZA JURÍDICA</i>	4
<i>DERECHO COMPARADO:</i>	5
<i>SITUACIÓN EN ARGENTINA</i>	6
<i>PROPUESTA NORMATIVA</i>	8
1. DETERMINACIÓN DE LOS SUJETOS HABILITADOS PARA OFRECER HIPOTECAS INVERSAS Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA	8
4. CREACION DE INCENTIVOS FISCALES	13
5. PROTECCIÓN ESPECÍFICA AL CONSUMIDOR	14
6. RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN LA HIPOTECA INVERSA	16
7. EJECUCIÓN DEL CRÉDITO EN LA HIPOTECA INVERSA	18
<i>CONCLUSIÓN</i>	21
<i>BIBLIOGRAFÍA</i>	23

PONENCIAS

Para que la hipoteca inversa no quede reducida a una figura jurídicamente posible pero materialmente impracticable, resulta necesaria la sanción de una ley especial que garantice su viabilidad económica para el prestador del crédito, sin desvirtuar su finalidad esencial: constituir una verdadera solución para el adulto mayor, mediante la adecuada tutela de sus derechos.

INTRODUCCIÓN

La hipoteca inversa es un instrumento financiero orientado principalmente a personas adultas mayores que permite convertir el valor de su vivienda en liquidez sin perder la titularidad ni el derecho de uso. A diferencia de los créditos tradicionales, en este caso es la entidad la que realiza prestaciones en dinero en un pago único o en sumas periódicas durante un plazo determinado o vitalicio, generándose una deuda diferida cuya exigibilidad se produce al fallecimiento del tomador. Según las estadísticas publicadas durante el año 2025 por el ANSES más del 70 % de los jubilados perciben en la Argentina el haber mínimo¹ y según un trabajo presentado en el mes de marzo del corriente año por el Observatorio de la Deuda Social Argentina de la UCA, el 40 % de los hogares con personas mayores declaran ingresos insuficientes². Este tipo de figura constituye una herramienta jurídico-financiera útil para hacer frente a la crisis previsional que ya no puede garantizar que las personas que alcanzan la edad para jubilarse puedan gozar del mismo nivel de vida que mantuvieron durante su etapa activa, permitiendo generar recursos económicos sin que se pierda el derecho al uso y goce de la propiedad y sin que se vea adulterado.

NATURALEZA JURÍDICA

Siguiendo a Roberto Lucero Eseverri³, la hipoteca inversa se compone de dos negocios jurídicos conexos: a) UN CONTRATO DE MUTUO DE PAGO DIFERIDO O CRÉDITO VITALICIO, en el que, a diferencia de los créditos tradicionales, el plazo del reembolso y la eventual ejecución se encuentra diferido, ya que el capital e intereses adeudados serán abonados por los herederos del deudor al momento de su fallecimiento y b) una HIPOTECA EN GARANTÍA. La particularidad radica en que el inmueble no solo garantiza la obligación, sino que constituye el elemento generador del crédito y lo revertido es la modalidad del contrato de préstamo de dinero y no la garantía⁴. Desde nuestro punto de vista, es la forma en la que interactúan estos dos negocios lo que le ha dado el nombre

¹ Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES). (2025). Boletín estadístico de la seguridad social. <https://www.anses.gob.ar>

² Perfil. (2022, septiembre 24). Una de cada cuatro personas mayores vive en hogares con pobreza estructural. <https://www.perfil.com>

³ Contratos y Negocios Jurídicos para la Nueva Longevidad cap. Crédito vitalicio con garantía hipotecaria o hipoteca inversa. Ed. ADHOC. Pag. 239

⁴ Peralta Mariscal, Leopoldo L. "La mal llamada Hipoteca Revertida o los bienes llamados prestamos revertidos con garantía hipotecaria". Revista Notarial de la Provincia de Buenos Aires N°958, año 2008

de inversa o revertida; ya que mientras que en los negocios financieros habituales de préstamo de dinero, primero se solicita el monto y luego se ofrece el inmueble que pueda ser una garantía acorde al monto solicitado, en este caso, lo que origina la posibilidad del préstamo es el inmueble que se dará en garantía, y que además será esencialmente el instrumento para el pago del mutuo. La forma normal de cancelar la hipoteca inversa es la ejecución del bien, siempre que los herederos del tomador no ofrezcan otra forma.-

DERECHO COMPARADO:

La hipoteca inversa, también denominada hipoteca revertida, tiene su origen a fines del siglo XX en el Reino Unido, donde se la conoce como reverse mortgage. Posteriormente, la figura fue incorporada en otros ordenamientos, particularmente en Estados Unidos y Canadá, consolidándose como un instrumento financiero destinado a adultos mayores propietarios de inmuebles. Con el tiempo, la institución se expandió hacia Europa, siendo adoptada en países como España, Francia, Dinamarca, Finlandia, Japón, Países Bajos, Noruega y Suecia, entre otros. En América Latina, si bien existen proyectos en países como Chile, Costa Rica y Argentina, únicamente Perú ha legislado específicamente la figura en el año 2018, aunque su aplicación práctica aún resulta limitada.⁵

En el caso de Francia, la regulación de la hipoteca inversa no se encuentra incorporada en el Código Civil, sino en el Código del Consumo, lo cual refleja un enfoque centrado en la protección del consumidor. Entre sus principales características, se destaca la existencia de un plazo mínimo de reflexión de diez días entre la oferta de la entidad financiera y la aceptación por parte del prestatario, con el objetivo de evitar decisiones apresuradas. Asimismo, se exige el asesoramiento obligatorio por parte de un profesional independiente, ajeno a la entidad otorgante del crédito.

