



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

**“LA HIPOTECA INVERSA COMO ALTERNATIVA MODERNA DE FINANCIACIÓN
PARA LOS SECTORES MÁS VULNERABLES”**

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

COORDINACIÓN:

Not. Zulma A. DODDA

Not. Bárbara DRAKE

AUTORES

Not. OJEDA GEORGIEFF, Emmanuel Miguel – eojedageorgieff@gmail.com

Not. MARTINEZ, Yamila Edith - yamilaemartinez11@gmail.com

CATEGORÍA: Trabajo en Grupo

ÍNDICE	Página
Ponencias	3
Introducción.....	4
Definición y naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa.....	5
Características de la hipoteca inversa.....	6
El funcionamiento y la exigibilidad post mortem.....	8
Comparación con otros Institutos Jurídicos.....	9
Renta vitalicia.....	9
Fideicomiso con garantía hipotecaria.....	10
Mutuo con garantía hipotecaria.....	10
Anticresis.....	10
Venta de nuda propiedad con Reserva de Usufructo.....	11
La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado	12
España.....	12
Estados Unidos	13
Reino Unido	14
Colombia	15
Perú	17
Proyectos de Ley en Argentina.....	18
Desafíos de su implementación en Argentina	20
Planteos legales a tener en cuenta	22
Proyecto de cláusulas en contrato de mutuo.....	24
Conclusión	27
Bibliografía	28

PONENCIAS

- Se recomienda la recepción normativa de la hipoteca inversa como una herramienta jurídica positiva, que garantice el ingreso económico y el acceso a la vivienda digna, mejorando la calidad de vida de los adultos mayores y de las personas con discapacidad. Es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a los sectores más vulnerables de la sociedad.
- La legislación argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuario. Sin embargo, su éxito dependerá de la oferta que realicen las entidades autorizadas a otorgar esta clase de créditos, y en especial en la forma de anticipar y prevenir legalmente los desfasajes económicos que pudiere haber, a fin de evitar lesionar los derechos del acreedor y del deudor hipotecario.
- El acreedor en esta clase de créditos puede ser en principio las instituciones financieras o compañías aseguradoras; sin embargo, entendemos que las Cajas Profesionales podrían ofrecer este producto a sus colegiados a un interés más bajo que el de mercado, con el fin de que sus beneficiarios puedan contar con ingresos adicionales a las prestaciones dinerarias que reciban.
- Es recomendable que el Estado Nacional otorgue un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales y administrativos, con el objetivo de brindarle un mayor atractivo impositivo, tanto para las entidades que los ofrecen como para las personas a las cuales está dirigida.

INTRODUCCIÓN

“Las ideas no duran mucho. Hay que hacer algo con ellas”

Santiago Ramón y Cajal

Es predominante en las sociedades contemporáneas, el fenómeno del aumento progresivo de la esperanza de vida y la consecuente inversión de la pirámide poblacional: menos nacimientos y mayor longevidad de sus habitantes. El éxito de la medicina y las políticas de salud ha generado, paradójicamente, una crisis en los sistemas previsionales estatales, que encuentran dificultades para garantizar jubilaciones que permitan una subsistencia digna a los actuales y futuros beneficiarios.

Ante esta nueva realidad, los adultos mayores se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica: una gran parte posee una vivienda propia, pero carecen de liquidez¹ para afrontar los gastos de salud, medicación y asistencia que demanda la vejez. Por otro lado, encontramos a otro grupo vulnerable socialmente: las personas con discapacidad, que habitualmente necesitan de un apoyo para poder realizar su vida cotidiana, que pueden llegar a poseer una vivienda pero no tienen las mismas oportunidades para acceder a un trabajo que les asegure una fuente de ingresos.

Es importante aclarar, que el concepto de adulto mayor no se limita a una franja etaria específica: implica reconocer un determinado conjunto de personas que, principalmente por el paso del tiempo o por otras circunstancias de la vida (como una enfermedad repentina llegada la edad adulta), se encuentran en una situación de fragilidad física, económica o social. Aquí encontramos también aplicable el término vulnerabilidad, que no debe entenderse jurídicamente como incapacidad sino como una situación de desventaja estructural (social, económica y/o de salud) que puede afectar la libertad de decisión.

Esta problemática implica un abordaje integral, que permita a estos grupos vulnerables mantener el acceso a la vivienda, y obtener ingresos para afrontar de forma

¹ Derivado de la frase en inglés “asset rich, cash poor”, que define a las personas con ingresos limitados, pero con capital inmovilizado.-

digna las últimas etapas de su vida. Tanto en el derecho argentino como en el derecho comparado, existen herramientas que permiten obtener ingresos adicionales a través de sus bienes inmuebles (e incluso también bienes muebles) para complementar sus ingresos.

Ante este panorama, si bien existen otros institutos y contratos, fruto de la libertad contractual y de la creatividad de los operadores legales, encontramos en la hipoteca inversa una herramienta efectiva, que les permite acceder a un ingreso digno para desarrollar su vida, garantizando el ejercicio de su capacidad económica y jurídica de forma plena, con todo lo que ello conlleva en cuanto a su vínculo con los demás integrantes de la sociedad.

La función de asesoramiento del notario es de vital importancia para que estos grupos vulnerables puedan ejercer sus derechos a través de una legislación que se ha adecuado a los tiempos que corren. Aunque esa demanda sea hoy limitada en el ámbito nacional por las dimensiones de los mercados inmobiliario y financiero, por la falta de una legislación específica y otras prioridades económicas y jurídicas, no puede ser desconocida. Frente a esto caben dos respuestas: aferrarse a lo tradicional, o estar dispuestos a “aggiornarnos”, aceptando nuevas modalidades, adecuaciones y hasta excepciones, que amplíen las opciones, en tanto sean provechosas para la sociedad.

Definición y naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa.

Podemos definir a la hipoteca inversa como una modalidad hipotecaria, que garantiza un crédito proveniente de un contrato de mutuo, otorgado a una persona que ha superado determinada edad o grado de discapacidad, sobre un inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante.

