

Máster en Abogacía por la Universidad de León

Facultad de Derecho

Universidad de León

Curso 2018/21019

**LA HIPOTECA INVERSA, UN PRODUCTO FINANCIERO DE DIFÍCIL
IMPLANTACIÓN PRÁCTICA EN ESPAÑA**

**Especial referencia al modelo regulado en España y a los obstáculos para su
consolidación desde la perspectiva de las entidades oferentes**

Realizado por el alumno D. Fernando Díez Fuego

Tutorizado por la Profesora Dña. Elena Fátima Pérez Carrillo

ÍNDICE PAGINADO

ÍNDICE PAGINADO	1
INDICE DE ABREVIATURAS	2
RESUMEN	3
OBJETO DEL TRABAJO Y METODOLOGÍA	4
Capítulo Primero – El contexto socioeconómico y las nuevas necesidades financieras de la población. Especial referencia a España.	6
1.- Contexto demográfico	6
2.- Contexto cultural	8
3.- Aspectos económicos	10
Capítulo segundo – La capitalización de activos inmobiliarios en el contexto internacional. Experiencias y aproximaciones jurídicas comparadas.	13
1.- EE. UU.	14
2.- Francia.	15
3.- Reino Unido.....	16
4.- Japón.....	18
5.- Unión Europea.....	19
Capítulo tercero – La hipoteca inversa en España.....	22
1.- Marco de desarrollo	22
2.- Aproximación conceptual.....	23
3.- Modelo regulado en España. Teoría y práctica	25
3.1.- La introducción en España de un modelo regulado de hipoteca inversa... ..	25
3.2.- Rasgos del modelo regulado de hipoteca inversa.....	26
3.2.1.- Naturaleza jurídica.....	26
3.2.2.- Aspectos personales.....	27
3.2.2.1.- El deudor hipotecario y los beneficiarios	27
3.2.2.2.- Delimitación legal de los oferentes	29
3.2.3.- El objeto hipotecado	32
3.2.4.- Forma.....	34
Capítulo cuarto – Barreras a la contratación de la hipoteca inversa en España.....	37
1.- Obstáculos generales	37
1.1.- La longevidad como factor de dificultad en el cálculo del periodo de carencia del préstamo	37
1.2.- Devaluación del inmueble	38
1.3.- Falta de concreción normativa sobre el cálculo de intereses. Alusión especial al anatocismo.	39
1.4.- Impacto de las reformas en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios sobre la oferta de hipotecas inversas.	41
1.5 Las entidades financieras españolas cuentan con un gran stock de viviendas en propiedad	45
1.6.- El sistema de pensiones español todavía es capaz de ofrecer unas pensiones competitivas	46
2.- Barreras especialmente relacionadas con la oferta de hipoteca inversa regulada	47
CONCLUSIONES	49
INDICE JURISPRUDENCIAL	52
BIBLIOGRAFÍA	53

INDICE DE ABREVIATURAS

AP – Audiencia Provincial

CC – Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil

CERMI – Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad

DGRN – Dirección General de los Registros y del Notariado

EE. UU. – Estados Unidos de Norteamérica

ERS – *Equity Release Schemes* (sistemas de capitalización de activos inmobiliarios)

HECM – *Home Equity Conversion Mortgage*

INE – Instituto Nacional de Estadística

IPC – Índice de Precios al Consumo

LH – Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

LOSSEAR – Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras

TFM – Trabajo de Fin de Máster

TJUE – Tribunal de Justicia de la Unión Europea

TRLGDCU – Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias

TS – Tribunal Supremo

UE – Unión Europea

RESUMEN

Este TFM aborda un análisis de la hipoteca inversa en España desde el punto de vista del Derecho Mercantil y partiendo de un contexto socioeconómico que ya empieza a dar las primeras señales de alerta en relación con el sistema público de pensiones.

Una breve referencia a las experiencias comparadas demuestra que España cuenta con el marco socioeconómico idóneo para el desarrollo de la hipoteca inversa, y que las causas de que su desarrollo no haya llegado todavía pueden encontrarse en una errónea manera de abordar su regulación.

España cuenta con una regulación parcial de la hipoteca inversa que combina una excesiva rigidez y algunas lagunas jurídicas que impiden la generalización de un producto que, por sus características, sería capaz de dar una solución eficaz a un problema que muy pronto se va a posicionar como uno de los más acuciantes para la sociedad española, cual es el agotamiento del sistema público de pensiones y la necesidad de liquidez de nuestros mayores.

ABSTRACT

This TFM deals with an analysis of the reverse mortgage in Spain from the point of view of Commercial Law and starting from a socioeconomic context threat is already starting to give the first warning sings in relation to the public pension system.

A brief reference to comparative experiences shows that Spain has the ideal social an financial framework for the development of the reverse mortgage, and that the reasons why its full consolidation is not yet a reality among us is that can be found in a wrong way to address its regulation.

Spain has a partial regulation of the reverse mortgage that combines excessive rigidity and some legal gaps that prevent the generalization of a product that, due to its characteristics, is capable of providing an effective solution to a problem that will soon be positioned as one of the most pressing for spanish society, which is none other than the exhaustion of the public pension system and the need for liquidity of our elders.

OBJETO DEL TRABAJO Y METODOLOGÍA

El objeto de este TFM es analizar la hipoteca inversa regulada en España a través de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, de regulación del mercado inmobiliario. Debemos añadir, al concretar tal objeto, que dentro de las variedades de hipoteca inversa y productos similares en cuanto a su objetivo, nos centramos aquí en una modalidad muy específica, cual es el modelo de hipoteca inversa contemplado entre nosotros en la Ley 41/2007.

La delimitación del objeto no obsta, sin embargo, a que dos elementos afecten a su diseño, uno en sentido de ampliarlo, otro en el de restringirlo. En la primera dirección, el estudio va precedido y enmarcado en el ámbito de los productos y contratos orientados a capitalizar el valor de los inmuebles como complemento a la pensión de jubilación, que no puede ser del todo obviado en estas páginas. En la segunda, se aborda de modo particular la hipoteca inversa, en cuanto a la problemática que comporta desde el punto de vista del prestador de servicios, perspectiva que, si no es consustancial, al menos si muy propia del derecho mercantil, la disciplina en cuyo marco de tutorización se elabora este TFM.

La hipoteca inversa es un producto que en la actualidad apenas tiene presencia en el mercado hipotecario, pero que presenta unas características que lo convierten en una alternativa prometedora a medio y largo plazo, especialmente en un contexto socioeconómico que posiblemente hará necesaria la búsqueda de fuentes de liquidez adicionales a las pensiones públicas.

La metodología aplicada en este TFM comienza con un análisis del contexto socioeconómico, que presenta las características esenciales de la sociedad española y que dibuja un escenario muy favorable para el desarrollo de este producto en un futuro cercano.

En segundo lugar, se analiza el grado de desarrollo de la hipoteca inversa y de los productos similares en el contexto internacional, haciendo hincapié en los mercados más próximos al nuestro y en otros más alejados, pero con unas circunstancias que los hacen especialmente relevantes, como Japón.

Por último, se aborda la hipoteca inversa en España, en términos conceptuales y especialmente en el modelo regulado por la Ley 41/2007, analizando sus elementos esenciales y haciendo una exposición sobre las posibles causas por las que es un producto que no todavía no se ha desarrollado en el mercado hipotecario español.

La consulta a la biblioteca de la Facultad de Derecho, y en concreto a las obras depositadas en el Área de Derecho Mercantil, así como el apoyo en las bases bibliográficas y documentales de las cuales la Universidad de León ofrece acceso licenciado a los estudiantes, forma parte esencial de la metodología del TFM. Ello, junto a la reflexión, orientación y al debate que me ha ofrecido mi tutora, y el equipo de profesores y profesoras de Derecho Mercantil, a quien me gustaría expresar mi agradecimiento, configuran un aspecto metodológico imprescindible para este trabajo. Adicionalmente, mi participación actual como colaborador en un despacho profesional, donde tengo acceso al conocimiento directo de la problemática que suscita la contratación de productos financieros, muy especialmente por parte de consumidores, y a las soluciones que están llegando por la vía jurisprudencial, completan el fundamento metodológico en el que me he apoyado.