En cuanto a las obligaciones del tomador, la normativa francesa impone el deber de conservar el inmueble en adecuado estado, así como de afrontar los impuestos, tasas y seguros correspondientes. A su vez, se establece un principio fundamental: la responsabilidad por la deuda se limita al valor del inmueble hipotecado, impidiendo que la entidad financiera pueda extender su acción sobre otros bienes del patrimonio o de los herederos.

Por su parte, en España, la hipoteca inversa ha tenido una recepción particularmente

⁵ Moyano, M. (2019, septiembre). Sobre las hipotecas revertidas. DFyP, 99. La Ley

favorable, en gran medida debido a factores socioculturales. La figura se encuentra regulada desde el año 2007 mediante la Ley 41/2007, que establece un régimen basado en la participación de entidades privadas bajo una fuerte supervisión estatal⁶. Este régimen incorpora elementos que resultan centrales para la promoción del instituto, tales como el asesoramiento independiente obligatorio y la existencia de beneficios fiscales, los cuales contribuyen a generar confianza y fomentar su utilización.

En síntesis, el análisis del derecho comparado permite advertir que la implementación exitosa de la hipoteca inversa no depende únicamente de su reconocimiento jurídico, sino de la construcción de un sistema integral que combine regulación, protección del consumidor, incentivos económicos y mecanismos adecuados de gestión del riesgo.

SITUACIÓN EN ARGENTINA

En Argentina no hay un régimen específico de hipoteca inversa, pero el instrumento sería jurídicamente viable combinando normas existentes basadas en la autonomía de la voluntad y en el cumplimiento de los caracteres típicos establecidos para las hipotecas, conforme al Código Civil y Comercial de la Nación. Este nuevo tipo de contratos participa de todas las características exigidas para las hipotecas: es convencional, accesoria de un mutuo, indivisible, sujeta a la regla de la especialidad tanto del inmueble como del crédito, ya que, con respecto a esto último, si bien la duración es indeterminada se salva declarando el monto máximo del gravamen, (art 2185, 2186, 2188 y 2189 del Código Civil y Comercial de la Nación) que será el resultante de conjugar el valor tasado del bien con la esperanza de vida estimada del tomador.

Sin embargo, ante la falta de mecanismos de protección adecuados se genera una inseguridad jurídica que puede dar origen a la vulnerabilidad de los adultos mayores y a un daño reputacional y económico para las entidades oferentes de dichos créditos, conllevando a conflictos judiciales. Entonces la pregunta no es “si se puede aplicar”, sino “cómo hacerlo viable y seguro para todas las partes”.

Para que la hipoteca inversa o revertida se pueda constituir en un instrumento financiero atractivo para las personas adultas mayores tomadoras del crédito y los privados dadores de los mismos, y que así se genere para la sociedad una nueva forma de financiamiento

⁶ Ley 41/2007 de España. Art 2 y 3

que no implique endeudamiento del estado, se requiere la sanción de una ley especial que promueva y a la vez regule el instituto.

En el año 2018 la legisladora Graciela Ocaña presentó un proyecto de Ley de Hipoteca Inversa⁷, el cual no fue sancionado. Dicho proyecto propone la creación de la "Ley de Hipoteca Inversa para Personas Mayores" permitiendo a jubilados mayores de 70 años y personas con Certificado Único de Discapacidad que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina, obtener un préstamo garantizado por su vivienda habitual. El proyecto de ley constituye un avance relevante en la conceptualización de la hipoteca inversa en el derecho argentino. Entre sus aspectos positivos, cabe destacar que el proyecto reconoce la especificidad de la figura, delimita su estructura básica y pone especial énfasis en la protección del tomador, particularmente en lo que respecta al derecho de uso y habitación del inmueble y a la lógica de exigibilidad diferida del crédito. Asimismo, introduce lineamientos iniciales que permiten identificar a la hipoteca inversa como un contrato con características propias, distinto de los esquemas tradicionales de financiamiento.

No obstante, el análisis del proyecto permite advertir que su enfoque resulta predominantemente jurídico-contractual, sin desarrollar en profundidad los aspectos económicos, financieros y sistémicos que condicionan la viabilidad del instituto en el contexto argentino.

En particular, el proyecto no aborda de manera suficiente cuestiones centrales tales como la estructuración del financiamiento a través del mercado de capitales, la cobertura de riesgos, especialmente el de longevidad y el vinculado al valor del inmueble, el tratamiento fiscal del instrumento ni los mecanismos de ejecución que permitan un recupero ágil del crédito.

En este sentido, la experiencia del derecho comparado demuestra que la hipoteca inversa no puede ser concebida únicamente como un contrato, sino como un sistema complejo que requiere la articulación de múltiples variables, incluyendo la regulación del crédito, la intervención de entidades financieras y aseguradoras, la existencia de incentivos fiscales y la previsión de procedimientos de ejecución eficaces.

En consecuencia, para su implementación efectiva sería necesaria una regulación complementaria que contemple mecanismos de financiamiento, mayor cobertura de

⁷ Ocaña, G. (2018). Proyecto de ley Número 1411-D-2018. Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

riesgos, incentivos fiscales, protección reforzada del consumidor y reglas más claras para la ejecución.

