



La Hipoteca Inversa: una figura ausente en la legislación argentina, con importantes ventajas económicas y sociales.

Tema #04. NUEVAS POSIBILIDADES DE GARANTÍA EN LA REALIZACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS.

Coordinadora

Not. Zulma A. DODDA

Subcoordinadora

Not. Bárbara DRAKE

Autoras: Cecilia Dubini, ceciliandubini75@gmail.com

María Elina Molinari, mariaemolinari@hotmail.com

Categoría: trabajo en equipo.

SUMARIO.

I- Introducción.

II- Definición.

III- Derecho comparado.

IV- Hipoteca inversa: ¿afecta la legítima hereditaria?

V- Poder Preventivo.

VI- Conclusión.

VII- Bibliografía.

PONENCIAS

- De lege lata: la hipoteca inversa puede encuadrarse en el artículo 970 CCCN como contrato atípico.
- Impulsar la sanción de una ley que regule la hipoteca inversa como parte de una planificación jurídica, patrimonial y personal amplia.
- La constitución de hipoteca inversa por parte del propietario de ningún modo afecta la legítima hereditaria.
- Promover la contratación de un seguro para el caso de que se haya desembolsado íntegramente el capital otorgado en préstamo.
- Fomentar el uso del poder preventivo como herramienta notarial autónoma para la protección del adulto mayor en la toma de sus decisiones.

Introducción

En varias ocasiones, en el ejercicio profesional, nos encontramos con consultas cuya respuesta específica sería: constituir una hipoteca inversa. Puntualmente, hijos de personas que su único patrimonio es una casa, y ninguno de ellos, es decir ni la persona adulta mayor, ni sus hijos, cuentan con dinero suficiente para afrontar gastos diarios de manutención, especialmente los vinculados a la salud como remedios, estudios clínicos, honorarios médicos y de otros profesionales y cuidadores. En estos casos la respuesta sería: constituir una hipoteca inversa, pero lamentablemente este instituto no se encuentra regulado en nuestro país, como si en tantos otros, en los que se aplica con mucho éxito. Para ese tipo de familias, en especial para la persona adulta mayor, sería la solución perfecta. El presente trabajo intenta resaltar, a nuestro criterio, las bondades de este instituto y la necesidad de una legislación específica al respecto.

Definición

Existen diversas definiciones sobre esta figura. Tomamos la de Alberto Guido Servente, que define a la HIPOTECA INVERSA como *“un préstamo, otorgado a una persona o pareja que ha superado determinada edad y es propietaria de una vivienda, libre o con mínimo de gravamen, facilitado por un determinado plazo, o mientras ocupe la mencionada propiedad como su principal vivienda, que se materializa de una entrega inicial, en pagos planificados, en una línea de crédito o combinaciones de estas modalidades, garantizando con hipoteca sobre la propiedad y pagadero al vencer el plazo preestablecido, o cumplirse la condición de las cuales la más relevante ocurre cuando la propiedad deje de ser la residencia de los deudores.”*¹

En nuestro país, el proyecto de ley 4264/24 establece que el acreedor otorgará un préstamo a favor de todas aquellas personas humanas titulares de un inmueble en la República Argentina que lo soliciten y graven, a su favor, un inmueble de propiedad del

¹ SERVENTE, Alberto Guido, La Hipoteca Revertida, Ed Abeledo Perrot, Buenos Aires 1995, pag 20.

beneficiario con Hipoteca en primer grado de privilegio. Asimismo, otorga la posibilidad de gravar un bien en condominio con la condición de que todos los condóminos sean tomadores del préstamo, por tratarse de un régimen especial, apartándose de lo dispuesto por el artículo 2207 CCCN que establece que un condómino puede hipotecar la cosa por su parte indivisa.

La hipoteca inversa no requiere por parte del beneficiario el reembolso del préstamo, sino que serán sus herederos forzosos o testamentarios quienes deberán cancelar el capital más los intereses devengados. Una vez exigible el cobro de la deuda, sin que se haya cancelado el capital y los intereses devengados, el acreedor queda facultado para ejecutar la hipoteca y cobrar el préstamo.²

Por lo tanto, consideramos que configura una alternativa jurídica al alcance de las personas adultas mayores, para obtener un ingreso mensual o una suma de dinero desembolsada en un único pago. En ambas opciones favorecerá el disfrute de una vejez digna sin el temor a perder su vivienda, ya que la deuda será exigible una vez acaecida la muerte del beneficiario. El acreedor podrá ejecutar el bien hipotecado ante un eventual incumplimiento por parte de los herederos del deudor hipotecario, quienes, a su vez, conservarán la facultad de enajenar el bien hipotecado para poder cancelar la deuda y, en su caso, conservar el remanente del precio.