A diferencia del crédito hipotecario tradicional, donde el deudor recibe dinero para comprar una vivienda y lo devuelve mensualmente, en esta modalidad el propietario recibe de una entidad autorizada un capital (en un pago único o en rentas periódicas), y no debe devolver el dinero mientras viva, ni tampoco debe ceder el uso y disfrute de su hogar, manteniendo la propiedad hasta su fallecimiento. Jurídicamente, se describe como un "mutuo exigible post mortem"², donde la deuda sólo se torna exigible cuando fallece el tomador o el último de los beneficiarios pactados.

Una de las características más relevantes es que funciona de manera "inversa" a la hipoteca tradicional: en esta última, lo habitual es que el deudor devuelva el préstamo mediante pagos periódicos a lo largo del tiempo. En cambio, en la hipoteca inversa la devolución del capital se produce cuando ocurre un hecho futuro cierto, aunque de fecha incierta: el fallecimiento del deudor. En ese momento sus herederos tendrán la opción de reembolsar el capital, más sus intereses, o en caso contrario, permitir que el acreedor subaste el inmueble afectado al derecho real de hipoteca y proceda a satisfacer su acreencia.

Características de la Hipoteca Inversa

Del análisis de esta figura, identificamos los siguientes caracteres especiales, que se complementan con los caracteres esenciales de las hipotecas:

² Tumminello, José Pablo, "Hipoteca inversa o del mutuo hipotecario exigible post mortem.", en La Ley Actualidad, LXXVIII(224), 1-3.

- Naturaleza compleja y conexas: Se compone de dos negocios jurídicos vinculados: un contrato de préstamo (mutuo) como principal y un derecho real de hipoteca como accesorio de garantía.
- Exigibilidad diferida (post mortem): El rasgo más distintivo es que la deuda (capital e intereses) no es exigible durante la vida del deudor, sino tras su fallecimiento o el del último beneficiario pactado.
- Plazo suspensivo incierto: El vencimiento del contrato está sujeto a un hecho futuro, pero de fecha incierta: la muerte del titular.
- Destinatarios específicos: Está dirigida exclusivamente a personas que han superado una edad mínima (generalmente sesenta y cinco años en legislación comparada) o que se posee un grado de discapacidad que no le permite el normal desarrollo de su vida.
- Garantía sobre vivienda única y de ocupación permanente: Por lo general, el objeto de la garantía debe ser la vivienda permanente del deudor, lo que asegura que este no quede desamparado mientras percibe la renta. Además, la propiedad queda en cabeza del deudor hipotecario, sin que haya transmisión de dominio.
- Ausencia de pagos mensuales por el deudor: A diferencia de una hipoteca tradicional, el tomador no realiza amortizaciones mensuales; la deuda crece con el tiempo a medida que se perciben las cuotas y se acumulan los intereses. Por lo tanto, no es objeto del análisis del acreedor hipotecario si tiene buenos ingresos, sino el otorgamiento dependerá de forma exclusiva del bien ofrecido para garantizar la deuda.-
- Responsabilidad limitada de los herederos: Tras el fallecimiento, los herederos son los obligados al pago, pero su responsabilidad suele estar limitada al valor de los bienes de la herencia en caso de no cubrir el saldo de la deuda.
- Función social y previsional: Actúa como un mecanismo de autoprotección y complemento para jubilaciones insuficientes, permitiendo a los beneficiarios tener un ingreso adicional.

El funcionamiento y la exigibilidad post mortem

El rasgo distintivo de esta figura es que la deuda sólo es exigible tras el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios pactados. Durante la vida del solicitante, este mantiene la propiedad y el uso de su vivienda. Al morir el titular, la responsabilidad del pago recae sobre sus herederos, quienes tienen diversas opciones:

- 1) **Liquidar la deuda:** Abonar el capital e intereses acumulados para conservar la propiedad del inmueble.
- 2) **Vender el inmueble:** Utilizar el producto de la venta para cancelar el crédito y quedarse con el remanente si lo hubiera.
- 3) **Ejecución hipotecaria:** Permitir que la entidad financiera ejecute la garantía para saldar la deuda.

En cuanto a los requisitos para poder acceder a esta variante de hipoteca, tomando como referencia el derecho comparado y las propuestas locales, podemos establecer que:

- **Edad mínima:** Generalmente se establece en sesenta y cinco años o más, o personas que posean un grado de discapacidad superior al treinta y tres por ciento (33%) en algunas legislaciones del derecho comparado.
- **Titularidad y vivienda:** El solicitante debe ser propietario de un inmueble, que habitualmente debe ser su residencia permanente y estar libre de gravámenes previos.
- **Tasación y seguro:** El inmueble debe ser tasado por una entidad oficial y contar con un seguro contra daños.
- **Disposición del crédito:** El deudor puede recibir el importe mediante pagos mensuales, un pago único o una combinación de ambos.
- **Entidad prestataria:** Se considera aconsejable que la hipoteca inversa sea otorgada por entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito o entidades aseguradoras autorizadas para operar en el país. Sin embargo, creemos conveniente aclarar que puede

haber otras entidades que pueden realizar este tipo de préstamos, en especial las Cajas de Previsión Social de los Colegios Profesionales, a favor de sus colegiados, dada la naturaleza de esta hipoteca y los objetivos que persiguen dichas instituciones.

Comparación con otros institutos jurídicos.

a) Renta Vitalicia: Lo definimos como un contrato por el cual una persona (constituyente) transmite a otra persona (deudor de la renta) un capital en bienes muebles o inmuebles, a cambio de que esta le pague una renta durante la vida de una o más personas. En nuestro ordenamiento, encontramos regulada esta figura en el artículo 1599 del Código Civil y Comercial de la Nación³. A pesar de la escasa utilización de dicha figura, actualmente existen nuevas modalidades de negocios que, si bien no se identifican con la renta vitalicia típica, se acercan a sus esquemas normativos de forma singular, y han venido a dar respuesta a las necesidades sociales de los particulares que los crean.