PROPUESTA NORMATIVA

1. DETERMINACIÓN DE LOS SUJETOS HABILITADOS PARA OFRECER HIPOTECAS INVERSAS Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA

La regulación de la hipoteca inversa en Argentina deberá contemplar expresamente quiénes se encuentran habilitados para ofrecer este tipo de créditos, así como los mecanismos de financiamiento que permitan su viabilidad económica dentro del mercado local. En este sentido, el sistema deberá basarse principalmente en la participación del sector privado, permitiendo la intervención de entidades financieras tradicionales, tales como bancos, así como compañías de seguros, las cuales resultan particularmente aptas para gestionar riesgos de largo plazo, especialmente aquellos vinculados a la longevidad. A su vez, deberá contemplarse la participación de nuevos actores del ecosistema financiero, como las fintech y otros vehículos de inversión, especialmente mediante la utilización de fideicomisos financieros regulados por los artículos 1690, 1691 y 1692 del Código Civil y Comercial de la Nación. Estos instrumentos permiten estructurar el crédito de manera eficiente, separando el origen de este del financiamiento. En este esquema, el rol del Estado no debería ser el de prestamista directo de forma excluyente, sino que su intervención resultaría más adecuada en términos de regulación, supervisión e incentivo del sistema, principalmente a través de la Comisión Nacional de Valores. No obstante, podría participar de manera complementaria a través del Banco de la Nación Argentina o mediante programas vinculados a la ANSES, así como estableciendo marcos normativos claros que fomenten la participación del sector privado. El fideicomiso financiero se presenta como una herramienta central para la implementación del sistema. A través de este mecanismo, se constituye un vehículo jurídico independiente que puede adquirir aquellos créditos previamente originados por entidades financieras o fintech. El financiamiento de dicho vehículo se realiza mediante la emisión de títulos valores dirigidos a inversores, quienes aportan el capital necesario para el otorgamiento de las prestaciones al tomador de la hipoteca inversa. De este modo, el crédito no es financiado directamente por una entidad bancaria con recursos propios, sino por el mercado de

capitales. En la práctica, el funcionamiento del sistema se estructuraría de la siguiente manera: una entidad originadora identifica potenciales tomadores, se celebra el contrato de hipoteca inversa y luego el crédito es transferido a un fideicomiso financiero. Este emite títulos que son adquiridos por inversores, quienes financian las prestaciones al titular. Finalmente, el recupero del crédito se produce mediante la ejecución del inmueble o por otras vías previstas. En este esquema, los dadores del préstamo (banco/Fintech) cumplen un rol relevante como originadores y administradores del sistema, encargándose de la captación de clientes, evaluación de riesgos, desarrollo tecnológico y gestión operativa del producto, sin necesariamente asumir el rol de financiadores directos. Este modelo permite separar claramente quién otorga el crédito de quién aporta el capital, facilitando la distribución del riesgo entre múltiples inversores y evitando su concentración en una única entidad, contribuyendo así a la sostenibilidad del sistema. Esta estructuración financiera encuentra un respaldo en las recientes políticas regulatorias orientadas a promover el crédito hipotecario en la República Argentina. La Comisión Nacional de Valores (CNV), en el marco del Decreto número 1017/2024⁸, ha establecido mediante la resolución General número 1053/2025 la creación de un “un régimen especial para la oferta pública de fideicomisos financieros hipotecarios⁹”. Dicho régimen comprende aquellos vehículos cuyo activo subyacente sean hipotecas, letras hipotecarias, créditos hipotecarios o instrumentos asimilables, e implementa un régimen de securitización más ágil y simplificado, con el objetivo de impulsar y consolidar un mercado de créditos hipotecarios robusto y sostenible en el tiempo¹⁰. En la normativa se establece como requisitos para la cesión de derechos hipotecarios que: 1) Los créditos hipotecarios a titularizar deben cumplir con los estándares del Banco Central (Manual de originación y administración de préstamos); 2) Si los documentos no cumplen con los artículos 70 a 72 de la Ley 24.441, se deben notificar a los deudores por medios alternativos; 3) Si no cumplen con las pautas del BCRA, la oferta pública debe tramitarse bajo el régimen general¹¹.

⁸ Boletín Oficial 13-11-24

⁹ Boletín Oficial 13-02-2025

¹⁰ <https://www.argentina.gob.ar/noticias/nuevo-regimen-simplificado-para-fideicomisos-financieros-hipotecarios>

¹¹ <https://www.colegio-escribanos.org.ar/2025/02/13/cnv-resolucion-general-1053-25/>

2. RIESGO FINANCIERO ALTO. SISTEMAS DE ACUALIZACION

El principal obstáculo para la implementación efectiva de la hipoteca inversa en el derecho argentino no radica en su admisibilidad jurídica, sino en su viabilidad económico-financiera. A diferencia de otros países, el contexto económico argentino, caracterizado por procesos inflacionarios persistentes, volatilidad en el valor de los bienes inmobiliarios, introduce un nivel de incertidumbre que impacta directamente sobre la estructura del negocio y limita el interés del mercado de capitales. En este sentido, tanto el dador del crédito como el tomador en prestaciones periódicas se enfrentan a múltiples riesgos concurrentes, entre ellos el riesgo de depreciación real del crédito frente a la inflación, la insuficiencia de las prestaciones para permitir la continuidad del estilo de vida del tomador; y finalmente, el riesgo de insuficiencia del valor del inmueble al momento del recupero.