Capítulo Primero – El contexto socioeconómico y las nuevas necesidades financieras de la población. Especial referencia a España.

1.- Contexto demográfico

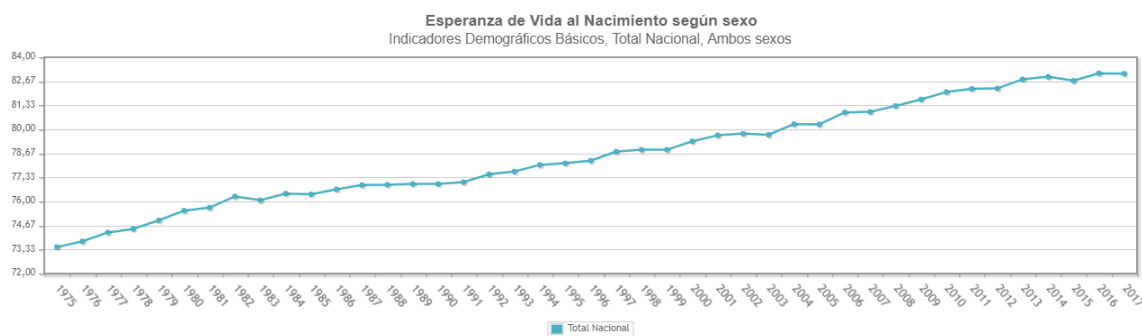
La sociedad española, como la de prácticamente todos los países de nuestro entorno, ha experimentado en las últimas décadas, y de forma mucho más evidente en los últimos 15 años, una serie de cambios demográficos de enorme calado que se han proyectado sobre la práctica totalidad de los ámbitos sociales y económicos del país, tales como el mercado laboral, el mercado inmobiliario y financiero, el sistema de asistencia sanitaria o los sistemas públicos y privados de protección social.

El principal cambio demográfico que está viviendo la sociedad española en la actualidad es el rápido envejecimiento de la población, que según algunos autores puede llegar a considerarse un grave “suicidio demográfico”¹ al no cubrirse una mínima tasa de reposición de la población activa que alcanza la edad de jubilación a través de la incorporación de nuevos trabajadores al mercado de trabajo.

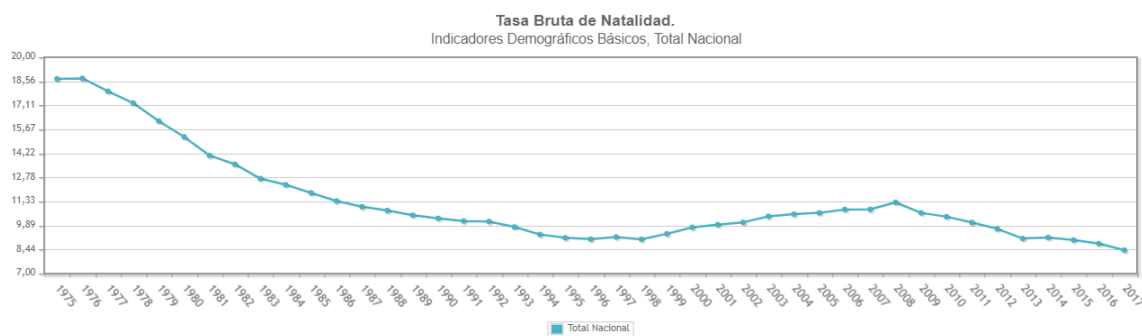
Uno de los factores clave en este creciente envejecimiento poblacional es el enorme aumento de la esperanza de vida que ha experimentado la sociedad española en las últimas décadas, a raíz del desarrollo y la generalización de un eficaz sistema de seguridad social y de asistencia sanitaria, que según las cifras del Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) ha pasado de los 73,47 años en el año 1975 a los 83,10 años en el año 2017².

¹ El término “suicidio demográfico” es utilizado por varios autores, y consiste en un proceso de envejecimiento poblacional que se debe a dos factores principales. En primer lugar, a un importante aumento de la esperanza de vida, y, en segundo lugar, a una reducción no menos importante de la tasa de natalidad. El resultado de estos dos factores produce un desequilibrio entre las generaciones que se incorporan al mercado laboral y las que lo abandonan para entrar en el colectivo de pensionistas. España es uno de los países de la UE en los que mayor incidencia está teniendo este “suicidio generacional”. Este concepto ha sido utilizado por, entre otros: MACARRÓN LARUMBE, A. *El suicidio demográfico de España*. Ed. Homo Legens. Madrid. 2011.

² INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Esperanza de vida al nacimiento según sexo (fecha de consulta: 10 de enero de 2019). <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=1414>



El otro factor clave en el denominado suicidio demográfico que sufre desde hace años la sociedad española está siendo la importante bajada de la tasa de natalidad que se ha producido desde la transición, reduciéndose desde los 18,7 nacimientos por cada 1000 habitantes del año 1975 hasta los 8,37 nacimientos por cada 1000 habitantes del año 2017³.



En el gráfico se puede apreciar una evidente y constante reducción de la tasa de natalidad en España, solo exceptuada por un leve y breve ascenso, coincidente con los años de la expansión del mercado inmobiliario y el crecimiento de la llegada de población inmigrante durante esos años, fruto del efecto llamada producido por un mercado laboral que en aquellos años era perfectamente capaz de asumir una gran cantidad de mano de obra.

Esta reducción de la tasa de natalidad se debe, en parte, a la superación del tradicional concepto de familia a través de la progresiva incorporación de la mujer al mercado de trabajo⁴ y a la enorme inestabilidad y pérdida de condiciones laborales que ha caracterizado los últimos años del mercado laboral español.

³ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Tasa bruta de natalidad en España (fecha de consulta: 10 de enero de 2019). <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=1381>

⁴ Así lo afirma, entre otros, GÓMEZ, S. *La incorporación de la mujer al mercado laboral: Implicaciones personales, familiares y profesionales, y medidas estructurales de conciliación trabajo-*

Las proyecciones del INE sobre la evolución de la población en España en los próximos años no arrojan ningún tipo de optimismo sobre el problema del suicidio demográfico, y sitúan el reemplazo generacional como uno de los mayores retos a los que deberá enfrentarse la sociedad española en los próximos años si pretende mantener el sistema de bienestar social que se disfruta en la actualidad. Estas proyecciones calculan que la tasa de personas mayores de 65 años, que en el año 2016 estaba en el 18,7% de la población total, llegará a un 25,2% en el año 2033⁵.

Este cambio demográfico ya provoca en el presente una serie de consecuencias alarmantes en el sistema de protección social español, que todas las previsiones indican que se agravará exponencialmente en los próximos años, haciendo perentoria la búsqueda por parte de los ciudadanos de nuevas fórmulas de previsión social que complementen un sistema público de pensiones que ya en la actualidad se encuentra bajo un enorme riesgo de colapso⁶.

La crisis económica y financiera del año 2008, que se ha prolongado prácticamente hasta nuestros días, ha provocado que el superávit de la seguridad social no sea ya más que un recuerdo del pasado, y que incluso el Fondo de Reserva creado con anterioridad a la crisis económica se haya visto consumido prácticamente en su totalidad⁷ a causa del crecimiento de la partida presupuestaria destinada al pago de pensiones y a la reducción de ingresos vía cotizaciones debida a la crisis económica.

