

Estudio comparativo de la hipoteca inversa

Blanca Clavijo Juaneda

Jurista. Presidente de la Asociación Nacional del Alzheimer. AFALcontigo. Madrid.

Introducción

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, viene a poner orden, al menos sobre el papel, a la tan llevada y traída figura de la hipoteca inversa.

Pero esta ley contiene mucho más. Muy brevemente repasamos su contenido:

- Capítulo I: transparencia en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios.
- Capítulo II: mecanismos de refinanciación.
- Capítulo III: entidades de tasación.
- Capítulo IV: régimen de compensación por amortización anticipada.
- Capítulo V: costes arancelarios.
- Capítulo IV: mejora y flexibilización del mercado hipotecario.
- Siete disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y diez disposiciones finales.

Es importante desglosar este esqueleto de la ley, porque sólo la disposición adicional primera es la que contiene la «regulación relativa a la hipoteca inversa», el resto de la ley viene a introducir importantes reformas, muchas de ellas también muy esperadas, pero que nada tienen que ver con la figura objeto de este trabajo.

Una vez más, la realidad social ha ido por delante de la legislación, y ya hace más de 4 años de la aparición de las primeras comercializaciones de la hipoteca inversa por parte de entidades financieras. Hemos tenido que esperar todo este tiempo para ver el revestimiento jurídico que se daba a esta figura y, por tanto, es obligado revisar qué sucede ahora con las hipotecas inversas que existen en el mercado y que ya estaban contratadas antes de la aparición de la ley.

En el mismo preámbulo de la ley se hace referencia a dos antecedentes legislativos relevantes:

- Por un lado, la Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, que contiene una disposición adicional séptima denominada «instrumentos privados para la cobertura de la dependencia», y concede al gobierno un plazo de 6 meses para promover las modificaciones legislativas que procedan para regular la cobertura privada de las situaciones de dependencia y su tratamiento fiscal.
- Por otro lado, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre del IRPF y modificación parcial de las leyes de patrimonio e impuesto de sociedades sobre la renta de no residentes, que introduce una serie de medidas de fomento fiscal de cobertura de la dependencia mediante seguros privados y planes de pensiones.

A su vez, el preámbulo de la propia Ley de la dependencia explica muy bien la situación:

«En España, los cambios demográficos y sociales están produciendo un incremento progresivo de la población en situación de dependencia. Por una parte, es necesario considerar el importante crecimiento de la población de más de 65 años, que se ha duplicado en los últimos 30 años, para pasar de 3,3 millones de personas en 1970 (un 9,7% de la población total) a más de 6,6 millones en 2000 (16,6%). A ello hay que añadir el fenómeno demográfico denominado "envejecimiento del envejecimiento", es decir, el aumento del colectivo de población con edad superior a 80 años, que se ha duplicado en sólo 20 años».

La vejez se caracteriza por una serie de profundos cambios, entre los que ocupa un lugar destacado el cambio de naturaleza social: cambia las relaciones, el estatus, la percepción del tiempo y el nivel de ingresos percibidos, por la pérdida adquisitiva que suele conllevar la jubilación.

«A esta realidad, derivada del envejecimiento, debe añadirse la dependencia por razones de enfermedad y otras causas de discapacidad o limitación, que se ha incrementado en los últimos años por los cambios producidos en las tasas de supervivencia de

determinadas enfermedades crónicas y alteraciones congénitas y, también, por las consecuencias derivadas de los índices de siniestralidad vial y laboral».

Los mayores tienen que afrontar el problema de la dependencia y necesidades de atención sanitaria con escasos recursos económicos. Ninguna pensión de jubilación es suficiente para costear una residencia privada y, por otro lado, acceder a recursos sociales está vetado a los patrimonios medios en la mayoría de las comunidades autónomas, debido a la escasez de recursos. El número de plazas residenciales disponibles en la Comunidad Autónoma de Madrid en enero de 2006 era de 18.209.

La hipoteca inversa

Últimamente oímos hablar mucho de esta figura, a la que gran parte de los ciudadanos miran con miedo, probablemente por desconocimiento y porque aún es demasiado joven para que haya podido calar en nuestra sociedad.

Es difícil concretar el origen de la hipoteca inversa, porque han existido negocios con ciertas similitudes en ordenamientos jurídicos y lugares distintos. En España, la figura más parecida que encontramos en nuestra tradición jurídica es la denominada renta vitalicia, a la que nos referiremos más adelante, y figuras similares existían y existen en derecho civil común, y en algunos derechos forales, como es el caso de Baleares, Navarra y Cataluña.

Actualmente existen nuevas modalidades de negocios que se acercan a esquemas normativos de forma singular y han venido a dar respuesta a las nuevas necesidades sociales y económicas, una evolución en alza del precio de la vivienda, un alto ratio de vivienda en propiedad, y una creciente demanda de calidad de vida por parte de personas mayores. Sin embargo, es cierto que estas modalidades de negocio llegan a nuestro país no como una evolución lógica de esas antiguas figuras jurídicas de nuestro derecho civil, sino directamente importadas, por entidades financieras, sin duda más inspiradas en los modelos anglosajones de negocio, que en el nuestro propio.

Las características del mercado español inmobiliario no tienen nada que ver con las de otros países. En España, la mayor parte de la población mayor de 65 años tiene un inmueble en propiedad (el 87,2% según el IMSERSO), y además libre de cargas (sólo un 5,4% tiene cargas). Esto hace que tengamos un punto de partida muy peculiar para dar cabida a nuevos productos financieros que permiten «licuar» (convertir en líquido) ese patrimonio, para poder disponer de recursos económicos líquidos en el día a día. Los mayores tienen una renta inferior a la de otras cohortes; por el contrario, podemos afirmar que son ricos en patrimonio, es decir, un elevado porcentaje de ellos posee una vivienda en propiedad (un estudio del instituto nacional de estadística de 2004 señala que

el 87,2% de los mayores de 65 años son propietarios de su vivienda), y a menudo grande y situada en las zonas más céntricas y codiciadas de los núcleos urbanos.