La diferencia fundamental que encontramos con la hipoteca inversa, es que en la renta vitalicia se depende de la solvencia del obligado al pago (deudor de la renta). Por otra parte, se produce la pérdida del dominio (con la excepción del plazo en caso de establecer dicha condición), así como también el constituyente reduce su patrimonio entregando la propiedad de los bienes, el cual no se ve afectada en la hipoteca inversa, ya que los herederos tienen la posibilidad de devolver el dinero y recuperar el inmueble (similar a un derecho de preferencia).

La renta vitalicia es un negocio que, tal cual está configurado en el Código Civil y Comercial, presenta otra dificultad insoslayable: la falta de pago de la renta no faculta al rentista para finalizar con el contrato y exigir la devolución de la propiedad⁴, habiéndose planteado por la doctrina la posibilidad de establecer un pacto comisorio en beneficio del constituyente, lo que genera un dominio revocable.

³ Art. 1599 CCCN: “Contrato oneroso de renta vitalicia es aquel por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato”.

⁴ Sobre este punto, destacamos que la doctrina está dividida en cuanto a la interpretación del artículo 1604 del Código Civil y Comercial de la Nación, si es de interpretación de orden publico o si las partes pueden pactar en base a la autonomía de la voluntad.

b) Fideicomiso en garantía: El fideicomiso de garantía es un contrato mediante el cual el fiduciante transfiere la propiedad (fiduciaria) de uno o más bienes a un fiduciario con la finalidad de garantizar con ellos, o con su producido, el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo de aquél o de un tercero, designando como beneficiario al acreedor o a un tercero en cuyo favor, en caso de incumplimiento, se pagará la obligación garantizada, según lo previsto en la convención fiduciaria.⁵

Se diferencian en: a) En la hipoteca inversa, la persona sigue siendo dueña de su casa, y la deuda se paga cuando la persona fallece o cuando se vende la propiedad; b) En cambio, con el fideicomiso en garantía, la persona transfiere la propiedad fiduciaria del bien a un fiduciario para garantizar una deuda: si la deuda se paga, el bien vuelve al dueño; si no se paga, el bien puede venderse para pagar al acreedor.

c) Mutuo con Garantía Hipotecaria: La hipoteca es un derecho real mediante el cual, el titular del dominio de un inmueble determinado lo afecta a favor de otra persona por una suma de dinero determinada en garantía del cumplimiento de una obligación actual o eventual en sus efectos emergente de un contrato u otro hecho o acto jurídico preexistente a su constitución.

Recordamos lo mencionado en la definición de hipoteca inversa, en cuanto a la diferencia fundamental: mientras que en el mutuo hipotecario “tradicional” el prestatario recibe un capital que debe restituir mediante pagos periódicos garantizados con hipoteca, en la hipoteca inversa la entidad financiera entrega al propietario del inmueble prestaciones periódicas o un capital, garantizados también con hipoteca, cuya devolución se difiere hasta el fallecimiento del titular o la realización del inmueble.

d) Anticresis: Se encuentra definido en el artículo 2212 de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación: es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

⁵ conf. C. M. Kiper, S. V. Lisoprawski, "Tratado de Fideicomiso, Código Civil y Comercial de la Nación", Tomo I, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2016, pág. 483.

Constituido el derecho de anticresis, el acreedor tomará la posesión del inmueble, lo usará y lo explotará como si fuera usufructuario, pudiendo además recibir los cánones locativos de una locación. El tiempo de la anticresis no puede exceder de diez años para cosas inmuebles y de cinco años para cosas muebles registrables. Si bien el CCCN establece un plazo máximo de duración del derecho de anticresis, los efectos de la duración de la inscripción de la anticresis se conservan por veinte años para inmuebles y por diez años para muebles registrables. Por ello, el plazo de constitución podrá renovarse, antes del vencimiento del original.

El acreedor anticresista se comporta como si fuera el propietario, sin necesidad de rendir cuentas a nadie, pero con la obligación de cuidar la cosa, conservarla y ejecutar las reparaciones necesarias para mantener el bien, para que al finalizar su derecho el nudo propietario recupere la cosa en idéntica calidad, salvo los deterioros producidos por el buen uso y el paso del tiempo.

A diferencia de la hipoteca inversa, el acreedor anticresista recibe un inmueble y cobra el capital y las deudas a partir de los frutos obtenidos, teniendo la obligación de entregar el mismo una vez cumplido el plazo o cobrado el capital y los intereses. Éste asume el riesgo de no cobrar su crédito en el plazo de vigencia del derecho estipulado.

e) Venta de nuda propiedad con reserva de usufructo: En este supuesto, la persona transmite la nuda propiedad del inmueble a un tercero, a cambio de un precio determinado en dinero, conservando el usufructo vitalicio sobre el mismo. Esta figura presenta las siguientes ventajas: por un lado, le otorga la seguridad de poder disfrutar de la vivienda hasta el fallecimiento (derecho real de usufructo), y le permite obtener un importe mayor en comparación a otras figuras. Es una operación sencilla jurídicamente y sin que le genere deuda al transmitente.

En cuanto a los inconvenientes, destacamos que el adulto mayor pierde la propiedad de la vivienda desde el inicio, renunciando a cualquier plusvalía futura y reduciendo su patrimonio. Además, existe riesgo que la contraparte (propietario de la nuda propiedad) quiebre o no puede seguir pagando la renta convenida (en caso de pago diferido), sin que eso genere la reversión del derecho de propiedad. Por último, y no

menos importante, destacamos que es un mercado poco transparente, dado que puede generar situaciones de vulnerabilidad con personas más vulnerables, como por ejemplo venta por precio más bajos a los del mercado.-

La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

Haremos una breve mención de aquellos países donde este instituto posee recepción legislativa, con el objetivo de analizar los elementos más importantes en cada uno de ellos, pensando en una posible aplicación en nuestro derecho:

España

Es el modelo de referencia para muchas legislaciones latinas, y se encuentra regulada por la Ley 41/2007, cuya última modificación fue en abril de 2015. Dentro de las principales características, destacamos:

- a) Los préstamos sean concedidos sólo por las entidades que enumera su artículo 2º: "(...) a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito, b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros, c) las cooperativas de crédito, d) los establecimientos financieros de crédito." y establece un estricto régimen de transparencia y asesoramiento independiente para proteger al adulto mayor.
- b) El préstamo o crédito garantizado no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado, en algunos casos puntales (cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas) el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé la citada normativa.
- c) La principal ventaja de la "hipoteca inversa" frente a otro tipo de operaciones similares es su mejor tratamiento fiscal, pues es la menos gravosa, ya que la renta que percibe el adulto mayor no tributa. Sin dejar de lado que la persona mayor conserva la posesión y la propiedad, pudiendo continuar viviendo en ella, e incluso puede transmitirla a sus herederos en los casos que se pague el capital adeudado.
- d) Existe una edad mínima para poder celebrar una hipoteca inversa: muchas veces superiores a los sesenta y cinco años, y en otros casos puede llegar hasta los

setenta años. Algunas entidades exigen que el valor de la vivienda sea superior a ciento cincuenta mil euros. Es decir, las hipotecas inversas son un negocio disponible casi exclusivamente para propietarios de inmuebles medianos, en grandes ciudades, o de inmuebles de cierta entidad en ciudades más pequeñas o capitales de provincia. Esto también puede poner en duda que las "hipotecas inversas" sean un recurso para complementar las pensiones más bajas, pues sus receptores no suelen ser propietarios de estas viviendas.

- e) Por último, con el fallecimiento del deudor hipotecario, o si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, sus herederos podrán: 1) 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; 2) en caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente; y 3) Si los herederos del deudor hipotecario deciden no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

Estados Unidos⁶

Dentro del sistema norteamericano, la hipoteca revertida es ofrecida por la Oficina de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés), desarrollado con el nombre de Home Equity Conversion Mortgage (HECM), y la ofrecen bancos, cooperativas bancarias o una agencia de hipotecas.

Para poder solicitar una hipoteca revertida del HUD, se requiere que el prestatario sea un propietario de vivienda de 62 años de edad o mayor, que su vivienda se encuentre libre de todo gravamen o tenga un saldo pendiente de hipoteca que pueda cancelarse

⁶ Recomendamos profundizar el análisis de la normativa este país con la lectura del trabajo "La hipoteca revertida y las desventajas de su instrumentación", de CALEGARI de GROSSO, Lydia E., publicado en SJA 19/9/2007; JA 2007-III-1059 (Abeledo Perrot nº 0003/013439, p. 1), que describe la situación del sistema hasta dicha fecha.

durante el proceso con las ganancias del préstamo revertido, asistir a una sesión de asesoramiento obligatorio con un consejero aprobado por el HUD, que no tenga deudas con el estado, y que resida en la vivienda. No es un préstamo gubernamental, sino que proviene de una entidad hipotecaria privada, pero está asegurado por la Administración Federal de Vivienda (FHA), que forma parte del HUD.

Mientras la vivienda sea la residencia principal del propietario, el préstamo no será exigible, aunque sí se exige que pague los impuestos sobre la propiedad, seguros y mantenimiento. En los casos en que el propietario abandona la casa permanentemente (por fallecimiento o porque decide mudarse a otra vivienda), se procede a la venta de la propiedad, y el dinero de dicha venta se utiliza para pagar la hipoteca primero y el saldo, si lo hubiere, se asigna al titular del inmueble. Entre los requisitos establecidos se requiere que el prestatario reciba información para el consumidor de parte de fuentes de asesoría aprobadas por HUD antes de obtener el préstamo.

Este seguro protege a los prestatarios de dos formas: Si el deudor hipotecario no puede realizar los pagos programados, la FHA interviene. Por otro lado, si se vende la vivienda y su valor no alcanza para saldar el préstamo, el seguro de la FHA cubre la diferencia; los prestatarios o herederos nunca deberán más que el valor de la vivienda. La mayoría de las hipotecas inversas en Estados Unidos actualmente son HECM.

Reino Unido

El Reino Unido es considerado el origen del concepto moderno (denominado Equity Release, Home Release o Reverse Mortgage), donde estas operaciones existen desde la década de 1960 y están ampliamente desarrolladas en el mercado financiero.

La hipoteca inversa está dirigida a propietarios de viviendas, generalmente mayores de 55 años, que desean obtener liquidez del capital acumulado en su propiedad. Si bien no existe un plazo de amortización anticipada, el préstamo que se obtiene con cargo al capital de la vivienda se reembolsa al fallecer el titular, al ingresar en una residencia de ancianos o al vender la casa. Además, normalmente no hay cuotas mensuales; en su lugar, los intereses se incluyen y se suman al capital inicial cuando se amortiza el préstamo.

El concepto se engloba en los productos de “equity release” (liberación de capital inmobiliario), y existen dos modalidades principales: el lifetime mortgage (hipoteca vitalicia) y el home reversion (reversión de vivienda), donde encontramos mas similitudes con la hipoteca inversa en la primera alternativa: 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.

Un elemento clave es el compromiso de no negative equity (no deuda superior al valor) adoptado voluntariamente por los proveedores y requisito normativo en la actualidad, que protege al cliente. Las autoridades británicas (FCA) 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 (a menudo aseguradoras o bancos especializados) 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).

También se usa la fórmula de home reversion, donde el propietario vende una parte o la totalidad de la propiedad a una empresa a cambio de derecho vitalicio a residir, pero esta es menos frecuente y la mayoría opta por la hipoteca vitalicia. Desde la óptica de política pública, el Gobierno británico ha visto con buenos ojos el equity release como forma de ayudar a financiar la asistencia a largo plazo (long-term care), e incluso se ha discutido integrar estos productos en esquemas de copago asistencial.