2.- Contexto cultural

La evolución de la sociedad española no se refleja solo en el cambio demográfico ya analizado en el punto anterior. El modelo clásico de familia imperante en la sociedad española ha sufrido también una enorme evolución en los últimos años, desde mediados del siglo XX y los primeros años de la democracia en los que imperaba un modelo

familia. Cátedra SEAT-IESE de Relaciones Laborales. Universidad de Navarra. (fecha de consulta: 10 de enero de 2019) http://cdd.emakumeak.org/ficheros/0000/0270/Study_0019.pdf

⁵ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Proyecciones de población 2018 (fecha de consulta: 10 de enero de 2019). https://www.ine.es/prensa/pp_2018_2068.pdf

⁶ En este sentido, MUÑOZ MARTIN, E. *La hipoteca inversa: análisis teórico y modelo actuarial práctico*. Trabajo Final de Máster en CC. Financieras y Actuariales. Universidad Carlos III. Madrid. 2017., destaca que el mayor reto al que se enfrenta el sistema público de pensiones español es el aumento de la longevidad y, consecuentemente, de la proporción de población en edad de jubilación con respecto a la población activa.

⁷ DIARIO EL CONFIDENCIAL. *¿En qué se ha gastado la hucha de las pensiones?* (fecha de consulta: 10 de enero de 2019). https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2018-03-21/gasto-hucha-pensiones_1538491/

familiar clásico y tradicional con un gran número de hijos y con la estabilidad como nota característica, hasta una actualidad en la que se ha producido la generalización de familias sin hijos, familias monoparentales y núcleos familiares más reducidos y cambiantes.

Además, otros factores como la movilidad geográfica de los jóvenes ante las dificultades que presenta el mercado laboral provocan una creciente deslocalización entre éstos y las personas mayores, mucho más reticentes a abandonar sus núcleos habituales de residencia.

Esta evolución reciente de la sociedad española choca en cierto modo con algunas convicciones clásicas que la han caracterizado durante décadas, y que todavía forman parte de la cultura de muchos sectores de la sociedad española, en especial de las personas mayores.

El término “cultura de la propiedad” o “cultura de la herencia” describe la tendencia de una buena parte de la sociedad española a preferir el régimen de propiedad en cuanto a la vivienda habitual, y pretender dejar ésta en herencia a sus descendientes⁸, ya sea con la finalidad de aportarles una cierta seguridad económica, de asegurarse el cuidado familiar durante sus últimos años o de prevenir eventuales contingencias futuras que exijan la disponibilidad de un bien de alto valor económico⁹.

La suma de un incierto reemplazo generacional a corto y medio plazo, de un mercado laboral inestable e incapaz de ofrecer el volumen necesario de puestos de trabajo para sostener un sistema de pensiones de reparto como el que está implantado en España, la evolución de las familias desde una concepción tradicional a una muchísimo más moderna, reducida y cambiante, y la existencia de una “cultura de la propiedad” enormemente arraigada en España generan en su conjunto, como veremos durante el

⁸ La *cultura de la herencia* en España contrasta con las prioridades en otros países, como Suecia, donde la posibilidad de dejar la vivienda habitual como herencia a los descendientes no figura como una prioridad para la mayoría de familias. Así lo afirman CHAVEZ ANDERSSON, K. y SANDSTRÖM, J. *Investigating a Psychological Perspective of Reverse Mortgage – How is Reverse Mortgage perceived by potential borrowers in Sweden?*. Umea School of Business and Economics. (fecha de consulta: 2 de febrero de 2019).

<http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:634359/FULLTEXT01.pdf>

⁹ En España, tradicionalmente el ahorro familiar se ha destinado al pago de la vivienda habitual, e incluso a una segunda vivienda; mientras que en otros países, como el Reino Unido o los EEUU, el ahorro familiar se destina a planes de pensiones privados o fondos de inversión. Esta reflexión la desarrolla ROCA GUILLAMÓN, J. *La hipoteca inversa como medio de protección económica de los mayores*. En: REBOLLEDO VARELA, A. L. *La familia en el Derecho de Sucesiones: Cuestiones actuales y perspectivas de futuro*. Ed. Dykinson. Madrid. 2010. Pgs. 657 a 694.

desarrollo de este trabajo, un marco social ideal para el nacimiento de productos financieros como la hipoteca inversa, capaces de ofrecer una solución para las inseguridades que se ciernen sobre el sistema público de pensiones a través de la capitalización de la vivienda habitual, un bien con un enorme valor económico y bastante habitual en las familias españolas.

3.- Aspectos económicos

La “cultura de la propiedad” anteriormente citada forma parte del contexto cultural de la sociedad española, pero también es un aspecto económico vital en el análisis de la hipoteca inversa.

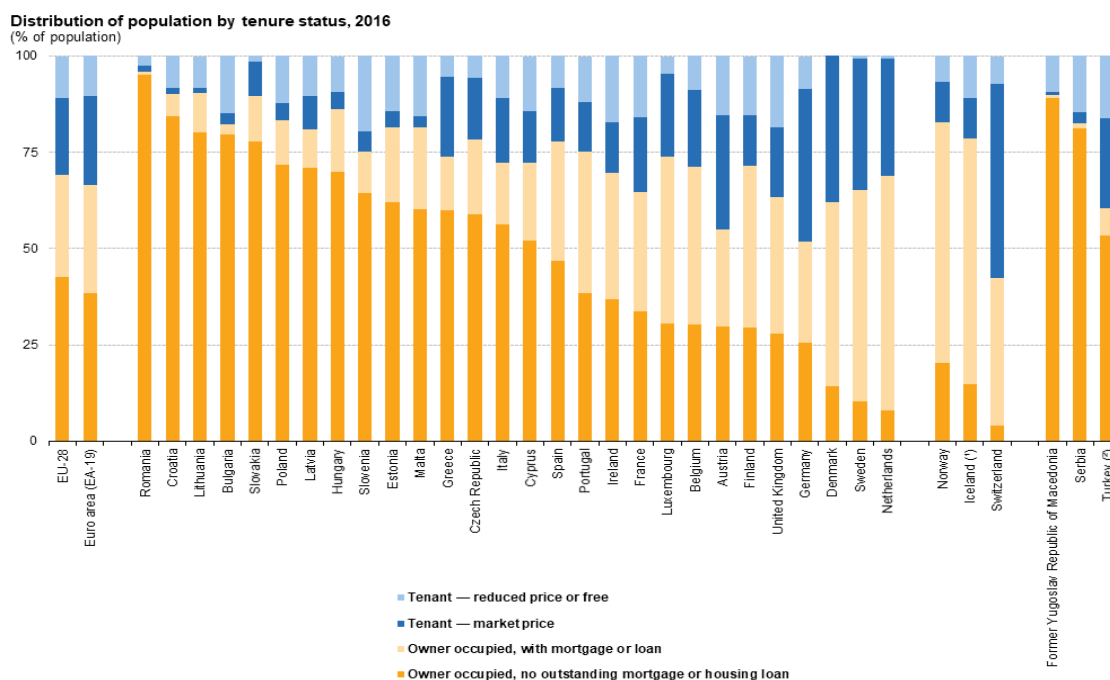
En España existe una arraigada tendencia a preferir la propiedad de la vivienda frente al alquiler, en parte por los aspectos sociales y culturales ya mencionados, y en parte por una situación económica que penaliza de forma evidente el alquiler frente a la propiedad de la vivienda¹⁰.

Según datos de Eurostat en España existe un índice de propiedad de vivienda habitual muy superior al del resto de países de nuestro entorno, como Italia, Portugal, Francia, Alemania, Reino Unido o Bélgica, aunque a partir del año 2014 este dato ha experimentado una sensible variación que ha dejado fuera de los 10 países miembros de la UE con mayor tasa de vivienda en propiedad, principalmente por el gran crecimiento en este sentido en los países del este de Europa, lo que no varía el hecho de que en el nuestro entorno más cercano, España siga teniendo los datos más altos de vivienda habitual en propiedad¹¹.

