

HIPOTECA INVERSA SIN FUTURO

Marco Falconí Picardo

Resumen

En el Perú se expidió la Ley No. 30471 con fecha 28 de marzo del 2018 y se reglamentó la ley mediante el D.S. No. 202-2018-EF promulgado el 04 de setiembre del 2018.

A pesar de la regulación legal habida hasta el mes de setiembre del 2019 en el Perú no se ha otorgado y constituido ninguna hipoteca inversa y ésta situación se debe a la falta de interés de las empresas del sistema financiero y de seguros debido justamente a la normatividad legal vigente y que es necesario modificar.

Abstract

In Peru, Law No. 39471 was issued on March 28, 2018 and the law was regulated by D.S. No. 202-2018-EF promulgated on September 4, 2018.

In spite of the legal regulation existing until September 2019 in Peru no reverse mortgage has been granted and constituted and this situation is due to the lack of interest of the companies of the financial and insurance system due precisely to the valid legal regulations and that it is necessary to modify.

Palabras clave

Hipoteca inversa, crédito hipotecario, cliente, adulto mayor, previsión social, jubilación

Introducción

La regulación de la hipoteca inversa ha cumplido en el Perú año y medio y lamentablemente no tiene futuro, debido a que las empresas del sistema financiero y de seguros no han decidido promover dicho producto porque

no les resulta atractivo y también porque los usuarios del sistema financiero y de seguros no tienen conocimiento de este nuevo producto y por razones de idiosincrasia.

Es sumamente importante tratar de realizar las correcciones necesarias para que las personas interesadas puedan tener la oportunidad de acceder a ésta nueva modalidad.

1. Antecedentes y derecho comparado

La hipoteca inversa tuvo sus orígenes en el derecho anglo sajón y se le denomina *reverse mortgage*, a diferencia de la hipoteca ordinaria que se le nombra *forward mortgage*.

En las hipotecas ordinarias reguladas en los diferentes ordenamientos jurídicos el deudor recibe una suma de dinero y a cambio afecta un inmueble en garantía (hipoteca) del cumplimiento de una obligación directa o favor de un tercero. En cambio, en la hipoteca inversa el acreedor va entregando cantidades de dinero en partes hasta el fallecimiento del deudor, oportunidad en la que se liquidará la deuda.

En la hipoteca convencional el crédito hipotecario se va pagando a plazos por la adquisición de la vivienda, mientras que en la hipoteca inversa se recibe el dinero a plazos por la venta de la vivienda y en la legislación comparada en general está reservada para las personas mayores de 65 años.

Dentro de los países que ha tenido mayor importancia, tenemos:

a) Reino Unido. Los primeros antecedentes de la hipoteca inversa se remontan a la década de 1930 y a partir de 1965 como se la conoce hoy, haciendo presente que Reino Unido es un país de propietarios, al año 2015 el 64 % de los ciudadanos británicos tenía una propiedad.

Los propietarios mayores de 55 años pueden tener acceso a éste tipo de crédito, deben residir en su vivienda y el préstamo normalmente se reembolsa por muerte del titular (82% de los casos en el 2015), traslado a una residencia por cuidados o por amortización voluntaria.

b) Estados Unidos. Las hipotecas inversas se implementan a partir de 1989 y sólo representan el 1% y dentro de los requisitos hay que tener 62 años como mínimo, tener la propiedad de una vivienda sin cargas, ocupar la vivienda como residencia habitual, no ser moroso de una deuda federal, tener capacidad de pago puntual de los impuestos a la propiedad y las primas de seguro de vivienda, participar

en una sesión de información al consumidor a cargo de asesor autorizado.

c) España. La Ley Española 41/2007 define a la hipoteca inversa como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

La edad mínima del solicitante para contraer éste crédito es de 65 años así como de los beneficiarios o personas afectadas con discapacidad igual o superior al 33%.

El solicitante debe ser propietario de la vivienda habitual de su residencia y no permite garantizar deuda ajena

d) Irlanda. El Código de Protección al Consumidor se modificó el 2012 y estableció que las hipotecas inversas se constituirán sobre la vivienda habitual del deudor y con características especiales, como señala el doctor Héctor Simón Moreno tales como: 1) El deudor conserva la propiedad mientras viva; 2) El préstamo se amortiza con la venta de la propiedad; y 3) el pago del intereses se acumula al capital durante el plazo del préstamo.

e) Canadá. En este país el desarrollo de la hipoteca inversa ha tenido poco desarrollo y sólo lo pueden contraer las personas mayores de 62 años, el propietario sigue conservando la propiedad y posesión del inmueble y tiene la posibilidad de reembolsar anualmente los intereses acumulados.

f) Francia. La hipoteca inversa se regula desde el año 2006 y el artículo L. 314-1 define la hipoteca inversa como: “un contrato por el cual un establecimiento de crédito o un establecimiento financiero concede a una persona física un préstamo bajo forma de un capital o disposiciones periódicas, garantizando por una hipoteca constituida sobre un bien inmobiliario del prestatario con uso exclusivo de vivienda en el que el reembolso (del principal e intereses) no puede exigirse hasta el momento del fallecimiento del prestatario o hasta la enajenación de la propiedad del inmueble hipotecado si sobreviene antes del fallecimiento”.