Colombia

Es una de las legislaciones en Latino America mas modernas, y se encuentra regulado en el Decreto 1398/2020, bajo la denominación “Renta Vitalicia Inmobiliaria”. Entre las características de esta normativa, destacamos:

- 1) Lo pueden otorgar las compañías aseguradoras de vida.
- 2) Clasifica dos tipos de renta vitalicia inmobiliaria: a) Renta vitalicia inmobiliaria inmediata: Contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual

hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato; b) Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida: Contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato

- 3) El órgano estatal encargado de supervisar este contrato es la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual establecerá los términos y condiciones para el acceso a las dos clases de renta vitalicia inmobiliaria.
- 4) El tomador debe acreditar la propiedad del bien inmueble y transferir la nuda propiedad de éste a cambio del pago de una renta vitalicia inmobiliaria, en los términos previstos para cada modalidad.
- 5) Los tomadores deberán recibir, previo a la celebración del contrato de seguro, una asesoría profesional.
- 6) Cuando el tomador esté conformado por más de un propietario, las partes podrán pactar el porcentaje de los flujos mensuales que corresponderá a cada uno de los beneficiarios definidos en el contrato por parte de cada tomador. En caso de que las partes no establezcan este porcentaje, se entenderá que a cada tomador le corresponderá determinar el porcentaje equivalente a la cuota parte que tenía sobre el bien inmueble que fue transferido.
- 7) Los tomadores o el beneficiario que estos determinen conservan el uso y el disfrute del bien inmueble hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato de seguro.
- 8) Para efectos del uso y goce del inmueble se seguirá lo establecido en el Código Civil para los contratos de usufructo. Corresponde a los beneficiarios los gastos asociados a los pagos de servicios públicos y administración, excepto las cuotas extraordinarias de administración. Corresponde a la compañía aseguradora de vida asumir: a) Los gastos de notariado y registros asociados a la transferencia de la nuda propiedad; b) Los impuestos derivados de la propiedad sobre el inmueble.

- 9) El monto de la renta se actualizará anualmente con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE).

Sin embargo, a pesar de estar regulada, en Colombia no tuvo mucho éxito esta figura, dado que influyó para las aseguradoras el llamado “riesgo moral” y el descuido que podrían tener las personas con el inmueble: existe el temor con relación al uso y mantenimiento de las viviendas a lo largo del tiempo, o que se realicen actividades ilícitas en ellas, e incluso que la justicia no permita desalojar a los tenedores del inmueble si hay menores de edad.

Perú

Regulada por la Ley 30.741 de 2018, analizamos esta normativa detallando las siguientes características:

- a) Entidades autorizadas El artículo 5 establece que podrán ser otorgados por las empresas de operaciones múltiples (llamadas así a las entidades bancarias y financieras), las empresas de seguros, y las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto por la normativa vigente.
- b) Su objeto es permitir que las personas complementen sus ingresos mediante un crédito con garantía hipotecaria exigible al fallecimiento.
- c) Una particularidad de la ley peruana es que permite la resolución automática del contrato si la entidad financiera incumple con los desembolsos pactados: “Artículo 7: (...) En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. 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. (...)”

d) Obligación de Asesoramiento: el Artículo 9 hace mención al régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento, destacando que el asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, se deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, persona que debe ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento deberá tener en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

En otros países latinoamericanos, como por ejemplo Chile y Uruguay, no se encuentra regulado el instituto de la hipoteca inversa, no obstante haberse desarrollado doctrinariamente y existiendo proyectos de ley para su sanción.

Proyectos de Ley en Argentina

Históricamente, la figura ha tenido varios intentos de regulación, aunque ninguno ha logrado la sanción completa a la fecha. Los proyectos más destacados son:

1. Proyecto de Ley 4264-D-2024⁷

Presentado en agosto de 2024 por la Diputada Maria Eugenia Vidal, es uno de los intentos más recientes por establecer un régimen de hipoteca inversa a nivel nacional. El objeto era establecer un marco regulatorio para que el deudor reciba un préstamo afectando su vivienda en garantía, siendo exigible solo tras su fallecimiento. En cuanto a la innovación de este proyecto, introduce la posibilidad de que el desembolso sea un pago único o cuotas periódicas, y contempla un plazo de 2 años para que los herederos cancelen la deuda antes de la ejecución.

2. Proyecto 0706-D-2020

Dirigido a los jubilados/pensionados mayores de 70 años o personas con Certificado Único de Discapacidad (CUD). Entre las características, establecía que los

⁷ Siendo la normativa mas reciente, se encuentra publicada en <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2024/PDF2024/TP2024/4264-D-2024.pdf>

pagos cuyo origen fuera la hipoteca inversa, debían ser mensuales y periódicos, funcionando como un complemento de la jubilación.

3. Proyecto 1411-D-2018 (Graciela Ocaña)

Dirigido específicamente diseñado para "personas mayores" (jubilados y pensionados), y la característica principal es que buscaba dar liquidez a los adultos mayores sin que pierdan el derecho real de habitación. Ponía énfasis en la transparencia bancaria y en la protección de la vivienda habitual como bien inembargable durante la vigencia del contrato.

4. Finalidad y ventajas del sistema en la actualidad

En el derecho argentino contemporáneo, la protección de las personas en situación de vulnerabilidad se erige como un principio rector del ordenamiento jurídico, con fundamento tanto en normas internas como en compromisos internacionales asumidos por el Estado.

En este sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina recepta una visión humanista del derecho privado, incorporando principios de protección hacia los sujetos más débiles de la relación jurídica. Particularmente, el artículo 671 establece pautas vinculadas a la protección de intereses de personas vulnerables en determinadas relaciones jurídicas, lo que refleja una tendencia a reforzar la tutela efectiva de quienes se encuentran en situación de desventaja estructural.

Asimismo, la reforma constitucional de 1994, a través del Constitución Nacional Argentina artículo 75 inciso 22, otorgó jerarquía constitucional a diversos tratados internacionales de derechos humanos, consolidando un bloque normativo de máxima jerarquía que impone al Estado el deber de garantizar condiciones de igualdad real y protección especial a grupos vulnerables. Dentro de este marco, adquiere especial relevancia la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, la cual reconoce derechos específicos de las personas mayores, tales como la dignidad, la independencia, la autonomía y la seguridad

económica. Este instrumento obliga a los Estados a adoptar medidas positivas para asegurar condiciones de vida adecuadas durante la vejez.