¹⁰ En este sentido cabe destacar que en la actualidad existe un encendido debate político acerca de la conveniencia o no de la limitación por Ley de los precios de los alquileres en las grandes ciudades. Fruto de este debate, y de la discrepancia existente entre el Gobierno de la Nación y su principal socio de gobierno, se ha producido el rechazo a la convalidación parlamentaria del Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, al no cumplir con la exigencia del grupo parlamentario de Unidos Podemos y de Esquerra Republicana de limitar por Ley el precio de los alquileres en las grandes ciudades.

¹¹ EUROSTAT. *Distribución de la población por estado de tenencia en 2016* (fecha de consulta: 10 de enero de 2019).

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics#Tenure_status



(*) Provisional data.
(†) 2015.
Source: Eurostat (online data code: ilc_lwho02)

eurostat

Por su parte, la Encuesta Financiera de las Familias del año 2014, realizada por el Banco de España, demuestra que el régimen mayoritario de tenencia de la vivienda habitual en España es el de propiedad, superando el 80% en los años 2008, 2011 y 2014¹². Esta encuesta afirma también que la vivienda se convierte en el activo económico más importante de la mayoría de las familias españolas, suponiendo el 57,4% del valor de los activos reales de las familias, es decir, que un solo bien tiene tal valor que supone más de la mitad del total de activos de las familias.

A modo de resumen, el contexto socioeconómico de las familias españolas arroja datos de especial relevancia para el análisis de la hipoteca inversa como producto capaz de ofrecer una solución eficaz a los problemas de liquidez de las personas mayores, dependientes y discapacitadas en España. En primer lugar, el constante y progresivo envejecimiento de la sociedad española, que pone en serio riesgo la capacidad del sistema público de pensiones de garantizar el poder adquisitivo de los futuros jubilados. En segundo lugar, el creciente número de personas mayores sin descendientes o en una

¹² ENCUESTA FINANCIERA DE LAS FAMILIAS, AÑO 2014. *Régimen de tenencia de la vivienda habitual en España* (fecha de consulta: 10 de enero de 2019).

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/ArticulosAnaliticos/2017/T1/fich/beaa1701-art2.pdf>

situación en la que sus descendientes no pueden prestarles la asistencia que requieren en sus últimos años, lo que provoca la creciente necesidad de recurrir a residencias de ancianos, centros de mayores o asistencia social en el hogar para garantizar su bienestar. Y, en tercer lugar, la tradicional cultura de la propiedad que ha caracterizado durante décadas a la sociedad española, de modo que en la actualidad la inmensa mayoría de las personas de la tercera edad cuentan con una vivienda habitual en régimen de propiedad.

La suma de un futuro de previsible inestabilidad económica, de la previsible necesidad de cuidados asistenciales no incluidos en el sistema nacional de salud, y la propiedad de un activo de importante valor económico que es capaz, por sí solo, de garantizar la cobertura de estas necesidades en el futuro mediante un negocio jurídico que no limita el disfrute del bien, convierte la figura de la hipoteca inversa en una herramienta a priori atractiva para un alto porcentaje de personas mayores en España, a pesar de que en la actualidad todavía es una figura sin apenas ninguna virtualidad en el mercado inmobiliario español.

Capítulo segundo – La capitalización de activos inmobiliarios en el contexto internacional. Experiencias y aproximaciones jurídicas comparadas.

La hipoteca inversa, objeto de este TFM, puede categorizarse como uno de los instrumentos de capitalización de activos inmobiliarios más desarrollados actualmente. Esto es, como uno de los mecanismos a través de los cuales ciertos activos inmovilizados, inmuebles, son utilizados como colateral para la obtención de rentas o ingresos. Sin que la idea sea del todo nueva, ya que los códigos decimonónicos ya preveían instituciones con un objetivo similar¹³, la nueva era financiera en la que nos situamos permite la generación de modelos contractuales relativamente estandarizados, a instancias de entidades profesionales, principalmente financieras y de crédito. En ese marco se localiza la hipoteca inversa.

La intención de este capítulo es poder llegar a alguna conclusión acerca de los motivos por los que los productos financieros de este tipo están más implantados en los mercados de otros países de nuestro entorno que en el nuestro.

El desarrollo de este capítulo comenzará con el análisis de estos productos financieros en los EE. UU., primer mercado inmobiliario en el que se reguló la hipoteca inversa con una cierta relevancia, y en el que se ha desarrollado una legislación que, como veremos, ha servido de inspiración para la de otros países, como es el caso de la francesa. A continuación, se abordará el análisis en Francia y en el Reino Unido, dada su proximidad geográfica, cultural y económica con España, y en Japón, ya que, pese a su lejanía geográfica y cultural, está sufriendo en la actualidad los efectos del llamado *suicidio demográfico* que se cierne sobre la sociedad española. Por último, se hará una breve referencia al ámbito de la UE, y a la elaboración de un estudio mediante el cual se pretendía lograr la idea de un producto global, que pudiera ser comercializado en todos los Estados miembros con el sello de calidad de la propia UE.

¹³ Los artículos 1802 y siguientes del Código Civil regulan la figura de la renta vitalicia, según la cual el deudor se obliga a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión.

1.- EE. UU.

La primera noticia de la contratación de una hipoteca inversa en los EE. UU., bajo la denominación de “reverse mortgage”, se remonta al año 1961¹⁴, año en el que Nellie Young, una mujer viuda de Maine, contrató con Nelson Haynes a través de la agencia Deering Savings & Loan este novedoso sistema de crédito con la finalidad de obtener liquidez y mantener el uso de su vivienda tras el fallecimiento de su esposo.

La generalización de este negocio jurídico en los EE. UU. no llegaría hasta más de 25 años después, a través de la aprobación de un programa público que regula y tutela esta figura jurídica. En efecto, las hipotecas inversas en los EE. UU. recibieron un impulso fundamental con el programa público denominado *Home equity conversión mortgage* (en adelante HECM), desarrollado a partir de la aprobación de la *Housing and Community Development Act* en el año 1987¹⁵.

El hecho de que una parte importante de las hipotecas inversas en los EE. UU. estén tuteladas y garantizadas por la administración federal supone una medida de protección de los intereses de los beneficiarios difícilmente comparable a las de las hipotecas inversas desarrolladas en Europa, en su mayoría de carácter privado. Esta protección se materializa en la existencia de un sistema de garantía de la prestación vitalicia del beneficiario, aunque las rentas percibidas lleguen a superar el valor total de la vivienda que garantiza la hipoteca inversa, a través de la figura de un seguro de renta vitalicia, inherente a la hipoteca inversa, que es asumido por la propia administración federal.

Esta garantía federal se presenta como uno de los motivos principales de la mayor implantación de la hipoteca inversa en los EE. UU. con respecto a otros países, especialmente de la Europa continental. El motivo es lo que para el beneficiario supone la garantía de que nunca tendrá que preocuparse de las cantidades dispuestas ni por los intereses devengados en caso de que alcance una longevidad prolongada, ya que por mucho que aumente esta cantidad, su responsabilidad sobre ella tan solo llegará hasta donde llegue el valor de la vivienda, sin tener que asumir ningún desembolso adicional más allá del 2% del valor del inmueble que corresponde a la prima del seguro.

¹⁴ DEXTERITY CE. About reverse mortgages. (fecha de consulta: 14 de enero de 2019). <https://www.dexterityce.com/about-hecm/>

¹⁵ DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LOS ESTADOS UNIDOS. (fecha de consulta: 14 de enero de 2019).

https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmhome

A partir del año 2008, coincidiendo con el comienzo de la crisis económica, se inicia en los EE. UU. un programa de compra de vivienda, a través del *The Housing and Economic Recovery Act*¹⁶, con sensibles diferencias con la hipoteca inversa típica, ya que se pretende ofrecer préstamos bonificados para la compra de viviendas adaptadas a personas de la tercera edad.

2.- Francia.