Países en los que existe y funciona

Derecho español: La hipoteca inversa se reguló en el año 2007, por la ley-41/2007. Dicha ley, en su exposición de motivos define a la hipoteca inversa como: "El préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien Inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante, persona física de edad igual o superior a 65 años o en situación de dependencia, y cuya finalidad es la obtención de una renta periódica o capital único hasta un máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución.

² Proyecto de Ley 4264/2024, Cámara de diputados de la Nación Argentina.

Las hipotecas inversas en España se comenzaron a contratar en los años 2006 y 2007, ofrecidas por diferentes entidades de crédito y revestidas con distintas fórmulas contractuales. El envejecimiento de la población española es un factor que puede propiciar este tipo de hipotecas por la existencia de un mercado potencial, así como la percepción de pensiones en cuantías que no permiten una calidad de vida adecuada. Otros factores que propician su desarrollo son: a) el elevado valor de los inmuebles; b) que el 90% de las personas mayores de 65 años son propietarios de inmuebles; c) la no pérdida del dominio del inmueble que constituye su vivienda, pudiendo seguir habitando en ella hasta su muerte, d) la prolongación de la expectativa de vida.

En España, en la **hipoteca inversa vitalicia** el suscriptor percibirá una **renta mensual vitalicia** que en cualquier caso será menor a la renta temporal. De esta forma, las entidades se aseguran de no repartir una renta superior al valor de la vivienda.

Este producto está compuesto por un crédito hipotecario a interés fijo y un **seguro de renta vitalicia** que se activa si el cliente sobrevive al plazo máximo del crédito. En este caso la aseguradora pagaría la renta vitalicia hasta el fallecimiento del asegurado.

Por otro lado, en la **hipoteca inversa temporal** se percibe una renta durante un **periodo negociado** en el que se recibiría el total del valor de venta de la vivienda. Una vez cubierto el valor de la vivienda no se perdería el uso de la misma, pero se dejaría de percibir renta. Dependiendo del valor de la propiedad, la edad del suscriptor y el periodo pactado variará el valor de la renta, aunque al estar limitada por el valor total de la vivienda suele ser más ventajosa que la vitalicia para edades más avanzadas.

Y, por último, en la **hipoteca inversa de disposición única** se percibirá una cantidad única basada en el valor de tasación de la vivienda.³

Derecho Italiano. Ley N° 44/2015

El préstamo vitalicio hipotecario en Italia (*prestito vitalizio ipotecario*) es un producto financiero para mayores de 60 años que permite obtener liquidez hipotecando su vivienda, sin obligación de pagar cuotas mensuales. La deuda se liquida al

³ <https://www.bbva.com/es/es/salud-financiera/que-es-una-hipoteca-inversa/>

fallecimiento o venta de la propiedad por los herederos, siendo una opción para mayores de 60 años.

Los Destinatarios son aquellas personas de más de 60 años propietarias de una vivienda en Italia. Funciona de la siguiente manera, el banco otorga un préstamo basado en el valor de la propiedad, y los intereses se capitalizan, lo que significa que el monto a devolver aumenta con el tiempo sin necesidad de pagos periódicos. Al fallecer el titular, los herederos pueden pagar la deuda y quedarse la casa, o el banco vende el inmueble para cobrarse. Son requisitos obligatorios tener residencia en Italia y propiedad libre de cargas, o con una hipoteca pequeña que se cancelará con el nuevo préstamo. Es muy importante considerar que suelen tener tasas de interés más altas que una hipoteca tradicional debido al riesgo. La entidad financiera realizará un avalúo profesional para determinar el préstamo máximo.⁴

Estados Unidos: La Reverse mortgage, lleva funcionando desde hace décadas y constituye un pilar importante en la financiación de la vejez para muchos hogares. Pueden acceder a ella, propietarios desde los 62 años y se exige una asesoría independiente obligatoria previa por un experto certificado, antes de firmar el contrato para asegurarse que el hipotecante entienda la operación.