En este contexto normativo, la hipoteca inversa puede ser concebida como una herramienta jurídica idónea para materializar dichos principios, en tanto permite a los adultos mayores acceder a recursos económicos sin perder la titularidad de su vivienda, favoreciendo su autonomía y calidad de vida. No obstante, su implementación requiere de un adecuado marco regulatorio que garantice la transparencia, el consentimiento informado y la protección frente a posibles abusos.

Como vimos anteriormente, hay varios países que poseen normativa con el objeto de fomentar este mercado, otorgando beneficios fiscales y mecanismos de transparencia. Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España, Colombia o Perú. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Desafíos de su implementación en Argentina.

Más allá de los planteos realizados en los proyectos de ley y en sus fundamentos, la hipoteca inversa en Argentina encuentra los siguientes desafíos en la actualidad:

- a) Inexistencia de Ley Especial: Al no haber una ley propia, se aplican supletoriamente las normas de la Ley 24.441 (Financiamiento de la Vivienda y la Construcción) y el Código Civil y Comercial de la Nación, el cual permite su implementación bajo el marco legal vigente: al no estar prohibida, las partes pueden pactar este tipo de contratos basándose en el derecho de fondo.
- b) Monto a desembolsar: En los países que ya poseen regulación en la materia, la realidad indica que no se acostumbra a desembolsar el monto total del inmueble, sino un valor inferior al valor real. Además, se suelen acumular muchos gastos asociados (pólizas de seguro, gastos administrativos de las entidades que intervienen) que disminuyen el valor del desembolso.

- c) Contexto Inflacionario: Los proyectos de ley recientes debaten si el capital debe ajustarse por UVA u otros índices, lo cual genera reticencia tanto en bancos como en usuarios tras las crisis de créditos hipotecarios anteriores. Eso genera altas tasas, lo que impone cargas injustas sobre los consumidores. Recordemos que en Argentina se encuentra prohibida la indexación de deudas, precios y contratos conforme ley 23.928 (Ley de Convertibilidad) y ratificada por la ley 25.561 en el año 2002. No obstante, hay numerosos fallos jurisprudenciales que declaran la inconstitucionalidad de esta ley, considerando que "...el art. 7 de la ley 23.928, texto según ley 25.561, en su aplicación al caso, debe ser descalificado porque desconoce el principio de razonabilidad, el derecho de propiedad del reclamante y no permite proveer una tutela judicial eficaz (arts. 1, 17, 18, 28 y concs., Const. nac.)."⁸
- d) Condiciones de la vivienda: Otro requisito necesario es que, por regla general, las entidades requieren que la vivienda se encuentre en buenas condiciones. Los costos de los arreglos se podrían agregar al monto del préstamo, pero el propietario tendrá que pagar los intereses de ese importe destinado a arreglos hasta que se venda la vivienda.
- e) Gastos adicionales que encarecen la hipoteca: Al momento de analizar el importe a otorgar y los posibles costos derivados, se debe tener en cuenta: a) costos derivados de la tasación del inmueble, que suelen correr por cuenta del cliente solicitante; b) Costos derivados de comisiones bancarias; c) Gastos del notario, de registro y de gestoría por la formalización de la escritura y su inscripción en el registro de la propiedad; d) Gastos de índole impositivo; e) Gastos asociados con la ejecución posterior, o si tiene que hacer juicio el acreedor. Las entidades financieras ofrecen que estos gastos se carguen al monto del préstamo con garantía hipotecaria, con un correlato desfavorable: la reducción de la renta a percibir.⁹

⁸ Así lo dispuso el 17/04/2024, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en los autos "Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios".

⁹ BRAGA FUSTA, Maria Mercedes. "La Hipoteca Inversa". Revista Notarial 979 (ene-abril 2015). Pagina 77.-

- f) Defensa del consumidor: Los derechos y los intereses de las personas mayores deben ser considerados en el desarrollo de estas hipotecas revertidas: sin las protecciones por parte del Estado con respecto a los intereses financieros, es poco probable que se desarrolle un mercado eficaz para este producto. Se necesita una regulación legal integral, como así también consumidores potenciales que estén bien informados sobre el mismo.
- g) Interés Político: Se presenta frecuentemente como una herramienta de "seguridad social privada" para aliviar el déficit de los sistemas de pensiones. Por lo que sería interesante plantearse que, en una primera etapa, sea el Estado el que ofrezca a través de sus organismos la posibilidad de acceder a este tipo de hipotecas con una tasa que ofrezca certidumbre a los contratantes, similar a las que poseen actualmente los jubilados de la Administración Nacional de Seguridad Social para su créditos personales.

Planteos legales a tener en cuenta.

Responsabilidad de los herederos: Es concordante con el artículo 2317 del CCCN, que limita la obligación de los herederos por las deudas del causante hasta la concurrencia del valor de los bienes recibidos. En el caso de que los herederos opten por la opción de venta de la vivienda, y en los supuestos que el dinero obtenido no sea suficiente para cancelar la deuda, la entidad bancaria o prestataria podrá realizar el reclamo del saldo adeudado sobre los bienes restantes que integren el patrimonio del causante.

Los herederos no forman parte del contrato y no se requiere su consentimiento para constituir la hipoteca, ya que la ley no determina nada al respecto. En caso de que los herederos quieran pagar la deuda, la muerte mantiene la indivisibilidad de la garantía hipotecaria entre los herederos, estando sólo autorizados a abonar parcialmente la deuda en la medida de su porción recibida, pero no pudiendo liberar en igual proporción la garantía hipotecaria.

Se requiere la necesidad de la apertura del juicio sucesorio y la obtención de la respectiva declaratoria de herederos, o aprobación de testamento, previo a efectuar la

subasta del inmueble hipotecado, a los efectos de mantener el tracto sucesivo en debida forma

¿Qué pasa si el bien objeto es legado en un testamento? Conforme lo dispuesto por el artículo 2500 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina: “Legado de la cosa gravada. El heredero no está obligado a liberar la cosa legada de las cargas que soporta. El legatario responde por las obligaciones a cuya satisfacción está afectada la cosa legada, hasta la concurrencia del valor de ésta”.