La hipoteca inversa, en términos comerciales se conoce desde los años 80, si bien en Francia existe una modalidad regulada desde 2006¹⁷, poniendo el foco en la protección de la parte más débil de la relación contractual, los beneficiarios de la hipoteca inversa, y con ciertas influencias en la hipoteca inversa en los EE. UU., la “reverse mortgage”.

La hipoteca inversa en Francia se define en el artículo 314 del *Code de la Consommation*¹⁸, con una serie de notas esenciales: En primer lugar, se exige que la hipoteca inversa se constituya sobre la vivienda del beneficiario, aunque en la regulación del país vecino no se exige que ésta constituya la vivienda habitual, sino que es perfectamente posible constituir una hipoteca inversa con todas las protecciones legales previstas sobre cualquier vivienda del beneficiario. En segundo lugar, se limita la posibilidad de exigencia del principal y de los intereses generados al momento del fallecimiento del beneficiario; y se prevé expresamente la posibilidad de la exigencia de tales cantidades en el caso de que el beneficiario enajene el inmueble que garantiza la cantidad dispuesta, previsión que no existe en la regulación española. En tercer lugar, y quizá el punto más importante, también se prevén una serie de medidas de protección del beneficiario, como la exigencia de la entrega de un folleto con todo el elenco de menciones obligatorias sobre la hipoteca inversa, cubriendo de una forma similar a la española el requisito de dotar al beneficiario de toda la información posible con carácter

¹⁶ HOUSING AND ECONOMIC RECOVERY ACT. (fecha de consulta: 14 de enero de 2019). <https://www.govinfo.gov/content/pkg/PLAW-110publ289/pdf/PLAW-110publ289.pdf>

¹⁷ REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Equity Release Schemes in the European Union*. Institut für Finanzdienstleitungen E. V. Hamburgo. 2010.

¹⁸ La definición de la hipoteca inversa en Francia tiene el siguiente tenor: “*Un contrato por el cual un establecimiento de crédito o un establecimiento financiero concede a una persona física un préstamo bajo la forma de un capital o de prestaciones periódicas, garantizado por una hipoteca constituida sobre un bien inmueble del deudor con uso exclusivo de vivienda y en el que el reembolso de la cantidad, capital e intereses incluidos, no puede ser exigido hasta el fallecimiento del deudor o hasta la enajenación de la propiedad del inmueble hipotecado si ésta sobreviene antes del fallecimiento del deudor*”. En CODE DE LA CONSOMMATION. (Fecha de consulta: 15 de enero de 2019).

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006069565>

previo a la formalización de la hipoteca inversa. En este punto debe destacarse la obligación de que se de al beneficiario un periodo de reflexión de 10 días con posterioridad a la recepción del folleto informativo, periodo en el cual no podrá aceptar la oferta de la entidad financiera¹⁹.

Por último, la regulación de la hipoteca inversa en Francia prevé la exigencia legal de que la deuda total contraída por el beneficiario no pueda exceder en ningún momento del valor total del inmueble hipotecado, suponiendo esta la gran diferencia de la regulación francesa y estadounidense con la regulación española²⁰, al implantarse una medida para evitar la generación de situaciones penosas para el beneficiario o, de forma especial, para sus herederos. Con todo, la legislación no especifica qué medidas proceden en caso de que se alcance el límite del valor del inmueble, generando cierta inseguridad jurídica tanto para la entidad oferente como para el hipotecado en una situación especialmente sensible. En sentido inverso, y de forma consecuente, la regulación francesa prevé que si el valor del inmueble una vez ejecutado como garantía de la deuda, es superior a ésta, el importe restante revertirá a favor de los herederos.

3.- Reino Unido

La regulación de los sistemas de capitalización de bienes inmuebles para lograr liquidez de personas de la tercera edad y discapacitados en el Reino Unido es, probablemente, la más variada y flexible de las analizadas en este trabajo, ya que incluye previsiones legales sobre multitud de variantes y productos financieros diferentes que tan solo tienen en común la esencia de la hipoteca inversa, que no es otra que la obtención de liquidez a través de una disposición única o periódica mediante la constitución de un bien inmueble propiedad del beneficiario como garantía de la cantidad dispuesta.

Un punto en común de todas las fórmulas de obtención de liquidez en este mercado, además de su esencia, es que todas ellas se regulan a través de dos únicas normas, la *Financial Services Act*²¹ y la *Consumer Credit Act*²².

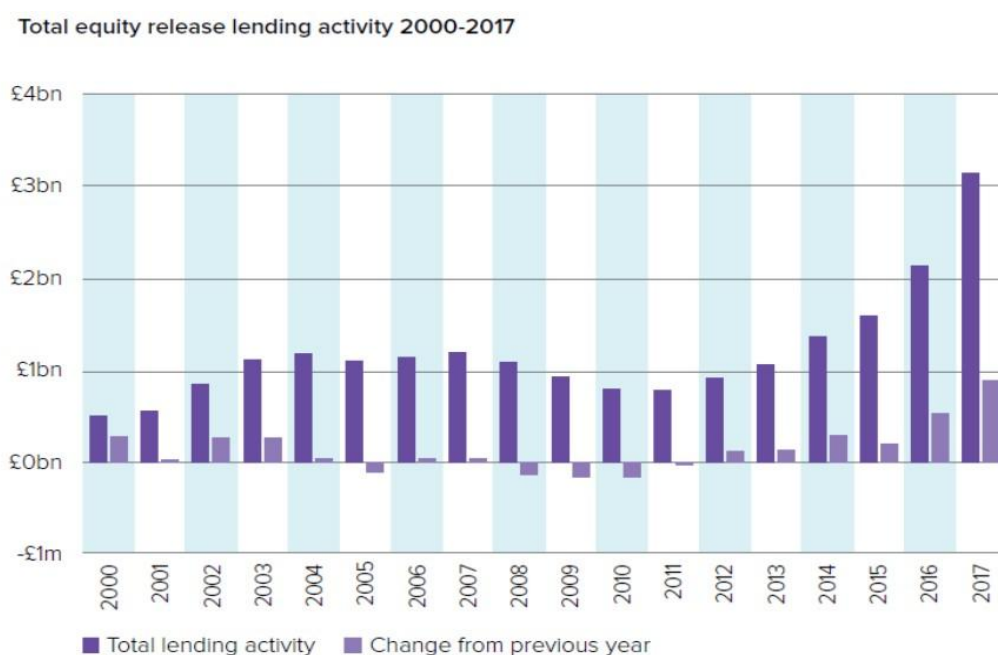
¹⁹ GARCÍA MARES, S. *La hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad Jaume I de Castellón, Castellón de la Plana, julio de 2015, Pg. 56.

²⁰ En la regulación española, como se desarrollará en capítulos posteriores de este TFM, el límite a la deuda total contraída por el beneficiario se sitúa en la totalidad de su patrimonio en caso de ejecución anticipada, o en la totalidad del caudal hereditario, en caso de ejecución a su fallecimiento.

²¹ FINANCIAL SERVICES ACT. (fecha de consulta: 15 de enero de 2019).

Dentro de la enorme variedad de productos financieros de capitalización de activos inmobiliarios para la obtención de liquidez existentes en el Reino Unido, la figura más próxima a la hipoteca inversa española es la conocida como *roll up mortgage*. Esta figura tiene la sensible diferencia con otros modelos, de que el beneficiario puede disponer desde el primer momento de la totalidad del capital concedido, lo que provoca que los intereses devengados puedan acumularse de forma desproporcionada, generando una deuda total en muchas ocasiones superior al valor de la vivienda que la garantiza.

Según datos del *Equity Release Council*²³, la mayor agencia de intermediación y gestión de hipotecas inversas en el Reino Unido, la contratación de productos similares a la hipoteca inversa entre los años 2000 y 2017 ha experimentado un aumento exponencial, de forma especial en el año 2017, cuando se han superado todas las cifras anteriores de contratación.



<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2012/21/contents/enacted>

²² CONSUMER CREDIT ACT. (fecha de consulta: 15 de enero de 2019).