Estas operaciones cuentan con respaldo gubernamental, lo que asegura que si al liquidar la deuda, el valor de la vivienda es insuficiente, el Estado cubre la diferencia.

La experiencia en este país ha demostrado que con apoyo gubernamental y reglas claras, la hipoteca inversa puede escalar a nivel masivo como instrumento complementario de la jubilación.⁵

Reino Unido: En Reino Unido, se le llama lifetime mortgage (hipoteca vitalicia). Se trata de un préstamo donde el propietario recibe un capital o renta y el interés se acumula hasta el final, sin pagos durante su vida.

⁴ www.idibe.org/doctrina/prestato-vitalizio-ipotecario-e-hipoteca-inversa-le-discipline-italiana-e-spagnola-a-confronto/

⁵ FEDERAL FINANCIAL INSTITUTIONS EXAMINATION COUNCIL, Reverse Mortgages Products: Guidance for Managing Compliance and Reputation Risks. Docket No.2009-0001, Washington; y también CHIA, N.C. y Tsui, A.K.: Reverse mortgages as retirement financing instrument: an option for "Asset-rich and cash-poor" Singaporeans, SCAPE Working Papers Series No. 2005/03, 2005, pp. 23-45.

Las autoridades británicas, tratan la hipoteca vitalicia como un producto regulado de crédito, con obligaciones de evaluación de idoneidad y divulgación de riesgos. Además, es común que las compañías ofrezcan opciones flexibles. Por ejemplo, algunos permiten al cliente pagar voluntariamente intereses si lo desea para no acumular tanto, o contratar una garantía de herencia (que una parte del valor quede reservada para legar).

Colombia: En Colombia, la figura llegó bajo un nombre distinto: renta vitalicia inmobiliaria. En 2020, el gobierno colombiano expidió el Decreto 1398/2020 que modificó la normativa financiera para introducir este instrumento. El modelo colombiano optó por un enfoque de seguro de renta vitalicia de manera que las personas mayores pueden transferir la propiedad de su vivienda a una aseguradora a cambio de recibir una renta periódica de por vida y conservar el derecho a habitarla hasta su fallecimiento. Se trata de una renta con usufructo vitalicio combinada con una póliza de renta vitalicia.

La experiencia colombiana, muestra un enfoque alternativo, en vez de un préstamo bancario, involucrar a aseguradoras para garantizar rentas de por vida, transfiriéndoles la propiedad.⁶

En Argentina existen varios proyectos de ley al respecto, el último presentado por María Eugenia Vidal, el cual no tiene mayores detalles, define a la hipoteca inversa como “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.” Establece que el monto del préstamo será determinado por el banco acreedor, lo cual nos parece demasiado acotado, ya que creemos que acreedores de tal instituto podrían ser cajas de previsión social de los profesionales, y personas físicas, como en la actualidad pueden ser quienes otorgan mutuos con garantías hipotecarias.

Algo interesante que plantea el proyecto es que “las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al beneficiario recibir una renta vitalicia, luego de

⁶ MARTINEZ CÁRDENAS, B.M. y TERNERA BARRIOS, F.: "De las garantías tradicionales a las garantías derivadas", Opinión Jurídica, vol. 10, núm. 19, Medellín, Colombia, 2011, pp. 181-194.

que se haya desembolsado íntegramente el capital otorgado en préstamo”, en sintonía con eso, la legislación española, contempla esta posibilidad.⁷

Si bien, como se dijo anteriormente, la hipoteca inversa, en la legislación argentina carece de encuadre jurídico, podría configurarse como contrato atípico. El art. 970 del CCyCN admite contratos que no tienen denominación específica, aplicándose las normas generales de contratos y, por analogía, las del tipo más afín. Podría constituirse una Hipoteca más un mutuo de desembolso progresivo en el cual el titular recibe cuotas; la deuda crece y se garantiza con el inmueble, donde podría determinarse el monto desde el inicio teniendo en cuenta el valor de la propiedad, el monto a desembolsar y los intereses, para cumplir con el principio de especialidad. También un Fideicomiso de garantía más renta donde el bien es fideicomitado; el fiduciario paga renta y liquida al fallecimiento.

Hipoteca inversa: ¿afecta la legítima hereditaria?