En consecuencia, la regulación del instituto no puede limitarse a su dimensión contractual, sino que debe necesariamente incorporar mecanismos que aseguren su sustentabilidad económica. Entre ellos, resulta indispensable prever:

a) Sistemas de actualización del crédito que eviten su licuación, para lo cual, resulta necesario prever mecanismos de actualización o ajustes que permitan preservar el equilibrio económico de la operación. Esto hace que sea necesario dejar sin efecto el artículo 7 y 10 de la ley 23.968. Las recurrentes crisis financieras y los problemas inflacionarios del país impactan fuertemente en las relaciones jurídicas. A lo largo de nuestra historia se fueron implementando diversas normas legales y programas económicos destinados a resolver esta problemática y una de las más importantes fue la Ley convertibilidad reformada por la Ley 25.561. Dichas normas han sido objeto de diversas decisiones jurisprudenciales, entre ellas cabe destacar el fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en los autos “Barrios, Héctor Francisco y Otra c/Lascano, Sandra Beatriz y Otra¹²”. En la actualidad el alza en los precios y la depreciación monetaria es una constante lo que hace necesario replantear la doctrina legal. Esto ha sido reconocido por el Estado Nacional al momento de la sanción de la Ley 27.271 de “Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda, ya que en su artículo 21 exceptúa a esta norma de lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la Ley 23.928 y sus

¹² Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. (2024, abril 18). Barrios, Héctor Francisco y otra c/ Lascano, Sandra Beatriz y otra (C. 124.096). Registro de Sentencias de la Suprema Corte.

modificatorias, y de lo establecido en el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación.

b) estructuras de financiamiento basadas en el mercado de capitales, tales como fideicomisos financieros, ya que el riesgo queda distribuido entre los inversores.

3. RIESGOS de LONGEVIDAD, VALOR DEL INMUEBLE y la CONSERVACION DEL MISMO. MECANISMOS DE COBERTURA

Debido a que la hipoteca inversa se trata de un instrumento de largo plazo expuesto a múltiples contingencias económicas, jurídicas y personales, es necesaria la adecuada identificación y mitigación de estos riesgos para así garantizar la viabilidad y sustentabilidad del sistema.

En primer lugar, debe considerarse el RIESGO DE LONGEVIDAD DEL TOMADOR. Este constituye uno de los principales desafíos estructurales en la implementación de la hipoteca inversa, en tanto introduce un grado significativo de incertidumbre respecto de la duración de la obligación de pago a cargo del dador del crédito.

A diferencia de los préstamos tradicionales, en los cuales el plazo de amortización se encuentra previamente determinado, en la hipoteca inversa el momento de exigibilidad del crédito se encuentra condicionado, en principio, al fallecimiento del tomador. En consecuencia, la duración efectiva del contrato depende de un hecho incierto, como es la supervivencia del beneficiario.

Esta particularidad genera un riesgo específico para el dador del crédito, ya que la extensión temporal de las prestaciones, especialmente cuando se trata de rentas periódicas, puede superar ampliamente las previsiones iniciales, incrementando el costo total de la operación y afectando su equilibrio económico.

En este contexto, la regulación del instituto deberá contemplar mecanismos que permitan mitigar dicho riesgo, sin desnaturalizar la finalidad protectoria del instrumento.

Resulta razonable establecer, como lo hace el proyecto de Ley 1411-D-2018, una edad mínima de acceso al sistema, determinada en función de la esperanza de vida promedio, de modo tal que el horizonte temporal de la operación se mantenga dentro de parámetros económicamente previsibles. En los supuestos de pluralidad de tomadores, este requisito deberá verificarse respecto de todos ellos, a fin de evitar una extensión excesiva del plazo derivada de la supervivencia de uno de los beneficiarios.

Asimismo, se considera indispensable prever la posibilidad, o incluso la obligatoriedad, de contratar un seguro de longevidad o de supervivencia. Este instrumento permitiría trasladar el riesgo de extensión de la vida del tomador a una entidad aseguradora, la cual asumiría el pago de las prestaciones una vez agotado el monto del crédito originalmente pactado.

El costo de dicho seguro podría ser incorporado dentro de la estructura financiera del contrato, descontándose de las prestaciones periódicas o integrándose al monto total del crédito, de modo tal que su implementación no implique una carga inicial desproporcionada para el tomador.

De este modo, la combinación de una edad mínima de acceso y la incorporación de mecanismos de pólizas de seguros permite equilibrar los intereses en juego, garantizando tanto la protección del beneficiario como la viabilidad económica del sistema.

En definitiva, el tratamiento adecuado del riesgo de longevidad no solo constituye una condición necesaria para la sustentabilidad del instituto, sino que también refuerza su previsibilidad y confiabilidad, factores indispensables para su desarrollo en el mercado.

Otro riesgo relevante es el vinculado al VALOR DEL INMUEBLE, el que no puede analizarse de manera aislada, sino en estrecha relación con la estructura financiera del sistema de hipoteca inversa. En efecto, la adecuada gestión de este riesgo constituye un punto de convergencia entre la protección del inversor, la estabilidad del flujo financiero y la tutela del tomador y sus herederos.

En primer lugar, la aplicación de criterios prudenciales en la determinación del MONTO DEL CRÉDITO permite limitar la exposición inicial del sistema frente a eventuales caídas en el valor del inmueble. Este “margen de seguridad” no solo protege al acreedor, sino que también contribuye a la sostenibilidad del instrumento en el tiempo, al reducir la probabilidad de disparidad entre el crédito otorgado y el valor de la garantía. El inmueble dado en garantía deberá ser objeto de tasación inicial independiente, realizada por profesional registrado, mediante metodología fundada en valores de mercado, debiendo incorporarse al contrato el informe técnico correspondiente. Tal como lo establecen otras legislaciones¹³ podría establecerse una doble tasación, pudiendo utilizarse como criterio el promedio o el valor más bajo.

¹³ Ley de Perú 30.741, 2013, art. 3, inc. c

El monto máximo del crédito se determinará en función del valor del inmueble, aplicando coeficientes prudenciales de financiamiento que contemplen la edad del tomador y el riesgo del activo.