«Cuando se han acabado los ahorros en vejez y se va a vivir una media de 85 o 95 años, la vivienda proporciona al anciano una parte importantísima de sus ingresos». Son declaraciones del consejero del banco de España, Miguel Ángel Fernández Ordóñez, cuando era Secretario de Estado de Hacienda y Presupuestos.

Concepto

La hipoteca inversa es un «nuevo» producto financiero, que consiste en un crédito con garantía inmobiliaria. Su nombre procede de la traducción literal del concepto inglés de *reverse mortgage*, de ahí que algunos hablen de hipoteca «reversa».

Para que todos lo entendamos, la hipoteca inversa es una especie de hipoteca «al revés», tú hipotecas un inmueble y vas recibiendo dinero a cambio, que puede ser mes a mes o de una vez, como más adelante veremos.

A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que se cumplan una serie de requisitos:

- a) Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia grave o gran dependencia.
- b) Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
- c) Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.
- d) Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Es un negocio jurídico, por el que se grava un inmueble y a cambio se recibe una renta, determinada por varias circunstancias, como más adelante veremos. Al fallecimiento del propietario, sus herederos pueden recuperar el bien inmueble, pagando la deuda generada por el préstamo, o bien optar por que se ejecute el inmueble, en cuyo caso percibirán el exceso de valor sobre el préstamo debido, que resulte de la ejecución.

Algunas entidades la llaman «pensión hipotecaria», probablemente para hacerla más atractiva.

No debe confundirse con la renta vitalicia, que ya se contemplaba en nuestro Código Civil del siglo XIX y así se mantiene en los artículos 1.873. Tampoco debe confundirse con el contrato vitalicio o con la donación con carga modal, que son otras figuras jurídicas con regulación propia, a las que nos referiremos brevemente en otro epígrafe.

Requisitos

- **Personales:** la hipoteca puede contratarla cualquier persona de 65 años o más, o con dependencia grave o gran dependencia, que además tenga un inmueble en propiedad y, lógicamente, tenga plena capacidad de obrar para suscribir este contrato (prestatario).

Los requisitos personales exigidos en cada caso pueden variar dependiendo de la entidad financiera. Estos son los que la ley establece, pero no podemos obviar que en los productos existentes y comercializados antes de la aprobación de la ley, cada entidad establecía los suyos, y algunos la permitían desde los 60 años.

Por otro lado, a mi juicio, no parece tener mucho sentido que se piense en personas dependientes o grandes dependientes de cualquier edad, ya que sin duda, los cálculos actuariales sólo resultan a partir de una determinada edad, en relación con la esperanza de vida.

La otra parte es la entidad financiera o aseguradora. Respecto a ellas la ley dice: «2. Las hipotecas a que se refiere esta regulación podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial».

Son varias las entidades financieras que tienen este producto en el mercado. Como ya decíamos anteriormente, el producto ha salido a la calle antes que la Ley, lo que debe ser motivo de la cautela debida para los contratantes, a pesar de las virtudes del producto, e incluso ahora que la ley está en vigor deberíamos esperar al reglamento que la desarrolle.

- **Reales:** el bien inmueble y la pensión que se recibe.

La Ley dispone que se establezca «sobre un inmueble que constituya la vivienda habitual», pero el apartado décimo de la propia disposición adicional primera establece también: «Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición». Por tan-

to, puede constituirse sobre inmuebles que no sean la vivienda habitual y, en ese caso, no se benefician de las ventajas de la figura en sentido estricto.

Respecto a la pensión o dinero que se recibe: puede ser de una vez o mensualmente, y el dueño del inmueble, que no dejará de serlo en ningún momento, puede disponer del mismo como desee, incluso podría transmitirlo, si bien en este caso, lógicamente, el acreedor podrá reclamar el vencimiento anticipado del préstamo o la sustitución de la garantía de manera suficiente.

Una de las principales preocupaciones frente a este producto es el temor al fallecimiento de uno de los dos cónyuges. Debe quedar claro que puede constituirse de forma que haya varios beneficiarios, y no se extinguirá hasta el fallecimiento del último.

El titular de la hipoteca inversa es propietario en todo momento de la vivienda, por lo que podrá, por ejemplo, alquilar la vivienda si decide trasladarse a vivir a una residencia o al domicilio de un pariente. En ese caso, habría que estudiarse si se mantiene la naturaleza jurídica de vivienda habitual.

El sujeto podría llegar a percibir tres rentas: la que ya tuviera por su condición personal, la correspondiente al alquiler y la pensión hipotecaria.

Se prevé un importante esfuerzo por garantizar la transparencia en la comercialización de la hipoteca inversa y la protección de los clientes. Está previsto que las entidades que concedan estas hipotecas deban suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes, teniendo en cuenta la situación personal de cada uno de ellos. Las condiciones, forma y requisitos de estas garantías, se definirán por el Ministerio de Economía y Hacienda.

- **Formales:** como es lógico, deberá suscribirse ante notario e inscribirse en el Registro de la Propiedad, como la constitución de una hipoteca normal sobre un inmueble, pero aquí el texto legal añade algunas novedades ventajosas para el usuario en lo que se refiere a la reducción de costes:
 - Para los aranceles notariales se tomarán como base los derechos previstos en los documentos sin cuantía, número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios.
 - Para los aranceles registrales se tomarán como base los derechos establecidos en inscripciones, con la reducción del 90% para subrogaciones, novaciones y cancelación anticipada (ahora sólo se bonifica con un 90% las subrogaciones y novaciones que pasen de un interés variable a uno fijo).

Además, las escrituras públicas estarán exentas de AJD (impuesto de actos jurídicos documentados).

Extinción

La hipoteca se extingue en el momento del fallecimiento del deudor hipotecario o del último de los beneficiarios que hubiera previsto.

En ese momento los herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado en esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. No resulta de aplicación el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que establece: «en ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a 5 años».

La principal diferencia respecto al antiguo modelo es que *el titular de la hipoteca inversa no pierde la vivienda ni deja de ser su único propietario* y que este patrimonio pasa a los herederos tras el fallecimiento de su dueño, con obligación por parte de estos de hacer frente a la devolución de las cantidades que la persona mayor ha ido percibiendo. Es decir, *el piso pertenecerá siempre a los dueños o a sus herederos; sin embargo, la entidad financiera tendrá en su poder la garantía de la vivienda hipotecada para que en caso de fallecimiento pueda recaudar el dinero prestado*.