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39/contents>

²³ EQUITY RELEASE COUNCIL. Equity Release market report. (Fecha de consulta: 16 de enero de 2019).

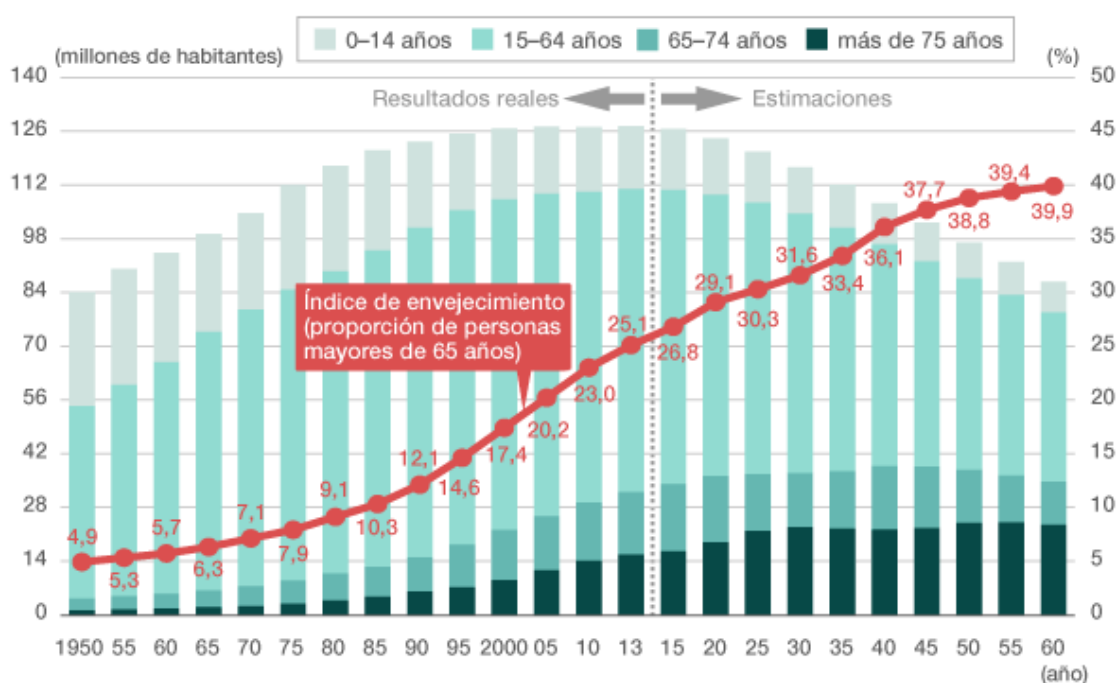
<https://www.equityreleasecouncil.com/document-library/equity-release-market-report-autumn-2017/>

4.- Japón

El motivo de analizar la hipoteca inversa en un país tan alejado geográfica y culturalmente de España como Japón es que, a pesar de estas evidentes diferencias, hay enormes similitudes que hacen que este breve análisis sea de interés.

En primer lugar, Japón ya está sufriendo los efectos del llamado “suicidio demográfico” que también se cierne sobre España a medio plazo, con unas predicciones de envejecimiento poblacional sin precedentes, lo que convierte a la sociedad japonesa en un espejo en el que mirarse de cara a ese sombrío futuro²⁴:

Gráfico 1 Evolución y proyecciones del envejecimiento poblacional



Fuente: Gráfico confeccionado por la redacción de Nippon.com a partir de los datos recabados del Censo nacional, elaborado por el Ministerio del Interior y de Comunicaciones, y del informe *Proyecciones demográficas para Japón*, del Instituto Nacional de Investigación de Población y Seguridad Social.

nippon.com

En segundo lugar, Japón comparte con España la cultura de la propiedad de la vivienda, lo que convierte a la vivienda habitual en uno de los bienes de mayor valor de los ciudadanos japoneses en su llegada a la tercera edad.

Estas dos características convierten a Japón en un mercado de enorme interés para valorar el grado de implantación de la hipoteca inversa y de otras figuras afines en el mercado inmobiliario.

²⁴ NIPPON: Envejecimiento poblacional en Japón. (Fecha de consulta: 16 de enero de 2019). <https://www.nippon.com/es/features/h00079/>

El inicio de la regulación de la hipoteca inversa en Japón se produce a través de políticas públicas municipales en los inicios de los años 80, pero se ven truncadas por la explosión de la crisis financiera e inmobiliaria que sufrió Japón en los años 90, con unos efectos similares a los sufridos en España con la crisis de 2008, entre ellos el desplome del precio de la vivienda²⁵.

En la actualidad, la hipoteca inversa ha vivido un cierto renacimiento en el mercado japonés, ante el convencimiento de buena parte de la población de que el precio de la vivienda continuará aumentando, y ante la evidencia de que el envejecimiento poblacional hará cada vez más inviable la percepción de una pensión pública capaz de sufragar las necesidades más elementales.

La regulación actual de la hipoteca inversa en Japón se produce a través de dos vías. Por un lado, la vía privada por medio del sector bancario, y por otro la vía pública de concesión gubernamental de hipotecas inversas a personas de avanzada edad.

El punto de interés del mercado japonés, más allá de su regulación, es que supone el campo de pruebas ideal para comprobar la conveniencia de contar con un producto financiero capaz de responder a los retos que planteará el estado del bienestar en el futuro de la sociedad española, abocada a recorrer el mismo camino que en la actualidad está recorriendo la sociedad japonesa.

5.- Unión Europea

En el ámbito de la UE, y mediante el patrocinio de la Comisión Europea (Dirección General de Mercado Interior) se desarrolló un estudio²⁶ para el análisis de los diversos productos financieros de capitalización de bienes raíces por personas de la tercera edad y discapacitados para la obtención de liquidez. Fue financiado por la Dirección General del Mercado Interior de la Comisión Europea, y ha surgido dada la enorme diversidad

²⁵ ORTS SANTOS, M. J. *Hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad de Salamanca, Salamanca, junio de 2012. Pg. 157

²⁶ Se trata del proyecto a través del Institut für Finanzdienstleitungen de la Universidad de Hamburgo, en el marco del Proyecto N.º MARKT/2007/23/H coordinado a través del Institut für Finanzdienstleitungen de la Universidad de Hamburgo. Sus conclusiones se publicaron en 3 volúmenes, de los cuales utilizamos aquí el 1: REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*. Institut für Finanzdienstleitungen. E. V. Hamburgo. 2007. Una parte de ese trabajo, con nuevas recomendaciones, fue editado como libro en REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Equity Release Schemes in the European Union*. Institut für Finanzdienstleitungen E. V. Hamburgo. 2010

de productos de estas características comercializados en los Estados miembros. Uno de los propósitos del estudio consistía en revisar las experiencias de los distintos sistemas de capitalización de la vivienda como complemento de la pensión en la UE²⁷. Con el análisis en todos los mercados de la UE, clasificó los diferentes productos comercializados en la UE en dos grandes grupos, en función de su modelo de negocio.

En primer lugar, el ERS tipo 1, o modelo de crédito, que consiste en un préstamo reembolsable, ya sea con cargo a la venta de la vivienda tras el fallecimiento del propietario, o por aportaciones del propietario o de sus herederos. Su estructura básica es la de un préstamo garantizado por una hipoteca, a la que con frecuencia se le vincula un contrato de seguro. Dentro de este tipo 1 es en el que se desarrolla la hipoteca inversa, que es el producto más habitual dentro del modelo de crédito. Ya se indicaba en aquel momento que existían modelos contractuales comercializados con productos aseguradores vinculados, como así ha seguido ocurriendo a partir de entonces.

En segundo lugar, el modelo de compraventa, que consiste en la venta de la vivienda en el mismo momento de la contratación del producto. Este modelo también está integrado por variantes contractuales distintas y suele incorporar una reserva del derecho del vendedor a seguir residiendo en la vivienda, bajo cualquier tipo de figura jurídica de las que permiten tal finalidad²⁸.