Vivienda habitación de menores de edad: Todos los niños tienen derecho a una vivienda adecuada, este es uno de sus derechos fundamentales. Una casa donde protegerse y vivir al cuidado de su familia tiene efectos en todos los aspectos de sus vidas: mejor rendimiento escolar, físico e intelectual, además de la sensación de seguridad e integridad que les da sentirse cobijados. ¿Se podría llegar a ejecutar una vivienda en la cual habitan menores de edad?

En el ámbito jurisprudencial, los tribunales han adoptado medidas como: la suspensión de la ejecución de la entrega del inmueble, el otorgamiento de plazos más prolongados para el lanzamiento y notificaciones y/u órdenes de intervención al Ministerio Público y a los Organismos Administrativos de Protección Integral de Derechos de los Niños, de la Niñez y Adolescencia. En este sentido, se sostuvo que “la solución al conflicto ha de hallarse con la debida intervención de los organismos encargados de la defensa de los niños en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento; y son ellos los que deben encontrar las vías adecuadas para que los niños involucrados no padezcan perjuicios injustos y, a la par, el actor no vea afectado su derecho a recuperar el bien. Lo dicho es sin perjuicio de que el juez de grado ordene las medidas del caso de la manera de causar daños innecesarios; y de la colaboración razonable que puede ser requerida al accionante para reducir los efectos traumáticos del desahucio”¹⁰

¹⁰ Marisa Herrera y Martina Salituri Amezcua, “La protección del derecho a la vivienda de niños, niñas y adolescentes en el Derecho de las Familias”, en Derecho y Ciencias Sociales. Abril 2018. Nº 18.

Proyecto de cláusulas en contrato de mutuo:

Teniendo en cuenta todo lo expresado, a manera de sugerencia, proponemos las siguientes cláusulas para ser insertas en el contrato de mutuo¹¹, teniendo en cuenta principalmente el fin social que conlleva la figura, el contexto inflacionario y económico que caracteriza a nuestro país, y la normativa vigente.

CLAUSULA PRIMERA: El señor A (en adelante EL ACREEDOR) se obliga a facilitar a la señora A (en adelante EL DEUDOR) en préstamo la suma de PESOS/DOLARES ESTADOUNIDENSES mensuales. Estas entregas se realizarán del 1 al 5 de cada mes mediante depósito en la Cuenta de Ahorros en dólares del DEUDOR en la Cuenta ... del Banco correspondiente boleta de depósito o comprobante de transferencia emitido por el banco emisor serán suficiente recibo de la suma prestada.

CLÁUSULA SEGUNDA: Junto con cada cuota de capital EL DEUDOR deberá pagar un interés variable que será el que resulte de adicionar la cantidad de cuatro (4) puntos porcentuales nominales anuales (spread) al promedio que surja de considerar la Tasa Encuesta de Depósitos a Plazo fijo en pesos a treinta días de plazo, según información Diaria sobre Tasas de Interés Pasivas”, comunicadas por el Banco Central de la República Argentina, o aquella que la reemplace, correspondiente al período comprendido entre el día 19 o anterior hábil del mes anterior y el día 20 o anterior hábil del segundo mes anterior, ambos al mes de vencimiento del servicio, con un mínimo del doce con cincuenta por ciento (12,50 %) T.N.A.V (tasa nominal anual vencido) y un máximo del treinta y seis por ciento (36 %) T.N.A.V. (tasa nominal anual vencido) -en caso de pesos argentinos-, // con un mínimo del uno con cincuenta por ciento (1,50 %) T.N.A.V (tasa nominal anual vencido) y un máximo del cinco con cincuenta por ciento (5,50 %) T.N.A.V. (tasa nominal anual vencido). El hecho de no aplicar la variación para un período no implica la renuncia de hacerlo en un futuro. Los intereses no incluyen el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que en caso de corresponder, será a cargo de EL DEUDOR y se cancelará conjuntamente con cada pago

¹¹ Las cláusulas sugeridas se extrajeron del trabajo “El rol del notario ante el fenómeno mundial de envejecimiento de la población”, de D’Alessio, Carlos Marcelo, en Seminario Academia del Notariado, año 2017. Se adaptaron en partes conforme a los puntos centrales volcados en el presente trabajo.

de interés. EL DEUDOR se compromete a informar al Banco su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, EL ACREEDOR la considerará como no responsable con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. Dada la modalidad de pago establecida en este préstamo, se acuerda expresamente que los intereses devengados se acumularán al capital cada SEIS MESES, conforme lo previsto en el art. 770, inciso a) del Código Civil y Comercial.¹²

CLÁUSULA TERCERA: *La obligación del “ACREEDOR” de entregar en préstamo la suma mensual convenida, se extinguirá al acaecer cualquiera de los siguientes hechos (el que ocurra primero): a) El fallecimiento de “EL DEUDOR”; b) Que el saldo total adeudado comprendiendo el capital más los intereses devengados alcance la suma de DÓLARES.*

CLÁUSULA CUARTA: *Al producirse cualquiera de los hechos previstos en el artículo anterior se efectuará una liquidación de la suma adeudada, la que deberá ser certificada por la Entidad, conforme la normativa vigente.*

CLÁUSULA QUINTA: *Si la finalización del período de préstamo se produjera por el fallecimiento de EL DEUDOR, sus herederos tendrán un plazo de gracia de UN AÑO para cancelar la deuda, período durante el cual se devengará sobre el monto de la liquidación practicada según lo acordado en la cláusula segunda, la tasa de interés pactada con la capitalización acordada. Vencido dicho plazo EL ACREEDOR podrá exigir el pago, ejecutando la hipoteca que por la presente se constituye.*

CLAUSULA SEXTA: *En caso del fallecimiento de EL DEUDOR, sus herederos, salvo que cancelen la deuda, deberán iniciar el pertinente trámite sucesorio dentro de los noventa días de producido en deceso. Caso contrario el ACREEDOR quedará facultado para iniciarlo en su carácter de acreedor de la causante.*

¹² Del análisis de los créditos con garantía hipotecaria, el Banco de la Provincia de Buenos Aires no se adhirió al sistema de U.V.A. para el otorgamiento de sus créditos, por lo que tomamos como referencia su tasa de interés, que a su vez son acompañadas por las Cajas y Colegio Profesionales para fijar la tasa de referencia para sus créditos, conjuntamente con el Banco de la Nación Argentina. Con relación a las tasas de interés aplicables en el caso de los dólares, se rigen por

CLÁUSULA SEPTIMA: Si la finalización del período de préstamo se produjera por haberse alcanzado el monto máximo de consignado en el inciso b) del artículo tercero, el DEUDOR podrá optar por cancelar total o parcialmente la deuda, o mantener la misma hasta su fallecimiento. Durante ese período se continuarán devengando los intereses pactados.