El banco tomará lo que se debe y, si queda algo, se transfiere al Estado. El vencimiento del préstamo nunca tendrá lugar mientras el solicitante de la hipoteca inversa viva.

El respaldo de la hipoteca inversa es que juega con la revalorización de la vivienda. El cálculo medio de las entidades bancarias es del 3% anual. Una persona puede contratarla y todos los cálculos se hacen a partir de una tasación, por ejemplo de 300.000 euros, pero cuando fallezca, su tasación sin duda será muy superior, si se mantiene esta línea de aumento de valor de los inmuebles. Es evidente que no solamente tiene importancia el valor inicial de la misma, sino su posible revalorización, esto hace muy atractivo este producto en el mercado español, pues el incremento de la vivienda ha sido en nuestro país del 10 al 18% anual en los últimos años.

El efecto a largo plazo es el contrario al de una hipoteca convencional. Con una hipoteca convencional, con cada pago reduces préstamo, se va acumulando su valor líquido cada vez que se efectúa un pago, pero con una hipoteca inversa, su valor líquido va disminuyendo cada vez que el prestamista le da dinero (tabla 1).

Tabla 1. Tipos de hipoteca

Hipoteca convencional	Hipoteca inversa
Un banco u otro proveedor de préstamos hipotecarios le presta dinero para comprar una vivienda	Un banco u otro prestamista le proporciona una hipoteca inversa con el respaldo de su valor líquido en la casa
Una vez que la paga, usted tiene un valor líquido del 100% en su vivienda	Los pagos que usted recibe van reduciendo el capital propio hasta que este llega a 0 al terminar la hipoteca

Diferentes modalidades de contratación

Son muchos y muy variados los productos que existen en la actualidad en el mercado y no podemos explicarlos todos, únicamente poner algunos ejemplos obtenidos de diferentes entidades, para que podamos hacernos una idea de qué se oferta.

- Modalidad vitalicia.
- Modalidad temporal.
- Ejemplos.

Con la hipoteca inversa se puede escoger entre dos modalidades:

La opción 1, *modalidad vitalicia*, permite cobrar la renta de por vida.

La opción 2, *modalidad temporal*, permite cobrar la renta durante un período determinado.

Si se opta por la modalidad temporal, el importe de la renta mensual será más elevado; por tanto, resulta interesante para personas de edad avanzada, y siempre de forma paralela se puede contratar un seguro que cubra cualquier riesgo (por ejemplo, la improbable situación de vivir más de 100 años, si se ha contratado una modalidad temporal).

Una vez escogida la modalidad en el momento de la contratación ya no se podrá variar.

Ejemplo-opción 1. Hipoteca inversa modalidad vitalicia

Cobro de renta de por vida.

Un matrimonio en el que él tiene 85 años y ella 80, son propietarios de una vivienda valorada en 210.000 euros.

La edad del más joven es de 80 años y, por lo tanto, el período inicial del cobro de la renta es de 14 años, durante los cuales la renta mensual será de hasta 523,42 euros. A los 14 años, la deuda acumulada será de 189.000 euros, mientras que el valor previsto de mercado alcanzará los 317.644 euros (el inmueble se revaloriza al 3% anual).

A partir de entonces la deuda sólo acumulará intereses, pero continuará recibiendo la renta mensual de 523,42 euros* mientras uno de los titulares viva (469,26 euros netos, después de la retención del IRPF, según la legislación vigente). Esta renta proviene de un seguro contratado con la entidad financiera (que explicaremos en el siguiente epígrafe) (tabla 2).

Tabla 2. Otros ejemplos de hipoteca inversa modalidad vitalicia

Edad (años)	Valor del inmueble (€)	Período inicial de la renta (años)	Renta inicial mensual (€)	Renta neta vitalicia finalizado el periodo inicial (€)	Deuda acumulada finalizado el período inicial (€)	% sobre tasación inicial	% sobre valor de mercado
70	210.000	20	331,60	296,93	189.000	90	49
75	210.000	17	444,79	401,28	189.000	90	54
80	210.000	14	603,02	549,13	189.000	90	59
85	210.000	11	826,83	758,31	189.000	90	65
89	210.000	9	1.070,09	987,84	189.000	90	68

Ejemplo-opción 2. Hipoteca inversa. Modalidad temporal

Cobro de la renta durante un período determinado.

La misma pareja de 80 y 85 años, con una casa valorada en 210.000 euros, en lugar de cobrar una renta para toda la vida, elige cobrarla durante unos años.

La edad del más joven es de 80 años y, por lo tanto, cobrarán la renta durante 14 años. Ésta será de 687,47 euros mensuales.

A los 14 años, la deuda acumulada será de 189.000 euros y el valor previsto del mercado del inmueble será de 317.644 euros.

*Supuestos: interés fijo en el crédito del 5,75% anual (5,90% TAE mínima sobre período inicial) y una revalorización anual del 3% del inmueble.

A partir de entonces, se dejará de recibir la renta mensual, pero continuará sin tener que pagar nada mientras viva al menos uno de los titulares.

Los intereses continúan acumulándose en el crédito hasta su cancelación, que puede ser anticipada o por defunción (tabla 3).

Tabla 3. Otros ejemplos de hipoteca inversa de modalidad temporal

Edad (años)	Valor del inmueble (€)	Período inicial de la renta (años)	Renta inicial mensual (€)	Deuda acumulada finalizado el período de cobro de la renta (€)	% sobre tasación inicial	% sobre valor de mercado
70	210.000	20	373	189.000	90	49
75	210.000	17	501,30	189.000	90	54
80	210.000	14	687,50	189.000	90	59
85	210.000	11	964,64	189.000	90	65
89	210.000	9	1.270,27	189.000	90	68

Resumen

Los préstamos que se ofrecen se clasifican en función de los plazos de vencimiento, que también condicionan la cantidad de la renta.

Modalidad temporal: si se acuerda firmar una hipoteca inversa por un período de tiempo limitado, por ejemplo, entre 10 y 15 años, la renta mensual será mayor, aunque dejará de ser abonada cuando el período estipulado haya vencido. A no ser que se contrate un seguro paralelo.