Otro informe, actualización del mencionado, fue encargado por la Comisión Europea (en esta ocasión a través de la Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión) y redactado en el año 2017. Entre sus conclusiones destaca que la de que hay margen para el desarrollo de productos de capitalización de activos inmobiliarios en la zona euro, pero con matices diferentes en los distintos Estados miembros, en función de múltiples variables, como el perfil demográfico, los patrones de vivienda existentes, la cultura del ahorro y el sistema de pensiones de cada Estado²⁹. Pero además, en este

²⁷ REIFNER, U. CLERC-RENAUD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*. Institut für Finanzdienstleistungen. E. V. Hamburgo. 2007.

²⁸ PÉREZ CARRILLO, E F, “*Servicios financieros de “liberalización de activos inmobiliarios” como complemento a la pensión de jubilación: marco jurídico en los Estados de la Unión Europea*”, en FERNÁNDEZ MUÑOZ, A (coord.) *El cuidado de las personas dependientes ante la crisis del Estado de Bienestar*, Tirant-Humanidades, Valencia. 2013. Pgs. 327 a 345

²⁹ Nos referimos al informe final del estudio, AL-UMARAY, K. BURKE, R. BYRNE, S. CLERC-RENAUD, S. DOL, K. DÖSTCH, J. ECKARDT, M. ELSINGA, M. FEIGL, M. FERRI, G. FRENCH, D. HAFFNER, M. HENNECKE, P. HOEKSTRA, J. JAIYAWALA, Y. LIPARI, F. MAHER, J. McKILLOP, D. MURRO, P. NEUBERGER, D. OKRUCH, S. PALMISANO, F. PEREZ CARRILLO, E

segundo informe se intentó establecer las bases generales para un diseño básico o modelo referencial común para toda la zona Euro. Si bien no se ha logrado crear un modelo capaz de aglutinar las diferencias existentes entre los diferentes mercados interiores de la UE, los autores proponen continuar trabajando en la línea de productos hipotecarios vinculados a seguros de vida y supervisados por las autoridades nacionales competentes.

F, PIAZOLO, F. REIFNER, U. SHARMA, T y ULBRICHT, D. *Integrating Residential Property with Private Pensions in the EU*. Institut für Finanzdienstleistungen E.V. Hamburgo. 2017, disponible en <https://www.equity-release.eu/wp-content/uploads/2018/03/Final-report-2018-03-21.pdf> (consulta última el 1 de diciembre de 2018)., también define con acierto el perfil del contratante de este tipo de productos, al afirmar que están destinados para “los pobres en efectivo pero ricos en viviendas sin motivo de legado”, y que precisamente los colectivos más vulnerables, aquellos sin apenas patrimonio y con bajos ingresos, no entran en el perfil de este tipo de productos. La intervención de investigadores de Derecho Mercantil de la Universidad de León en este estudio ha facilitado el acceso al mismo.

Capítulo tercero – La hipoteca inversa en España

1.- Marco de desarrollo

Con la finalidad de dar una respuesta adecuada a las situaciones de necesidad analizadas en el primer capítulo del presente trabajo, las entidades financieras y de crédito han diseñado diversas estructuras contractuales con la finalidad de ofrecer productos que solventen los problemas de liquidez en situaciones de dependencia de los ciudadanos, especialmente durante su vejez, y, como es lógico, de potenciar una posible línea de negocio propio³⁰.

Las situaciones anteriormente analizadas representan hoy una problemática acuciante, cuya gravedad se prevé que se incremente en el futuro. Ante la incertidumbre sobre si llegará algún día una reforma eficaz del sistema de previsión social que garantice su solvencia para las próximas generaciones, la necesidad de alternativas privadas para cubrir estas necesidades se hace evidente.

En efecto, existiendo la necesidad, la oferta comercial se articula para cubrirla. Y, dentro de los posibles prestadores, las entidades financieras y de crédito ocupan una posición especialmente relevante³¹.

En España existe un modelo regulado de hipoteca inversa. Pero en la actualidad la oferta de este producto por parte de las entidades financieras es prácticamente

³⁰ El estudio REIFNER, U. CLERC-RENAUD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*. Institut für Finanzdienstleistungen. E. V. Hamburgo. 2007., analiza de una forma pormenorizada el desarrollo de los diferentes productos ofertados por las entidades financieras y aseguradoras en la UE.

³¹ Resulta interesante que la regulación de la hipoteca inversa en España permita que la oferta de este producto financiero se realice por parte, no solo de las entidades bancarias tradicionales, sino también por otras entidades, como compañías aseguradoras. Supone un acertado equilibrio entre la prevención de que este producto financiero se ofrezca por entidades sin ningún tipo de solvencia (ORTS SANTOS, M. J. *Hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad de Salamanca, Salamanca, junio de 2012. Los denomina “chiringuitos financieros”) y la intención de no reducir el ámbito de las entidades oferentes a las entidades bancarias tradicionales.

De este modo se excluye de la oferta de hipotecas inversas reguladas a entidades de reagrupación de créditos e intermediarios financieros, aunque es necesario destacar que la exclusión afecta única y exclusivamente a la oferta del modelo regulado, y no al resto de hipotecas inversas que quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 41/2007.

inexistente, en buena medida por el escaso margen de actuación que el modelo regulado deja a las entidades financieras para diseñar un contractual atractivo y rentable³².

Además, se constata un profundo desconocimiento del público en general sobre este producto financiero. Y desinterés, posiblemente debido a que la regulación, ya exigua, no ofrece una garantía general pública de percepción de rentas sea cual sea la longevidad del beneficiario (frente a lo que sucede en el modelo regulado de EE. UU.), ni permite acogerse a ese régimen a propietarios de una segunda o tercera vivienda (hipotecando estas en lugar de la de residencia habitual, como sí se permite en el modelo regulado en Francia). Con todo, las habituales informaciones que nos llegan sobre el estado de nuestras pensiones públicas, unidas al porcentaje elevado de propiedad de la residencia familiar suponen un incentivo para investigar este tipo de productos. Comenzamos analizando las barreras fundamentales que se oponen a su comercialización más amplia, y lo hacemos fijándonos especialmente en las condiciones de oferta del producto o prestación, adecuado al perfil mercantil de este TFM.

2.- Aproximación conceptual

Los arts. 1.876 del Código Civil, y 104 de la Ley Hipotecaria aluden a la hipoteca como una carga que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Se constituye por su inscripción en el Registro de la Propiedad y en los términos de la inscripción (arts. 1.875 del Código Civil y 130, 145 y 149 de la Ley Hipotecaria.).

Sobre esa base, la hipoteca inversa es un tipo de crédito hipotecario en el que, frente a lo que sucede en la hipoteca convencional, es el titular quien recibe de la entidad hipotecante una cantidad, frecuentemente en forma de renta mensual, de por vida, o a percibir a lo largo de un periodo pactado. Tales son sus rasgos, muy generales como es obvio, sin que exista una definición legal –al margen de la aplicable al modelo regulado que veremos-. Comercialmente existen modalidades contractuales distintas, así es habitual la contratación de un seguro de renta vitalicia vinculado cuando el producto se diseña con carácter indefinido, pueden incorporarse previsiones destinadas al plazo que los herederos para poder satisfacer la deuda al fallecer el hipotecado y así recuperar el

³² CABRERO GARCÍA, J. *La hipoteca inversa, un abanico de opciones para la jubilación ante la crisis del sistema público de pensiones*. Revista Actuarios. 2008. N. 42. Pgs. 59 a 61.

inmueble libre de cargas, y cabe establecer limitaciones de edad (por exceso o por defecto) en determinados productos, por mencionar algunas posibilidades.

Teleológicamente se trata de un producto contratado habitualmente como complemento de la pensión de jubilación, sin perjuicio de que no existen limitaciones legales para una contratación con fines distintos.