Para contratar una hipoteca inversa es requisito contar con herederos. Si no se tienen hijos, un testamento suele ser suficiente para acreditar la existencia de herederos. El costo recae sobre la herencia, esto es, los herederos deberán decidir si desean liquidar la deuda (por ejemplo, con ahorros propios o solicitando un préstamo) para conservar la vivienda familiar, o si permiten que se venda el inmueble y, en tal caso, probablemente reciban el remanente tras saldar el préstamo. Con lo cual algunos autores consideran que esto afectaría la legítima hereditaria. Desde un prisma social, algunos críticos señalan a los herederos como los “grandes perjudicados” de las hipotecas inversas, si bien es un perjuicio relativo puesto que los herederos sólo ven disminuida la herencia potencial, pero el prestatario pudo disfrutar de ese valor en vida para su bienestar, que es precisamente la finalidad legítima del producto.

Creemos que eso no es así, simplemente porque la persona puede disponer de todo su patrimonio mientras viva y en este caso está recibiendo una contraprestación,

⁷ <https://www.bbva.com/es/es/salud-financiera/que-es-una-hipoteca-inversa/>

cuyo pago será satisfecho luego de su muerte, por parte de sus herederos o mediante la ejecución del bien mismo.

El pago de la deuda sería un pago diferido, sujeto a una condición que tarde o temprano se cumplirá. La hipoteca es un gravamen sobre la vivienda, por lo que cuando se hereda la vivienda se hereda con la hipoteca.

Para asegurarnos de que se entiende este proceso adecuadamente, todas las implicancias del mismo y evitar abusos de confianza o por omisión de información, es muy recomendable buscar el asesoramiento de profesionales que ayuden a aclarar todas las dudas que puedan surgir.

Muchas veces, los adultos mayores, no tienen experiencia financiera y pueden tener mermadas sus facultades, por ello tenemos el deber social de extremar la protección y asegurarnos de que estas operaciones se realizan con pleno conocimiento, en beneficio real del mayor, y no bajo prácticas abusivas. Como profesionales del derecho y redactores de instrumentos públicos tenemos que asumir el compromiso de ser partícipes de estos avances, y para ello adoptar un lenguaje más sencillo y claro, tanto escrito como oral, para lo cual es necesario efectuar explicaciones precisas.

La figura de la "HIPOTECA INVERSA" de ninguna manera afecta a la LEGITIMA, ya que para que haya LEGITIMA primero tiene que haber bienes o herencia.

El art. 2445 del Cod. Civ y Com. dice ... dichas porciones se calculan sobre la suma del valor líquido de la herencia al tiempo de la muerte del causante...

La persona es dueña de sus bienes hasta el día de su fallecimiento y puede disponer de ellos mientras que sea capaz.

Teniendo en cuenta que el titular de un inmueble, podría venderlo hasta el último día de su vida, ya sea la nuda propiedad reservándose el usufructo o el dominio pleno, ¿por qué no podría constituir una hipoteca inversa? De este modo las consecuencias serían más benévolas para los futuros herederos. Con la venta, el bien DESAPARECE, con la Hipoteca inversa el bien de MANTIENE y es susceptible de recuperarlo en caso de que los herederos así lo deseen.

PODER PREVENTIVO.

El proyecto de Ley Nacional de Autoprotección y Poderes Preventivos N° s-0669/2022, el cual perdió estado parlamentario, define en su Artículo 2° al poder preventivo como: *"El acto jurídico unilateral otorgado por una persona humana a favor de una o más personas humanas o jurídicas para que la representen en determinados actos en previsión de la pérdida del discernimiento o autonomía del poderdante⁸ "*.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 60 y las previsiones contenidas en el capítulo 8, sección 2° del CCyCN, podemos inferir que el poder preventivo recae dentro de la representación voluntaria.

Es una de las opciones de regímenes de apoyos y salvaguardas extrajudiciales que puede conferir un adulto mayor, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, "en previsión de" su propia incapacidad, ya sea por pérdida del discernimiento, facultades de autogobierno o deterioro cognitivo por enfermedades degenerativas.

Se trata de un medio eficaz y de aplicación inmediata, es decir que no requiere aprobación judicial para que entre en vigencia. - Como sostiene *Arévalo (2017) " Los poderes preventivos se efectivizan a partir de actos de apoderamiento y permiten el cumplimiento de la voluntad expresada por cada sujeto en el acto de autoprotección en circunstancias en que este se encuentra impedido de hacerlo por sí"⁹.*

Es importante destacar que en estos casos de mayores de avanzada edad o personas en situación de dependencia, no siempre la capacidad para contratar será un hecho evidente. En muchas circunstancias será discutible si las condiciones psíquicas del solicitante son suficientes para comprender y otorgar un consentimiento válido o será necesaria la tutela cuando exista una previa incapacitación. Como solución a ello, proponemos la posibilidad del otorgamiento de un poder preventivo.