Modalidad vitalicia: la mensualidad que se recibe es menor, pero la renta se seguirá recibiendo mientras el titular de la hipoteca viva.

Las entidades bancarias dan una máxima libertad a la hora de elegir la renta que más convenga al titular del crédito.

Se pueden hacer muchas combinaciones entre un importe que se va a cobrar el día de la firma, y el importe de la renta mensual. Cuanto mayor sea el importe inicial, menor será la renta mensual, y al revés.

Ejemplo:

Una señora de 87 años con un piso tasado en 210.000 euros. Entre otras opciones, puede elegir entre:

- Cobrar una renta mensual de por vida de 839,99 euros.
- Cobrar una renta mensual durante 10 años por importe de 1.101,90 euros.
- Hacer una disposición para cualquier necesidad por un importe inicial de 36.000 euros y recibir una renta mensual de 708,30 euros durante 10 años.

Liquidación del crédito

Fallecido el titular de la hipoteca inversa, sus herederos, una vez aceptada la herencia patrimonial, deberán hacer frente a la devolución de las cantidades que la persona mayor ha ido recibiendo. Sus opciones son:

1. Efectuar a su cargo el pago de lo debido, cancelando la hipoteca que grava la vivienda.
2. Solicitar a la entidad bancaria un nuevo préstamo o crédito que le permita satisfacer la deuda que queda pendiente.
3. Vender el inmueble y cancelar el crédito con cargo a lo obtenido en la venta.

Ejemplo:

Supuesto: interés fijo en el crédito del 5,75% anual (5,90% TAE mínima sobre período inicial) una revalorización anual del 3% del inmueble.

Una señora de 87 años con un piso valorado en 210.000 euros y que recibe una renta de 1.101,90 euros mensuales.

Si a los 97 años se produjera la defunción, el saldo del crédito sería de 189.000 euros, mientras que el valor de mercado previsto del inmueble sería de 282.222 euros.

Los herederos podrán:

1. Quedarse la vivienda, pagando los 189.000 euros con sus ahorros o haciendo una hipoteca por este importe, devolviendo poco a poco la deuda.
2. Vender la vivienda por 282.222 euros y quedarse 93.222 euros (la diferencia entre el precio de venta y la deuda).

Los herederos sólo tendrían que liquidar impuestos por la cantidad que exceda del saldo del crédito (93.222 euros) según la legislación vigente.

El resumen queda recogido en la tabla 4.

Tabla 4. Ventajas y desventajas de una hipoteca inversa

Ventajas	Desventajas
Fuente inmediata de efectivo	Reducción del valor líquido acumulado en su vivienda
No tiene que pagar impuesto al ingreso sobre los pagos porque es un préstamo, no ingreso	El préstamo debe pagarse
No tiene que pagar impuesto sobre las utilidades de capital, aunque la cantidad del préstamo se basa en el valor actual de la propiedad	La cantidad disponible de préstamo puede ser pequeña
No implica reducción de los pagos de Seguridad Social, ya que es un préstamo, no un ingreso	Posibilidad de pagar altas tasas de interés y algunas veces alto coste del cierre
	Existe la posibilidad de perder la propiedad
	Menor caudal hereditario para sus herederos

¿Qué ocurre si la vivienda es propiedad de dos o más titulares?

Puede darse el caso de que la persona interesada en la hipoteca inversa sea el único propietario de la vivienda. Pero también puede ser que la propiedad del inmueble pertenezca a un matrimonio de hecho o se trate de hermanos solteros o viudos que conviven, entre otros supuestos que se pueden dar pluralidad de titulares.

Ejemplo:

Un matrimonio, los dos mayores de 70 años y ambos son propietarios de su vivienda.

El crédito está preparado de tal modo que ambos esposos van a ser titulares del crédito y recibirán mensualmente en su cuenta la cuota acordada. Si finaliza el plazo del crédito, en el caso de tener contratado un seguro vitalicio, recibirán la misma cantidad por parte de la aseguradora mientras vivan.

Puede darse el caso de que uno de ambos fallezca estando vigente el crédito. Entonces, el sobreviviente seguirá cobrando el importe total de la mensualidad como si desde un principio hubiera sido el único titular del crédito. Y luego seguirá cobrando su mensualidad vitalicia, derivada del seguro de rentas vitalicias cuyas características explicaremos más adelante.

En caso de que el fallecimiento de uno de los miembros del matrimonio se produzca tras el vencimiento del crédito (habiendo contratado seguro vitalicio), el cónyuge superviviente va a poder continuar con el cobro de por vida de la cantidad que antes cobraba junto con su cónyuge fallecido.

Seguro de rentas vitalicias

- Concepto.
- Posibles supuestos de contratación.
- Ventajas e inconvenientes.

Las entidades bancarias recomiendan contratar un seguro de rentas vitalicias, pues tiene como finalidad asegurar que el cliente cobre mensualmente la renta de por vida.

• **¿Qué ocurre si el titular fallece antes de que venza el plazo fijado en el contrato de la hipoteca inversa?**

Si no se ha contratado el seguro de rentas vitalicias y el titular fallece antes de que venza el plazo de la hipoteca inversa, los herederos únicamente tendrán que hacer frente a la deuda contraída con el banco, en función del número de años que el titular se haya beneficiado de la renta. En este caso se han ahorrado el gasto más importante que acarrea este tipo de hipoteca sin ninguna consecuencia negativa.

Si se ha contratado el seguro de rentas vitalicias y el titular muere, por ejemplo, a los 5 años de haber firmado la hipoteca inversa (cuyo plazo era de 15 años), los herederos recibirán la parte proporcional de la prima que en su día esta persona pagó. Esta parte la calcula el banco, de acuerdo a la renta recibida por el titular y al plazo fijado.

• **¿Y si el titular de la hipoteca inversa muere después?**

Si una persona con 70 años contrata una hipoteca por 15 años con un seguro de renta vitalicia y vive hasta los 92 años, este seguro le permitirá seguir cobrando la misma renta mensual a partir de los 85 años, aunque la hipoteca haya vencido *y puede seguir viviendo en su propio piso*.