En segundo término, la incorporación de mecanismos de seguimiento del valor del inmueble durante la vigencia del contrato, mediante revisiones periódicas, índices de referencia o tasaciones actualizadas, permitirá detectar tempranamente variaciones significativas que puedan comprometer el equilibrio económico de la operación. En este sentido, la previsión de cláusulas de ajuste con relación al valor del inmueble, ante determinados umbrales de variación constituirán una herramienta eficaz para preservar la estabilidad del sistema, sin afectar el derecho de uso y habitación del tomador.

Asimismo, desde la perspectiva del financiamiento, estos mecanismos resultan esenciales para asegurar la previsibilidad traduciéndose ello en una mayor confianza del mercado y en una mejor capacidad de fondeo del sistema.

Finalmente, la adopción de un principio de responsabilidad limitada del crédito al valor del inmueble introduce un elemento de equilibrio fundamental, en tanto protege al heredero frente a la eventual insuficiencia del bien para cubrir la deuda. Esta solución, ampliamente receptada en el derecho comparado, permite compatibilizar la lógica financiera del instrumento con los principios de equidad y protección de los sujetos más vulnerables.

Por otro lado, la contratación de un seguro sobre el inmueble dado en garantía, que cubra, como mínimo, los riesgos de destrucción total o parcial, incendio y otros daños materiales, por un valor no inferior al de tasación del bien debería ser obligatoria. Como, así también, la obligación del tomador a conservar el inmueble en adecuado estado de mantenimiento, así como a cumplir con el pago de impuestos, tasas, expensas y demás cargas que graven el bien pudiendo el dador del crédito verificar periódicamente el estado del inmueble y requerir la realización de las reparaciones necesarias para preservar su valor.

4. CREACION DE INCENTIVOS FISCALES

El diseño de un régimen fiscal adecuado resulta determinante para la viabilidad de la hipoteca inversa, en tanto incide directamente en la decisión de contratación tanto del tomador como del dador del crédito.

En el derecho comparado, particularmente en España, se observa un tratamiento favorable basado en la no consideración de las sumas percibidas como renta gravada, lo cual responde a su naturaleza jurídica de préstamo y no de ingreso.

En el contexto argentino, resulta necesario adoptar un enfoque similar, adecuándolo al sistema tributario vigente. En tal sentido, las prestaciones percibidas por el tomador no deberían ser consideradas ganancias en los términos de la legislación fiscal, sino disposiciones de crédito, quedando en consecuencia excluidas del Impuesto a las Ganancias.

Asimismo, se considera conveniente establecer beneficios fiscales adicionales, tales como la reducción o exención de tributos asociados a la instrumentación del contrato, incluyendo impuestos de sellos y tasas registrales, así como incentivos dirigidos a las entidades oferentes que participen en el desarrollo del mercado.

De este modo, el tratamiento fiscal diferencial no constituye un privilegio, sino una herramienta necesaria para compensar los riesgos inherentes al sistema y promover su utilización efectiva.

De lo contrario, el instituto, aun cuando jurídicamente válido, resultará económicamente inviable, lo que impedirá su desarrollo en el mercado.

5. PROTECCIÓN ESPECÍFICA AL CONSUMIDOR

Una de las herramientas de protección legal de los adultos mayores con la que se cuenta hoy en día, es la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, la cual tiene jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 de la CN); por ende, su aplicación es obligatoria. A nivel internacional existen otros tratados que contienen normas de protección hacia los adultos mayores, tales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su art. 25 inciso 1 consagra el derecho a los seguros en caso de vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad; la Convención Americana de Derechos Humanos, que en su capítulo II "Derechos civiles y políticos Derecho a la salud y a la vida", también consagra este derecho fundamental. Otra herramienta de notoria trascendencia la encontramos dentro de la Constitución Nacional en su art. 75, inc. 23, en cuanto dispone "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 respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad...”.

El Código Civil y Comercial de la Nación, también resulta clave en nuestro derecho interno respecto a este grupo a etario por varias razones. La principal es el cambio sustancial en materia de capacidad, al hacerse suplido el antiguo sistema de representación, por el de apoyos (art. 31 y 32 del Código Civil y Comercial de la Nación); también contiene normas de protección de la vivienda familiar, establece la posibilidad de redactar directivas anticipadas en previsión de una futura incapacidad, entre otros aspectos.

Pero, el simple reconocimiento de que las personas en situación de vulnerabilidad gozan de los mismos derechos que el resto de la sociedad, no es suficiente. Hace falta más.

Otro factor importante a tener en cuenta es que este grupo etario tiene menos acceso a dispositivos tecnológicos y pocas habilidades para utilizarlos, lo que les impide beneficiarse plenamente de las oportunidades que ofrece Internet. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) del cuarto trimestre de 2021, más del 40% de las personas mayores de 65 años en Argentina no utilizan Internet, y el 81% de ellos no tienen acceso a una computadora¹⁴.

Frente a esta realidad, la falta de mecanismos de protección adecuados en la figura jurídica que hoy analizamos puede generar asimetrías informativas, particularmente considerando la vulnerabilidad de los adultos mayores lo que podría conllevar a un riesgo de abuso contractual. En este sentido, el derecho comparado ofrece soluciones valiosas, como la prevista en el artículo 9 de la legislación peruana sobre hipoteca inversa, que establece un estándar reforzado de protección del consumidor financiero. Dicho modelo puede ser tomado como referencia para el ordenamiento argentino, adaptándolo a las particularidades del sistema jurídico local. Así, la normativa debería prever un régimen de transparencia que garantice la adecuada publicidad de las características del producto, incluyendo no solo sus beneficios, sino también los riesgos asociados, tales como la acumulación de la deuda, la incidencia de la longevidad y las condiciones de ejecución del inmueble.