CLÁUSULA OCTAVA: En garantía de la restitución de las sumas prestadas y sus intereses, la DEUDORA GRAVA con DERECHO REAL de HIPOTECA en PRIMER GRADO a favor de EL ACREEDOR, el inmueble de su propiedad

CLAUSULA NOVENA: Dado que, tal como resulta de las cláusulas de este contrato, el monto del crédito del acreedor es indeterminado por las partes, en los términos del artículo 2189 del Código Civil y Comercial, fijan un monto máximo al gravamen de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES.

Conclusión

La hipoteca inversa se presenta como una herramienta jurídica idónea para garantizar la autonomía económica del adulto mayor, permitiéndole transformar su patrimonio inmobiliario en recursos líquidos sin perder el uso y goce de su vivienda. En un contexto de envejecimiento poblacional más extendido en el tiempo y la creciente vulnerabilidad, este instrumento adquiere especial relevancia como mecanismo de inclusión financiera y protección de derechos. Sin embargo, su eficacia y legitimidad dependen en gran medida de políticas de estado y de la intervención del notariado, cuya función no se limita a la mera instrumentación del acto, sino que se proyecta como un verdadero garante de legalidad, información y equilibrio contractual.

El notario cumple un rol esencial en la tutela del adulto mayor, asegurando la comprensión del negocio, previniendo situaciones de abuso o asimetría y resguardando su voluntad libre e informada. En este sentido, la articulación entre la hipoteca inversa y la función notarial permite conjugar dos valores fundamentales: la libertad de disposición patrimonial y la protección de los sujetos vulnerables. Así, el notariado se erige como un pilar clave para dotar de seguridad jurídica a este tipo de operaciones, contribuyendo a que la hipoteca inversa sea una herramienta eficaz, justa y acorde a las necesidades de la longevidad.

BIBLIOGRAFIA

- BARREIRA DELFINO, Eduardo A. “El Fideicomiso de Garantía ante la Insolvencia.” en Doctrina Societaria Errepar (DSCE), del 19/03/2024.
- BRAGA FUSTA, Maria Mercedes. “La Hipoteca Inversa”. Revista Notarial 979 (ene-abril 2015).
- D’ALESSIO, Carlos Marcelo, “El rol del notario ante el fenómeno mundial de envejecimiento de la población”, de, en Seminario Academia del Notariado, año 2017
- DODDA, Zulma, “Hipoteca Inversa o Revertida - Una opción financiera para personas mayores propietarias”, en Seminario Virtual Laureano Moreira, Mayo 2021
- MARIÑANSKY DE KATZ, Flora, “El adulto Mayor en la Sociedad y en el Derecho”.(partel) Revista del Notariado 939 (Enero-Marzo 2020).
- MARIÑANSKY DE KATZ, Flora, “El adulto Mayor en la Sociedad y en el Derecho”. (Parte II) Revista del Notariado 940 (abril-junio 2020)
- SOLIGO SCHULER, Nicolas A., “Contrato oneroso de renta vitalicia. Práctica Notarial”, en Revista del Notariado 897, Año 2009, Paginas 255-267
- TUMMINELLO, Jose Pablo, “Hipoteca Inversa o Mutuo Hipotecario exigible post mortem”, en La Ley Actualidad, LXXVIII(224), 1-3.
- VALENTI, Agustín. “De la hipoteca inversa al fideicomiso de garantía, trabajo individual”, Trabajo Individual, Jornada Notarial Bonaerense XLIII.

Sitios web consultados:

- ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, María Mercedes, “El rol de la Hipoteca Inversa como instrumento financiero para las personas mayores”, en Actualidad Jurídica

Iberoamericana N° 23, agosto 2025, ISSN: 2386-4567, pp. 636-669, consultado el 19 de Abril de 2026: <https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2025/11/AJI23-Art18.pdf>

- “Guia de acceso a la Hipoteca Inversa” Segunda Edicion, Banco de España, consultado el 19 de Abril de 2026: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>
- NIETO CAROL, Ubaldo, “Claves actuales de la denominada hipoteca inversa”, en Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12, febrero 2020, ISSN: 2386-4567, pp. 364-407, consultado el 19 de Abril de 2026 en: https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2020/03/11_Ubaldo_Nieto_pp_364-407.pdf
- HERRERA, Marisa y SALITURI AMEZCUA, Martina, “La protección del derecho a la vivienda de niños, niñas y adolescentes en el Derecho de las Familias”, en Derecho y Ciencias Sociales. Abril 2018. N° 18. (Las familias y el derecho de las familias a dos años de vigencia del Código Civil y Comercial) Pgs 8-36. Consultado el 19 de Abril de 2026: <https://revistas.unlp.edu.ar/dcs/article/view/5246/4272>
- Reverse Mortgage en Estados Unidos. Consultado el 19 de Abril de 2026: <https://www.reversemortgage.org/about/>
- Equity Release en Reino Unido. Consultado el 19 de Abril de 2026: <https://www.equityreleasecouncil.com/what-is-equity-release/home-reversion/>

Fallos Jurisprudenciales

- Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios, SCBA, Causa C. 124.096, Consultado el 19 de Abril de 2026: [https://www.scba.gov.ar/includes/descarga.asp?id=54321&n=Ver%20sentencia%20\(causa%20C124.096\).pdf](https://www.scba.gov.ar/includes/descarga.asp?id=54321&n=Ver%20sentencia%20(causa%20C124.096).pdf)