- **¿Qué sucede si la persona titular de la hipoteca inversa no ha contratado el seguro de rentas vitalicias?**

Siguiendo el ejemplo anterior, nos encontramos con la siguiente realidad: una vez que la persona ha cumplido 85 años, le suprimen la renta que durante 15 años ha recibido mensualmente y se ve en la obligación de hacer frente a la deuda con el banco.

Para saldar esta deuda tendrá que vender el piso o encontrar recursos financieros por otras vías, o en última instancia, la vivienda pasaría a ser propiedad de la entidad financiera.

Ventajas: la principal ventaja de contratar este seguro, asociado a la hipoteca inversa, es que se garantiza que el titular de esta pensión hipotecaria cobre de por vida una renta, independientemente de que haya superado el plazo establecido en la hipoteca.

Inconvenientes: el gran inconveniente es el elevado precio que una persona ya muy mayor debe desembolsar al contratar la hipoteca inversa. El pago de este seguro depende de la edad, el sexo y la esperanza de vida. A igual edad, las mujeres pagan más prima por el seguro que los hombres debido a su mayor esperanza de vida. Del mismo modo, su renta vitalicia mensual será algo menor que la del hombre.

El gasto de formalización del seguro de rentas vitalicias puede alcanzar el 6% del valor de tasación del piso.

La prima del seguro es una en el caso de un solo tomador, y el doble en el caso de que sean dos. Eso no significa necesariamente que la prima que se debe pagar en este caso deba ser el doble de la prima correspondiente a un solo titular, ya que su importe dependerá de la edad de uno y otro cónyuge.

Las entidades financieras normalmente obligan a contratar este tipo de seguro. El otro seguro de renta temporal (en el caso de no haber contratado el seguro de renta vitalicio) garantiza el pago de los intereses del crédito durante los 2 años siguientes al cese del período de finalización del crédito. Durante estos 2 años el cliente puede amortizar el crédito, bien con ahorro propio o mediante la venta del piso que actúa como garantía. Con este seguro el banco se afianza poder atender el pago de los intereses sobre la totalidad del saldo dispuesto.

Costes iniciales de la hipoteca inversa: el elevado coste de la hipoteca inversa (intereses elevados y desembolsos considerables en comisiones, impuestos y seguros) representa un freno para sus potenciales clientes. No obstante, el gobierno tiene previsto paliar estas dificultades con la introducción de incentivos fiscales que hagan más atractiva su contratación.

Comisión de apertura: la hipoteca inversa, al igual que la hipoteca directa, tiene una comisión de apertura negociable. Hay entidades que prescinden de ella.

Gastos de notaría, de registro y de gestoría: corren por cuenta de la persona que solicita el crédito. La cantidad dependerá de las tasas de la propia notaría, así como el importe del préstamo concedido.

Tasación: la determinación de la cantidad que el banco concederá depende de la tasación de la vivienda, que se realizará mediante profesionales contratados por la entidad bancaria. Este informe implica unos gastos que debe de pagar el cliente.

Impuesto de actos jurídicos documentados por transmisión de la vivienda: este tributo grava las transmisiones patrimoniales, como la firma de préstamos hipotecarios o los contratos de arrendamiento. En ningún caso la empresa financiera pagará este impuesto, que puede alcanzar el 1% del valor hipotecado o el 0,5%, según en qué comunidad autónoma esté el inmueble. Gastos que, por ejemplo, para una vivienda de 400.000 euros suponen más de 9.000 euros.

Seguro de hogar de acuerdo con la normativa vigente: en el proyecto de ley de reforma hipotecaria se dice que la vivienda debe asegurarse contra daños, además de haber sido tasada. Analizamos los requisitos de concesión del préstamo con Ibercaja. El tipo de interés es fijo, el importe máximo del crédito es hasta el 100% del valor de tasación estimado al futuro y el disponible mensual es la cuota fija preestablecida en el contrato. Está exento de comisiones tanto de apertura como de amortización anticipada o cancelación anticipada.

Seguro de renta vitalicia: garantiza al cliente una renta fija mensual vitalicia una vez finalizado el plazo de disponibilidad de la operación.

La hipoteca inversa recomienda a su titular la suscripción de un seguro de renta vitalicia, aunque hay que tener en cuenta que no es un seguro obligatorio. Consumido el crédito hipotecario, la renta mensual se abonará mediante este seguro, que es el principal gasto de las hipotecas inversas.

Para formalizarlo, el cliente debe presentar en la entidad el DNI, una fotocopia de la escritura de propiedad de la vivienda, la justificación del pago del IBI y la nota simple registral actualizada.

Todos los gastos de constitución de la pensión hipotecaria se pueden financiar con el mismo crédito.

Ejemplo:

Una mujer de 75 años de edad que cuenta con una pensión de 700 euros mensuales y posee una vivienda tasada en 300.000 euros, puede conseguir una hipoteca inversa con una renta de 580 euros mensuales durante 15 años.

Los gastos ocasionados para la constitución de la hipoteca inversa son de 25.700 euros.

A continuación estudiaremos el desglose de estos gastos:

- Seguro de renta vitalicia: 21.000 euros.
- Notaría: 1.150 euros.
- Registro: 200 euros.
- Gestión: 150 euros.
- Impuesto de actos jurídicos documentados: 3.200 euros.

Si esta mujer, titular de la hipoteca inversa, no tiene dinero para hacer frente a estos enormes gastos, o prefiere utilizar este dinero para otros fines, puede cargarlos a la hipoteca, aunque debe ser consciente de que la renta mensual que obtenga será menor.

Fiscalidad en la hipoteca inversa

- Las cuotas recibidas mensualmente no se deben declarar en el IRPF, ya que son disposiciones de una cuenta de crédito.
- El crédito se puede deducir del valor de la vivienda en los impuestos de patrimonio y sucesiones. En caso de fallecimiento del prestatario, los herederos deberán incluir en la masa hereditaria tanto el valor de la vivienda heredada como el saldo dispuesto del crédito hipotecario. El importe a pagar por cada heredero dependerá del grado de parentesco con el fallecido y el importe de la herencia recibida.
- El tipo de interés es fijo para toda la operación.
- La mayor carga a día de hoy en este tipo de créditos inversos es el impuesto de actos jurídicos documentados.
- Pago seguro: no tiene ninguna repercusión fiscal en el momento del pago.
- Venta de la vivienda: deberá incluir el incremento de patrimonio en la declaración de la renta. Según la normativa actual, el incremento que se produzca una vez aplicada la reducción será del 11,11% por cada año transcurrido desde la fecha de compra hasta el 31 de diciembre de 1996; si han transcurrido 12 años o más, el incremento quedará exento.