¹⁴ INDEC (2022). Informe técnico (Vol.6, N° 89).

Asimismo, el suministro de información deberá comprender la entrega previa de documentación clara, completa y comprensible, incluyendo modelos contractuales, simulaciones económicas y toda otra información relevante que permita al tomador adoptar una decisión informada.

Particular relevancia adquiere la exigencia de un asesoramiento independiente obligatorio, al que también hace referencia la legislación española, prestado por un profesional especializado y ajeno a la entidad otorgante del crédito. Este asesoramiento deberá contemplar la situación personal, económica y patrimonial del solicitante, así como los riesgos y consecuencias jurídicas y financieras de la operación.

Este esquema no solo contribuye a reducir las asimetrías informativas, sino que también refuerza la autonomía del tomador y previene situaciones de abuso o contratación desventajosa, consolidando un estándar de protección acorde con los principios del derecho del consumidor y del derecho de la vejez.

En consecuencia, la incorporación de un régimen específico de transparencia, información y asesoramiento no constituye un aspecto accesorio, sino un elemento estructural del sistema de hipoteca inversa, necesario para garantizar su legitimidad, funcionamiento y aceptación social.

6. RESPONSABILIDAD DEL HEREDERO EN LA HIPOTECA INVERSA

La estructura de la hipoteca inversa presenta una particularidad central: la exigibilidad del crédito se produce, en principio, con el fallecimiento del tomador. En todos los casos, los herederos tendrán derecho a cancelar la deuda, refinanciarla o disponer la venta del inmueble dentro del plazo que establezca la ley o la reglamentación, previo a la ejecución de la garantía. En consecuencia, el cumplimiento de la obligación asumida por el causante recae sobre el patrimonio relicto y, en su caso, sobre los herederos, lo que obliga a analizar el régimen de responsabilidad sucesoria previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

En primer lugar, el artículo 2280 del Cod C. y C. de la Nación establece el principio general según el cual los herederos responden por las deudas del causante con los bienes que reciben de la herencia o con su valor en caso de enajenación. Este criterio resulta fundamental para la hipoteca inversa, ya que delimita el alcance de la responsabilidad: el

heredero no responde ilimitadamente con su patrimonio personal, sino dentro de los límites del acervo hereditario.

En este sentido, la figura se alinea con el modelo de responsabilidad limitada propio de este tipo de instrumentos en el derecho comparado, donde el crédito suele quedar circunscripto al valor del inmueble dado en garantía. Sin embargo, el sistema argentino introduce matices relevantes que deben ser considerados.

El artículo 2321 del C.C. y C. de la Nación dispone que los herederos pueden responder con sus propios bienes cuando incurren en determinadas conductas reprochables, tales como no realizar inventario en tiempo oportuno (3 meses) desde que los acreedores o legatarios lo intiman judicialmente a su realización, ocultar bienes de la herencia, exagerar dolosamente el pasivo o enajenar bienes sin justificación. Esta norma introduce un factor de riesgo adicional, en tanto la responsabilidad puede extenderse más allá del patrimonio heredado si el heredero actúa de manera negligente o fraudulenta.

Por otra parte, el artículo 2317 del citado código, en el marco de la indivisión hereditaria, establece que los herederos responden frente a los acreedores del causante en forma proporcional a sus respectivas porciones hereditarias, salvo disposición en contrario. Este criterio resulta relevante en supuestos de pluralidad de herederos, donde la deuda derivada de la hipoteca inversa deberá distribuirse conforme a la participación de cada uno en la herencia.

En este marco, la hipoteca inversa presenta una doble tensión. Por un lado, el sistema protege al heredero, limitando su responsabilidad al patrimonio recibido. Por otro, expone al acreedor a un escenario de incertidumbre respecto del cobro, especialmente cuando la sucesión no es abierta inmediatamente tras la muerte del causante/deudor y el inmueble resulta ser el único activo relevante del acervo hereditario.

Al ser la muerte del tomador lo que torna exigible el crédito, el acreedor necesita un canal jurídico para cobrar, lo que remite necesariamente al régimen sucesorio. Allí nos encontramos con el interrogante de ¿Qué pasa si los herederos no abren la sucesión? En este sentido, la eventual inacción de los herederos no puede constituir un obstáculo para el ejercicio del derecho del acreedor.

Si bien no hay una normativa específica en el Código Civil y Comercial de la Nación que diga que los acreedores están facultados para iniciar la sucesión consideramos que los acreedores del causante se encuentran legitimados para promover la apertura del

proceso sucesorio, en tanto poseen un interés jurídico directo en la satisfacción de sus créditos. El acreedor tiene crédito exigible, necesita individualizar deudores y acceder al patrimonio relicto. Ello resulta coherente con la regla según la cual las deudas del causante deben ser atendidas con el patrimonio hereditario conforme al artículo 2280 del Código Civil y Comercial de la Nación. Además, el artículo 2356 del citado código titulado “Presentación de los acreedores”, establece que los acreedores hereditarios sin garantías reales deben presentarse en la sucesión para denunciar sus créditos a fin de ser pagados. Como cita Héctor Goyena Copello “aunque la norma no lo dice, se supone que los créditos que cuenta con garantía real formarán una especie de grupo especial, pero, de todos modos y aunque parezca extraerse que no es necesaria su presentación, lógico es suponer que para su consideración y pago deben presentarse como cualquier otro acreedor¹⁵”.