El reembolso del capital e intereses sólo puede hacerse a la muerte del deudor y/o en los casos de enajenación del inmueble hipotecado.

g) México. Se implementó en el mes de mayo del 2013 y se estableció como edad mínima los 60 años de edad y que la cantidad pactada debería de cubrir las necesidades básicas del deudor (pensionista) y que solamente será exigible la

devolución a la muerte del propietario.

II.- La hipoteca inversa en el Perú

El 04 de diciembre del 2014 se presenta el Proyecto de Ley 4058-2014-CR por la congresista Cecilia Chacón De Vetori para crear la hipoteca inversa y que fue archivado.

Nuevamente el 08 de noviembre del 2016 se vuelve a presentar el mismo Proyecto de Ley, ahora signado con el No. 570-216-CR y que luego de todo el trámite legislativo se convierte en la Ley No. 30471, que fue promulgada el 28 de marzo del 2018 y reglamentada por el D.S. No. 202-2018-EF, de fecha 04 de setiembre del 2018.

Resulta importante anotar que a pesar del tiempo transcurrido no se ha otorgado por las entidades del sistema financieros y de seguros ningún crédito bajo la modalidad de hipoteca inversa, a pesar que la ley a la fecha tiene una vigencia de 18 meses.

Entonces tendríamos que preguntarnos ¿Por qué hasta la fecha no se ha otorgado ningún crédito bajo esa modalidad? La respuesta es obvia. Por que a los empresas del sistema financiero y de seguros, así como a las empresas administradores hipotecarias no les es atractivo o rentable este producto.

El artículo 2 de la Ley 30471, textualmente dice:

“ Artículo 2. Hipoteca inversa

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito

pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley”.

En el Proyecto de Ley 570-2016-CR, la justificación para la creación de la hipoteca inversa es que constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor. “De esta forma no sólo se están garantizando una vida digna y adecuada para los adultos mayores que no cuentan con una pensión, sino que también se está brindando la posibilidad a la familia del Adulto Mayor que no cuenta con los recursos para asumir sus necesidades”.

En el proyecto de ley expresamente se proponía que los titulares y beneficiarios debían ser personas mayores de 65 años y en la justificación se hacía alusión a la persona del adulto mayor, que conforme a la Ley 30490, es aquella que es mayor a 60 años.

En la ley se elimina la edad y no se justifica la razón, por lo que se desnaturaliza el origen del proyecto y en el debate parlamentario se han limitado a alegar porque esa ha sido la opinión del Banco Central de Reserva.

El principal problema que se ha presentado con ésta importante iniciativa legislativa es que no se tuvo clara la concepción de la creación de la hipoteca inversa al momento del debate parlamentario y la aprobación de la ley, es decir, si estaba concebida para:

a) Complementar las pensiones de jubilación o pensiones privadas para mejorar la situación económica del adulto mayor; o

b) Generar liquidez económica al propietario de libre disposición.

Hay una serie de figuras jurídicas en la legislación comparada y en la nacional que tienen similitudes con la hipoteca inversa, tales como el fideicomiso, renta vitalicia, vivienda pensión, cesión para alquiler, enajenación de vivienda a cambio de alimentos, etc.

El Reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa (D.S. No. 202-2018-EF) no ha previsto una serie de tratamientos para hacer este producto más atractivo para empresas del sistema financiero y de seguros, tales como la prelación

de la hipoteca inversa a todos los créditos, ejecuciones más eficaces, regulación de los prepagos, disposición de la propiedad, etc.

El producto de la hipoteca inversa no es conocido por los ciudadanos y no ha habido mayor divulgación y las personas adultas mayores, por idiosincrasia quieren dejar herencia a sus descendientes y son reacias al cambio.

Es necesario modificar la ley y su reglamento para hacer que la hipoteca inversa sea un producto atractivo para las empresas del sistema financiero y de seguros, caso contrario no tiene futuro.

Conclusiones

1. En año y medio de vigencia de la Ley 30471 que crea la hipoteca inversa no se ha otorgado un sólo crédito a nivel nacional en el sistema financiero y de seguros por falta de interés de éstas empresas.

2. Se aprobó la ley de creación de la hipoteca inversa sin definir su naturaleza, por lo que la regulación es deficiente.

3. Hay desconocimiento de parte de la ciudadanía de éste nuevo producto.

4. Es necesario modificar la ley y su reglamento para hacerla más atractiva para las empresas autorizadas y para los usuarios del sistema financiero y de seguros.

Referencia bibliográfica

Simón, Héctor. La optimización de la hipoteca inversa desde la perspectiva europea y norteamericana. Tirant lo Blanch. 2018, p. 228.

García, Sara. Tesis Doctoral “La hipoteca inversa”. Universidad Jaume I de Castellón. 2015. P. 54.

<https://spijweb.minjus.gob.pe/> 30 de julio 2019.

<https://congreso.gob.pe/> 08 de agosto 2019.

<https://spijweb.minjus.gob.pe/> 09 de setiembre del 2019.