- Cobro de renta vitalicia temporal: tributan en ambos casos como rendimiento de capital mobiliario, con retención del 18% en un porcentaje variable según la edad del rentista en el momento de la declaración de la renta (por ejemplo, si tiene más de 69 años, será del 20%). El importe final resultante se incrementará con la rentabilidad obtenida desde el momento de constituir el seguro hasta el momento del cobro. Esta rentabilidad se distribuirá linealmente durante los 10 primeros años de cobro de la renta vitalicia, o durante 2 años de la renta temporal.

La hipoteca inversa en derecho comparado

La hipoteca inversa aparece en Estados Unidos en la década de 1960, época en la que también aparece en el Reino Unido, aunque no alcanza cierta entidad hasta los años ochenta. En este último país existen más de una veintena de entidades que ofrecen este tipo de operaciones, si bien son dos entidades de crédito las que cubren el 90% del mercado (en el año 2004 se formalizaron 26.000 nuevas operaciones).

Tal y como se recoge en el informe de GEROKON del 2005 y en el artículo de Rubén Herranz González (2006, Portal de mayores nº 49). En el caso de Estados Unidos es algo distinto: en su mercado la mayoría de las operaciones están relacionadas con el programa federal. La primera legislación apareció en 1986 y fue apoyada por todas las organizaciones de mayores del país (American Association of Retired People y por la americana Bar Association). Así se regló la «hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda» (*home equity conversión mortgage*), y que recibió de inmediato el respaldo de organismos oficiales.

Este tipo de hipoteca estaba garantizada por la administración federal de la vivienda (Federal Housing Administration, FHA), que forma parte del departamento de vivienda y desarrollo urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD); por esta razón, la hipoteca inversa se convirtió en una herramienta valiosa y segura para los mayores americanos.

En 1996, la asociación de la hipoteca nacional federal, creó la «hipoteca reversa casera del encargado» (*Fannie Mae's home keeper mortgage*), que fue la primera hipoteca reversa privada.

En 2001 se crearon otras dos hipotecas reversas privadas: el «estándar de la cuenta de efectivo» (*cash account standard*) y la «ventaja de la cuenta del efectivo» (*cash account high benefit*).

Estos tipos de hipotecas reversas ofrecen la oportunidad de que todos los jubilados utilicen el capital invertido en sus hogares para proporcionarles la seguridad financiera necesaria, pero con la intervención de la administración, que fija la cantidad económica a percibir, los costes de la operación y garantiza el cumplimiento de ciertos compromisos de las partes. Las autoridades locales también pueden participar en las hipotecas inversas, aunque con frecuencia en este caso suelen ser hipotecas que sólo pueden ser destinadas a sufragar gastos concretos.

El gobierno de Bill Clinton consideró que los mayores no estaban siendo bien informados y obligó a crear centros de formación y acreditación para ello. Este parece ser el modelo al que apunta nuestra ley cuando habla de crear organismos asesores independientes, pero me temo que se queda a mitad de camino del modelo impuesto en Estados Unidos, donde cabe también la posibilidad de revocar la operación en un plazo de 60 días. Esto es una importante garantía, dada la importancia de la decisión y la tranquilidad que implica tener un plazo para cambiar de opinión, especialmente entre los mayores.

En el caso americano, el desarrollo de estas operaciones ha sido mucho más tardío que en el caso de Reino Unido, aunque en los últimos 3 o 4 años no se ha celebrado un número significativo de operaciones. Se calcula que a lo largo de 2005 se han celebrado cerca de 40.000 (lo que significa un porcentaje de negocio todavía muy inferior al de Reino Unido). Actualmente son más de 125 los prestamistas que ofertan estos productos, y muchas agencias gubernamentales y organizaciones no lucrativas dan consejo gratuito a los propietarios mayores.

Las diferencias en el grado de desarrollo de este producto reside en razones culturales, variaciones en las actitudes y prácticas ante los créditos y el endeudamiento principalmente, sin olvidar las repercusiones demográficas.

Aunque puedan ser menos representativos, existen también negocios similares en países como Francia Australia, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Irlanda, Japón, Países Bajos, Noruega y Suecia.

Proyecto de ley de modificación de la regulación del mercado hipotecario

- **Síntesis y aspectos más destacados del proyecto de ley en relación con la hipoteca inversa.**

El 2 de marzo de 2007, el consejo de ministros ha aprobado la remisión a las Cortes Generales del proyecto de ley por la que se modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia.

El mercado hipotecario español es uno de los más eficientes y competitivos de Europa. No obstante, las piezas básicas de su regulación se promulgaron hace tiempo, en 1981 y 1994, en un entorno distinto al actual.

La hipoteca inversa (en el proyecto de ley ha desaparecido la denominación de pensión hipotecaria) ha quedado regulada en la disposición adicional de la nueva normativa, y en tan sólo diez puntos aparece recogida toda su normativa.

Este proyecto de ley moderniza la normativa hipotecaria, con el fin de mantener los niveles de eficiencia, accesibilidad y competencia en las nuevas condiciones de mercado.

El objetivo de esta ley, según el Ministerio de Economía y Hacienda «es dar mayor seguridad jurídica a los prestatarios y a las entidades financieras y dotarlo de una adecuada transparencia».

Las principales novedades de esta reforma, que tendrá que pasar ahora por el trámite parlamentario para ratificarla, se refieren a la reducción de los gastos de modificación de las condiciones de una hipoteca en un 80% aproximadamente, gracias a que ya no habrá que firmar un nuevo crédito, y por lo tanto, se reducirán sustancialmente los gastos de notaría, registro e impuestos.

En la modificación de cualquier característica de una hipoteca de 120.000 euros, bajarán a la quinta parte esos gastos, que pasarán de 351 a 67 euros.