Con respecto a la declaratoria de herederos, no resulta requisito para la promoción del proceso, pero sí adquiere relevancia a los efectos de individualizar a los sujetos obligados y determinar el alcance de su responsabilidad, la cual se encuentra limitada, en principio, a los bienes recibidos de la herencia por los declarados herederos. En consecuencia, el acreedor podrá instar la apertura de la sucesión, denunciar su crédito y promover las medidas necesarias para su cobro.

En conclusión, en el diseño normativo de la hipoteca inversa en Argentina se debe contemplar expresamente esta interacción con el régimen sucesorio. En particular, resulta aconsejable: reforzar el carácter de garantía real del crédito, priorizando su cobro sobre el inmueble hipotecado; establecer procedimientos de ejecución ágiles que eviten dilaciones propias del proceso sucesorio; prever mecanismos de información y notificación temprana a los herederos; y, eventualmente, incorporar cláusulas o disposiciones que limiten la exposición del acreedor frente a conflictos entre acreedores.

7. EJECUCIÓN DEL CRÉDITO EN LA HIPOTECA INVERSA

Una vez transcurrido el plazo sin que el heredero haya ejercido el derecho a cancelar la deuda, a refinanciarla o disponer la venta del inmueble, comienza la etapa de ejecución del crédito. Esta etapa constituye otro de los puntos neurálgicos del sistema de hipoteca inversa, en tanto define la efectividad real del instrumento. A diferencia de los créditos

¹⁵ Goyena Copello, H. R., Tratado del derecho de Sucesiones, 2019, pag165

tradicionales, la exigibilidad de la deuda se produce, en principio, con el fallecimiento del tomador, lo que introduce la necesidad de diseñar un procedimiento que garantice tanto la celeridad en el cobro como la protección de los herederos.

En el derecho comparado se advierte una tendencia hacia la adopción de mecanismos que, sin prescindir del control judicial, priorizan la rapidez y eficiencia del recupero del crédito. En particular, se observa la implementación de sistemas de ejecución extrajudicial con intervención judicial limitada, los cuales permiten equilibrar la seguridad jurídica con la necesidad de evitar dilaciones excesivas.

En este sentido, la ejecución del crédito derivado de la hipoteca inversa en el derecho argentino debería estructurarse como un procedimiento mixto, en el cual predominen las actuaciones extrajudiciales, pero se reserve la intervención judicial para aquellos supuestos que impliquen control de legalidad, resolución de conflictos o ejercicio de la fuerza pública.

El procedimiento podría estructurarse en base a las ejecuciones especiales prevista en el Título V de la Ley 24.441. En primer lugar, producido el fallecimiento del tomador o del último de los tomadores, la deuda se torna exigible. A partir de ello, el acreedor deberá notificar fehacientemente a los herederos o a quienes acrediten vocación hereditaria, otorgándoles un plazo razonable para: a) cancelar la deuda, b) refinanciarla o c) proceder a la venta del inmueble.

En caso de incumplimiento, el acreedor quedará facultado para iniciar el procedimiento de ejecución, el cual deberá contar con una instancia inicial de control judicial destinada a verificar el cumplimiento de los requisitos legales y habilitar la vía ejecutoria.

Posteriormente, el proceso podrá continuar por vía de ejecución especial tal como lo regula la ley 24.441. En este proceso aparece la intervención del escribano público, quien tendrá a su cargo la constatación del estado del inmueble y la verificación de su ocupación.

En aquellos casos en que resulte necesaria la desocupación del inmueble, deberá requerirse la correspondiente orden judicial, pudiendo disponerse el uso de la fuerza pública, lo que reafirma el carácter mixto del sistema.

La subasta del inmueble deberá realizarse en forma pública, transparente y competitiva, asegurando la adecuada publicidad y la obtención de un precio justo, conforme a tasaciones actualizadas.

El producido de la venta se destinará en primer término a la cancelación del crédito, sus intereses y gastos, correspondiendo el eventual remanente a los herederos del tomador. Finalmente, deberá preverse la posibilidad de control judicial posterior, a fin de que los herederos puedan impugnar el procedimiento en caso de vicios graves, garantizando de este modo el derecho de defensa sin afectar la celeridad del sistema.

En conclusión, la adopción de un sistema de ejecución especial permite compatibilizar la necesidad de un recupero eficiente del crédito con las garantías propias del debido proceso, configurándose como una solución adecuada para la implementación de la hipoteca inversa en el contexto jurídico argentino.

CONCLUSIÓN

La hipoteca inversa se presenta como un instrumento jurídico-financiero de gran potencial, en tanto permite dar respuesta a una problemática estructural que afecta a un sector creciente de la población: la insuficiencia de ingresos en la etapa pasiva frente a la existencia de activos inmobiliarios inmovilizados.

Durante este trabajo se ha desarrollado que, desde el punto de vista estrictamente jurídico, la figura resulta viable en el marco del ordenamiento vigente pero no suficiente para asegurar su implementación efectiva.

En efecto, la hipoteca inversa no puede ser concebida como un simple contrato, sino como un sistema complejo que involucra variables económicas, financieras, sociales y jurídicas que exceden el ámbito de la autonomía de la voluntad. La ausencia de una regulación específica genera un escenario de incertidumbre que impacta negativamente tanto en la protección del adulto mayor como en la seguridad jurídica de los potenciales oferentes del crédito, dificultando su desarrollo en el mercado.

A través del análisis del derecho comparado se puede advertir que aquellos países en los que la figura ha logrado consolidarse son los que cuentan con marcos normativos específicos que contemplan, entre otros aspectos, la estructuración del financiamiento a través del mercado de capitales, la cobertura de riesgos inherentes al instituto, la existencia de incentivos fiscales y la implementación de mecanismos eficaces de protección del consumidor.