En este sentido el poderdante podría disponer (que en caso de perder el discernimiento) la posibilidad de que el apoderado, pueda otorgar y contratar una hipoteca inversa, para cumplir con sus deseos de seguir viviendo en su casa, así como también poder establecer en el poder que se cancele la misma, en caso de que sea imposible seguir habitando allí.

⁸ Artículo 2 del Proyecto de Ley Nacional de Autoprotección y Poderes Preventivos N° S-0669/2022.

⁹ AREVALO, Enrique Jorge.- *La vigencia de los poderes preventivos en el Derecho Argentino. Revista Notarial 983/2017. P. 101.*

Conclusión: La hipoteca inversa constituye un instrumento idóneo para mejorar la capacidad económica de las personas mayores transformando en renta el ahorro invertido en una vivienda y actuando como un complemento del sistema público de prestaciones. Esta figura tiene ante sí un amplio margen de mejora y expansión en nuestro país. Para lograrlo, será necesario despojarla del aura de complejidad e inseguridad que todavía la rodea, y presentarla como lo que realmente puede ser: una opción financiera digna, flexible y ajustada a las necesidades de quienes, tras toda una vida de esfuerzo, desean vivir su vejez con independencia y sin privaciones económicas. Lograr este objetivo no solo reforzaría la libertad patrimonial de las personas mayores, sino que contribuiría a construir un modelo más sostenible y justo de envejecimiento en nuestra sociedad.

Debemos pensar a la hipoteca inversa como parte de una planificación jurídica, patrimonial y personal amplia. Una planificación que respete la voluntad del titular, su derecho a permanecer en su vivienda y su derecho a organizar de antemano el modo en que quiere transitar la última etapa de su vida.

En definitiva, creemos que la discusión de fondo es cultural y jurídica al mismo tiempo. Cultural, porque todavía persiste la idea de que el patrimonio del adulto mayor debe quedar inmovilizado en función de lo que algún día recibirán sus herederos. Y jurídica, porque nuestro sistema aún no ofrece una regulación adecuada para canalizar de manera segura esta herramienta.

La hipoteca inversa obliga a revisar una pregunta incómoda pero necesaria: ¿para quién existe el patrimonio de una persona mayor? ¿Para garantizar su bienestar presente o para preservar intacta una expectativa sucesoria futura? Nuestra respuesta es clara: el patrimonio existe, antes que nada, para servir a la vida y a la dignidad de su titular.

Por eso consideramos que la hipoteca inversa debe ser vista como una herramienta legítima de libertad patrimonial, de planificación financiera para la vejez y de protección concreta de la autonomía. No como una amenaza, sino como una opción. No como una lesión a la familia, sino como una posibilidad jurídica de resolver con racionalidad y dignidad un problema social real.

Regularla en Argentina, con prudencia, controles y lenguaje claro, sería un paso importante. No para imponerla, sino para ponerla a disposición. Porque ampliar opciones también es una forma de justicia. Y porque una sociedad que reconoce a las personas mayores el derecho a decidir sobre su patrimonio hasta el final de su vida es, simplemente, una sociedad más libre, más respetuosa y humana.

BIBLIOGRAFÍA.

Actualidad jurídica iberoamericana Número 23, agosto 2025 ISSN: 2386-4567, pp 636-669.

Anteproyecto de Ley de Actos de Autoprotección y Poderes Preventivos.
Expediente S-669/2022.

Braga Fusta, María Mercedes, La Hipoteca Inversa. RN 979-2015, pág 61 a 89.

Brusco, Jimena, Molinari, María Elina, Villoros Daniela F. Piedra Libre. 43
Jornada Notarial Bonaerense – Mar del Plata del 24 al 27 de abril de 2024.-

Dodda, Zulma Aurora. Martinez Dodda, Natalia (colab.). García, Milena (colab.).
Artículos 2184 al 2211. En: Clusellas, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial
de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción
sugeridos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea-FEN, 2015. Vol. VII. pp. 480-623

Moyano, Mauricio, Sobre hipotecas revertidas. La ley AR/DOC/1848/2019.