Las líneas generales de la reforma amplían la capacidad de elección de las familias españolas a la hora de contratar un préstamo o crédito hipotecario, dotándole de mejores mecanismos de transparencia para la elección de su crédito o préstamo y fomentando la independencia de las entidades de tasación y la oferta de los diferentes tipos de créditos o préstamos, de forma que las familias puedan escoger aquel que mejor se adapte a sus necesidades y perfil de riesgo.

Se regula la figura fiscalmente beneficiada de la hipoteca inversa, destinada a aquellos propietarios de la vivienda habitual mayores de 65 años o que sean dependientes graves o grandes dependientes, gracias a la cual podrán solicitar una hipoteca sobre su vivienda habitual con el fin de obtener una renta complementaria a su pensión mientras siga viviendo en dicha casa.

El objetivo es dar mayor seguridad jurídica a los prestatarios y a las entidades de crédito o entidades aseguradoras que ofrezcan este producto. También se regula la figura del seguro de dependencia, de tal forma que la cobertura de la dependencia se realizará a través de un contrato de seguro y obligará al asegurador, en el caso de que se produzca la situación de dependencia, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación.

El proyecto de ley amplía el concepto de novación de los préstamos y créditos hipotecarios. Ahora se considera que existe mera modificación y no extinción de la relación jurídica y constitución de una nueva en los siguientes supuestos: alteración de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, alteración del plazo, del método del sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo, como por ejemplo, la ampliación de principal. Esta extensión del concepto de novación supone un importante ahorro para el cliente.

Los aspectos más destacados de este proyecto de ley son los siguientes:

- Podrá ser solicitada por el mayor de 65 años, dependientes graves y grandes dependientes con la garantía de su vivienda habitual: «que el solicitante y los beneficiarios que pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años afectadas de dependencia grave o gran dependencia».
- Se garantiza que el propietario sigue siendo titular de la vivienda y puede vivir en ella, si lo desea, hasta su fallecimiento: «que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario».
- El punto 5 de la regulación establece que «al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de sus beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación».
- Los herederos responderán de la deuda tan sólo hasta donde alcancen los bienes de la herencia: «cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia».
- No conllevará el pago de tributos para las rentas cobradas.

- Mejora de los mecanismos de transparencia y protección al cliente bancario.

Las entidades que concedan hipotecas inversas deberán «suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto», teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto.

Dicho asesoramiento independiente podrá llevarse a cabo, bien a través de la figura del defensor del cliente, o bien a través de los mecanismos que determine el ministro de economía y hacienda.

«Si el asesoramiento se realizara a través del defensor del cliente y las entidades no contaran con uno propio, deberán adherirse, bien a uno de los designados por otras entidades o bien a los designados a través de los criterios recogidos en el artículo 29 de la ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma financiera. El ministro de economía establecerá las condiciones, formas y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento».
- Reducción de los costes arancelarios notariales y registrales asociados a la subrogación, cancelación y novación modificativa de créditos o préstamos hipotecarios.

En los aranceles notariales se tomarán como base los derechos previstos en documentos sin cuantía (lo que supone una cantidad fija de 30 euros), frente a los documentos de cuantía (que establecen un tanto por ciento en función del valor de los bienes con un mínimo de 90 euros).

«Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los documentos sin cuantía previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1986, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios».

Para la determinación de los aranceles registrales se tomarán como base los derechos establecidos en inscripciones, con la reducción del 90% para subrogaciones, novaciones y cancelación anticipada. En la actualidad sólo se bonifica con el 90% las subrogaciones y novaciones que pasen de un interés variable a uno fijo, y es del 75% para el resto de los casos.

«Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "inscripciones", del anexo del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente a amortizar, con una reducción del 90%».

Se reducen los costes de transacción, con la exención en el impuesto de actos jurídicos documentados. Las escrituras públicas de este tipo de hipoteca estarán exentas del impuesto de actos jurídicos documentados.

«Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones y actos jurídicos documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación».

- Modificación del régimen de compensaciones por subrogación y cancelación anticipada de un préstamo o crédito hipotecario.

Se sustituye el concepto de comisión por el de compensación y se modifica su cálculo de forma que refleje mejor los riesgos efectivamente asumidos por la entidad, evitando situaciones de falta de equidad para las familias, y se ofrece el mismo tratamiento a las subrogaciones que a las cancelaciones anticipadas.

Se fijan dos tipos de compensación: la compensación por desistimiento, cuya finalidad no es otra que abonar los gastos reales en los que incurre la entidad, y cuyo límite máximo será del 0,5% del capital amortizado anticipadamente a través de la cancelación anticipada o subrogación del crédito hipotecario a interés variable, fijo o mixto; y la compensación por riesgo de tipo de interés, que sólo se cobrará a los préstamos con riesgo de interés (hipotecas a tipos fijos o mixtos), y sólo cuando la cancelación anticipada o subrogación genere una ganancia de capital para el prestatario y una pérdida de capital para la entidad (es decir, si los tipos de interés están por debajo del tipo al que contrató la hipoteca). En este caso, el porcentaje es libre, tal y como sucede ahora con la cancelación anticipada en préstamos a interés fijo. Pero una entidad financiera no podrá cobrar esta compensación si la cancelación anticipada o la subrogación genera una ganancia para la entidad y una pérdida para el cliente (por ejemplo, en un contexto de subida de los tipos de intereses).

No podrán cobrarse compensaciones por cancelación en caso de fallecimiento del prestatario, puesto que en estos productos el vencimiento contractual viene determinado precisamente por esa eventualidad.

- Fomento de la independencia y profesionalidad de las sociedades de tasación.

«Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación de mercado hipotecario».

Deberán elaborar un reglamento interno, que evite los conflictos de intereses, en el que se establecerán, junto con otros extremos determinados por la sociedad, las incompatibilidades de sus directivos y administradores.

Las entidades de crédito que cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir además una comisión técnica que vele por el incumplimiento del reglamento interno.

Estos cambios suponen un ahorro considerable para los consumidores.

El gobierno estudia también «que puedan desgravarse los gastos de constitución de la hipoteca y los intereses acumulados por disponer de capital».