En este sentido, se ha sostenido que el principal desafío para la implementación de la hipoteca inversa en Argentina no radica en su admisibilidad jurídica, sino en su viabilidad económico-financiera. Factores como la inflación, la volatilidad del valor de los inmuebles, el riesgo de longevidad del tomador y la ausencia de instrumentos adecuados de financiamiento constituyen obstáculos que deben ser necesariamente abordados mediante una regulación específica.

Asimismo, como el sistema de hipoteca inversa es dirigido a un grupo particularmente vulnerable, como lo son las personas adultas mayores, la previsión de un régimen de asesoramiento obligatorio adquiere un carácter esencial. En este contexto, el rol del Notario se presenta como una figura de especial relevancia. Su intervención no debe limitarse a la mera instrumentación formal del contrato, sino que debe asumir una función activa en la verificación de la comprensión del negocio por parte del tomador.

En consecuencia, se concluye que la sanción de una ley especial resulta indispensable para la efectiva incorporación de la hipoteca inversa en el sistema jurídico argentino. Dicha normativa deberá contemplar la determinación de los sujetos habilitados, la estructuración financiera del sistema, incluyendo la utilización de fideicomisos financieros, mecanismos de actualización del crédito, sistemas de cobertura de riesgos, incentivos fiscales, un régimen reforzado de protección del consumidor y procedimientos ágiles de ejecución del crédito.

Solo a través de un enfoque integral que articule estos elementos será posible lograr un equilibrio adecuado entre los intereses del tomador, del acreedor y del sistema financiero en su conjunto, garantizando tanto la protección de los adultos mayores como la sustentabilidad del instituto en el tiempo.

De este modo, la hipoteca inversa dejaría de ser una posibilidad para convertirse en una herramienta concreta de inclusión financiera y mejora en la calidad de vida de las personas mayores, siempre que se encuentre debidamente regulada.

BIBLIOGRAFÍA

Alterini, J. H. (Dir.). (2012). *Derecho notarial, registral e inmobiliario: Derecho inmobiliario real* (Tomo VII). La Ley.

Alterini, J. H., Alterini, I. E., & Alterini, M. E. (2018). *Tratado de los derechos reales* (Tomo II, Parte especial). Thomson Reuters La Ley.

Braga Fusta, M. M. (2015). La hipoteca inversa. *Revista Notarial*, 979.

Braga Fusta, M. M. (2024). La hipoteca inversa: una herramienta financiera presente en el derecho argentino. En *43 Jornada Notarial Bonaerense* (Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024).

Clusellas, E. G. (Dir.). (2015). Artículo 1680. En *Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*. Astrea-FEN.

D'Alessio, C. M. (Dir.), Acquarone, M. T., Benseñor, N. R., & Casabé, E. R. (2015). *Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados* (2.ª ed.). Thomson Reuters La Ley.

D'Alessio, C. M. (2017). El rol del notario ante el fenómeno mundial de envejecimiento de la población. *LXXIV Seminario Teórico–Práctico Laureano Arturo Moreira*.

de Hoz, M. (2010). Títulos de deuda dentro del marco de un fideicomiso financiero destinado al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. En *Revista de Derecho Privado y Comunitario* (Hipoteca I, p. 122).

Dodda, Z. A. (2021). Hipoteca inversa o revertida: Una opción financiera para personas mayores propietarias. *Seminario virtual Laureano A. Moreira*.

Favier Dubois, E. M. (s.f.). *Contratos y negocios jurídicos para la nueva longevidad*. Ad-Hoc.

Goyena Copello, H. R. (2019). *Tratado del derecho de sucesiones* (4.ª ed., Vol. 3). Thomson Reuters La Ley.

Highton de Nolasco, E. (1995). *Revista del Notariado* (Número extraordinario, p. 39).

Iglesias, M. (2024). *El derecho sucesorio en perspectiva transversal*. La Ley.

Ley 41/2007. España. (2007). Modificación de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. *Boletín Oficial del Estado (BOE)*.

Ley N.º 23.928. (1991). Ley de Convertibilidad.

Ley N.º 24.441. (1995). Financiamiento de la vivienda y la construcción. *Boletín Oficial de la República Argentina*.

Ley N.º 27.271. (2016). Sistema para el fomento de la inversión en vivienda. *Boletín Oficial de la República Argentina*.

Ley N.º 30.741 de Perú. (2018). Ley que regula la hipoteca inversa.

Mariñansky de Katz, F. (2021). El adulto mayor en la sociedad y en el derecho (Parte I). *Revista del Notariado*, 939. <https://www.revistanotariado.org.ar/index.php/2021/10/el-adulto-mayor-en-lasociedad-y-en-el-derecho-parte-i/>

Mariñansky de Katz, F. (2022). El adulto mayor en la sociedad y en el derecho (Parte II). *Revista del Notariado*, 940. <https://www.revistanotariado.org.ar/index.php/2022/04/el-adulto-mayor-en-lasociedad-y-en-el-derecho-parte-ii/>

Moyano, M. (2019). Sobre las hipotecas revertidas. *DFyP*, 99. Thomson Reuters La Ley.

Ocaña, G. (2018). Proyecto de ley sobre hipoteca inversa. Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Peralta Mariscal, L. L. (2008). La mal llamada hipoteca revertida o los préstamos revertidos con garantía hipotecaria. *Revista Notarial de la Provincia de Buenos Aires*, 958.

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. (2024, abril 18). *Barrios, Héctor Francisco y otra c/ Lascano, Sandra Beatriz y otra* (C. 124.096). Registro de Sentencias.