Entidades bancarias que ofertan el producto

El reducido mercado financiero que por el momento oferta este producto se limita a Caixa Terrasa, Ibercaja, Caja Navarra, BBVA, Caixa Sabadell, Caixa Galicia y Caja de Ahorros Inmaculada (CAI). Los préstamos que ofrecen se clasifican en función de los plazos de vencimiento, que también condicionan la cantidad de la renta.

Las entidades bancarias abonan el importe de la pensión hipotecaria a su cuenta habitual. En cualquier momento se podrá consultar el importe de la deuda acumulada (la disposición inicial, la renta mensual, intereses, etc.) y se envía un extracto detallado al domicilio del solicitante.

Hoy día, en las páginas web de las entidades bancarias anteriormente dichas podemos simular supuestos de hipoteca inversa.

Factores sociológicos y/o psicológicos

En una operación de estas características no se deben obviar los factores sociológicos y psicológicos, como son las reticencias y los temores que provoca en una persona mayor desprenderse de uno de sus bienes (aunque recordemos que la persona titular de la hipoteca inversa siempre es propietaria del inmueble hasta el momento del fallecimiento). *La herencia desempeña un papel muy importante*, tanto desde el punto de vista del mayor, que en ocasiones no quiere dejar a sus descendientes un bien hipotecado o directamente privar a sus descendientes de ese bien, como desde el punto de vista de la entidad, que no desea tener ningún problema legal con los descendientes y puede tratar de evitar ciertas operaciones o de «blindar» sus posiciones, teniendo como consecuencia directa el encarecimiento de la operación o la exigencia de los herederos de participar en la operación prestando de algún modo el consentimiento.

El papel de los futuros herederos también es otro factor que influye en la toma de este tipo de decisiones, ya que estos pueden ver «amenazado» un incremento futuro de su patrimonio. Esto puede provocar presiones, rechazo o amenazas al titular del inmueble para que no celebre un negocio de estas características.

Por otra parte, los familiares pueden ver la operación como una manera de costear las necesidades del mayor, o simplemente que el mayor disfrute de un mayor nivel de vida, con los bienes que posee, normalmente consecuencia de su esfuerzo y trabajo; también puede utilizar la renta para costear gastos de sus cuidadores. Un reciente estudio ha señalado que en 725.870 hogares españoles viven personas que prestan ayuda a personas mayores de 60 años con algún grado de dependencia, lo que configura a las hipotecas inversas como una de las posibilidades de afrontar los enormes gastos que pueden originar situaciones de dependencia.

El día 11 de abril del 2007 el gobierno hizo una propuesta que debe ser aprobada por las diferentes comunidades autónomas, de proporcionar un sueldo de hasta 561 euros al mes a familiares que cuiden a dependientes (en España hay 1,5 millones de dependientes). La ley prevé tres grados de dependencia: grado 1 (moderada), grado 2 (grave) y grado 3 (máxima). Serán estos últimos quienes empiecen a recibir este año las ayudas. Los mayores están en el punto de mira de la sociedad actual, y se estudian continuamente alternativas para ayudar a este sector de la población, que cada año se incrementa.

Algunas anotaciones

La actual legislación define la hipoteca inversa como un préstamo o crédito garantizado; entendemos que esto no es correcto y que la ley debería de hablar de préstamo y no de crédito.

Recordemos que un préstamo consiste en que un banco pone a disposición del cliente una cantidad fija que éste tendrá que devolver con unos intereses pactados en el plazo acordado. En cambio, el crédito consiste en que la entidad financiera pone a disposición del cliente, en su cuenta de crédito, el dinero que éste necesite hasta una cantidad máxima.

Estamos ante un préstamo que pueden solicitar las personas mayores de 65 años o dependientes. Si la finalidad de este producto es que los jubilados tengan un complemento de su pensión y puedan mantener, por consiguiente, un nivel de vida superior al que le permitiría esta última, no podemos entender por qué la ley ha fijado esa edad para solicitarlo y no los 55 o 60 años.

Las entidades bancarias actualmente ofertan este producto a personas que hayan cumplido los 70 años de edad, aunque es cierto que se estudian algunas solicitudes que puedan ser dirigidas por personas de menos de 70 años, como es el caso de Caja Navarra, Caixa Terrasa, Ibercaja, Caixa Sabadell, etc.

Por otra parte, la ley habla de vivienda habitual. Esto nos conduce a reflexionar por qué no se puede solicitar una hipoteca inversa sobre una segunda vivienda, por ejemplo, sobre el apartamento de la playa o sobre el chalet del campo. A la vista de esta regulación, muchos expertos consideran que va a haber más abusos que en las hipotecas ordinarias y al final, el perjudicado será el consumidor.

Bibliografía

- Dean, M. (2006). *Envejecer en el siglo XXI*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales Secretaría de Estado de Servicios Sociales, Familias y Discapacidad.
- Estadística de precios de vivienda del Ministerio de Vivienda (2006). Recuperado el 28 de julio de 2011, de <http://www.mviv.es/>
- Hipoteca inversa: un complemento para adecuar las pensiones* (2006, 28 de abril). Suplemento de *El Mundo*, n.º 441.
- IMSERSO. Cuidados a las personas mayores en hogares Españoles. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Secretaria de Estado de Servicios Sociales, Familia y Discapacidad, Instituto de Mayores y Servicios Sociales.
- La vivienda, un capital al que recurrir en la vejez (2007, octubre). Revista *Consumer Eroski*.
- Ley de dependencia 39/2006 de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a personas en situación de dependencia. BOE n.º 299, 15 de diciembre de 2006.
- Oregui, P. (2007, 18 de marzo). Una hipoteca inversa, y a vivir. *El País.com*. Recuperado el 27 de julio de 2011, de http://www.elpais.com/articulo/dinero/inversiones/hipoteca/inversa/vivir/elpepueconeg/20070318elpnegdin_1/Tes
- Sancho Castiello, M. (coord.) (2005). *Informe 2004, Las Personas Mayores en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Secretaria de Estado de Servicios Sociales.
- Taffin, C. *La hipoteca inversa o vitalicia*, Asociación Hipotecaria Española (Informes externos).1/3/2006. Recuperado el 28 de julio de 2011, de http://www.ahe.es/web_PROFESIONALES/P_informes/principal.shtm