Son varios los autores³³ que observan un progresivo avance de las medidas flexibilizadoras en la regulación del mercado hipotecario en general, que han permitido la introducción en el ordenamiento jurídico español de figuras novedosas, como la hipoteca inversa, y enormemente dinámicas, como la hipoteca flotante o la hipoteca de máximo sobre cuenta corriente³⁴.

Las notas características de la hipoteca inversa, que la diferencian de la hipoteca ordinaria, y que justifican de algún modo su consideración autónoma dentro del ordenamiento jurídico español, se centran, además de en la ya citada inversión de las posiciones contractuales típicas, principalmente en dos aspectos: la especial fórmula de crédito³⁵, y el momento de exigibilidad de la obligación, características que motivan en mayor medida la calificación como “inversa” de este tipo de hipoteca, ya que el paso del tiempo produce, al contrario que en la mayoría de los negocios de crédito, un crecimiento del capital adeudado (incrementado con los intereses si el anatocismo no se excluyera), en contraposición al habitual decrecimiento³⁶.

En cuanto al momento de exigibilidad de la obligación garantizada por medio de la hipoteca inversa, que también supone una de las características particulares de este

³³ Este proceso flexibilizador supone, según JIMÉNEZ CLAR, A. J. *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista del derecho bancario y bursátil, 2009, N. 113, Pgs. 97 a 142., un progresivo alejamiento del manto protector que ofrecen las normas civiles, y una entrada en el ámbito mucho más dinámico y flexible del “todo vale” característico del Derecho Mercantil.

³⁴ Mencionada en la Sentencia de la AP de Málaga de 5 de noviembre de 2012, que considera a la hipoteca inversa como una modalidad de hipoteca de máximo sobre cuenta corriente.

³⁵ La especial fórmula de crédito consiste en que, salvo en supuestos de vencimiento anticipado que son ciertamente extraordinarios en la práctica, el acreedor no dispone de posibilidad alguna de requerir el pago de ninguna cantidad al deudor, ya sea esta en concepto de capital o de intereses, hasta el momento del fallecimiento del deudor. En la Hipoteca Inversa (regulada) la única referencia al vencimiento anticipado por parte del acreedor se limita a la transmisión voluntaria del inmueble por parte del deudor, excluyendo la posibilidad de dicho vencimiento en el caso de transmisiones forzosas, por ejemplo. Así lo afirman CARRASCO PERERA, A. y CORDERO LOBATO, E. *La hipoteca inversa y el aseguramiento de intereses o de por qué tiene que ser revocada la doctrina de la DGRN sobre el anatocismo*. Actualidad Jurídica Aranzadi. N. 741. 2007.

³⁶ BALAGUÉ, C. *Cómo convertir la vivienda en dinero, reflexiones en torno a la hipoteca inversa. Dos caras de una misma moneda*. Revista del sector inmobiliario. 2006. Pgs. 34 a 51.

producto, se prevé (para el modelo regulado) en la propia Disposición Adicional Primera de la Ley³⁷. Esta previsión legal supone que mediante la hipoteca inversa se garantiza una obligación futura, que vencerá y sólo será exigible “post mortem debitoris”³⁸, es decir, una vez que el beneficiario haya fallecido.

3.- Modelo regulado en España. Teoría y práctica

3.1.- La introducción en España de un modelo regulado de hipoteca inversa

El modelo regulado de hipoteca inversa se introduce en el ordenamiento jurídico español a través de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre³⁹. Esta norma, en su Exposición de Motivos, introduce ya una primera definición de la hipoteca inversa⁴⁰, que se desarrolla por completo a través de la Disposición Adicional Primera, pormenorizando todos los requisitos exigidos⁴¹.

La definición legal de la hipoteca inversa limita el concepto a un tipo de negocio jurídico enormemente restringido, al que se le exige el cumplimiento de todo un elenco de requisitos legales para la adquisición de tal consideración, y, por tanto, para quedar incluido en el ámbito de aplicación de la Ley.

³⁷ “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.”.

³⁸ RAMOS CHAPARRO, E. *La garantía real inmobiliaria. Manual sistemático de la hipoteca*. Editorial Aranzadi. Pamplona. 2008. Pg. 578.

³⁹ 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 la norma tributaria.

⁴⁰ “El préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante, persona física de edad igual o superior a 65 años o en situación de dependencia, y cuya finalidad es la obtención de una renta periódica o capital único hasta un máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses.

La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.”.

⁴¹ “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 los siguientes requisitos:

- a. *Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectados de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.*
- 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 los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.”.*

La nota más característica de la hipoteca inversa, y quizá uno de los motivos por los que todavía hoy se mantiene como un producto muy poco utilizado dentro del mundo de los productos inmobiliarios, es que se produce una inversión de las posiciones contractuales típicas con respecto a la hipoteca ordinaria. En la hipoteca inversa es el propietario del inmueble hipotecado quien recibe el pago, ya sea de una forma periódica o en un pago único. También se retrasa la devolución de ese capital dispuesto, ya sea mediante su pago o mediante la ejecución de la garantía, por lo general hasta el fallecimiento del beneficiario⁴².

En cuanto al alcance de la hipoteca inversa, la Ley 41/2007 prevé, en el punto sexto de su Disposición Adicional Primera, que por mucho que pueda aumentar la deuda generada con la entidad financiera en el momento de extinción del préstamo, ésta sólo podrá proceder al recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia⁴³. Esta previsión legal consagra el principio de responsabilidad limitada del deudor en las hipotecas inversas, en base a la cual se excluye del régimen general de responsabilidad universal que consagra el artículo 1911 del Código Civil, según el cual, del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

3.2.- Rasgos del modelo regulado de hipoteca inversa

3.2.1.- Naturaleza jurídica

En cuanto a la naturaleza jurídica de la hipoteca inversa regulada, es necesario destacar que su introducción a través de la Ley 41/2007 no es fruto de la casualidad, a juicio de varios autores, y que responde a una evidente intención del legislador, que considera a la hipoteca inversa como un negocio jurídico esencialmente diferente a la hipoteca ordinaria, con unas claras características diferenciadoras⁴⁴.

⁴² RAMOS CHAPARRO, E. *La garantía real inmobiliaria. Manual sistemático de la hipoteca*. Ed. Aranzadi. Pamplona. 2008. Pg. 573.

⁴³ En concreto, la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 prevé lo siguiente: “*Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.*”.

⁴⁴ En este sentido, PEREÑA VICENTE, M. *La protección de la vivienda habitual en los supuestos de endeudamiento y dependencia*. Revista Actualidad Civil. 2008. N. 16, Pg. 6. Considera que esta ubicación responde a que el legislador identifica a la hipoteca inversa un negocio jurídico con una impronta diferente a la hipoteca ordinaria, por lo que la regulación de la hipoteca inversa fuera de la Ley Hipotecaria y del Código Civil responde a esa diferente concepción.

3.2.2.- Aspectos personales

3.2.2.1.- El deudor hipotecario y los beneficiarios

La Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 preveía, en su redacción original, que el solicitante y los beneficiarios pudieran ser personas mayores de 65 años o afectadas por dependencia severa o gran dependencia⁴⁵. Este apartado de la Disposición Adicional Primera se modificó a través de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, añadiendo a las personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento⁴⁶.

Esta reforma legal amplió exponencialmente el público objetivo de la hipoteca inversa regulada, al abrir su abanico de las personas que sufren dependencia severa o gran dependencia a todas aquellas personas con un grado reconocido de discapacidad del 33 por ciento o superior⁴⁷, que según los datos del INE eran, en el año 2014, 1.335.100 personas en España⁴⁸.

La limitación del público objetivo de la hipoteca inversa regulada mediante la exigencia de una determinada edad o un determinado grado de discapacidad o dependencia supone, según algunos autores⁴⁹, una acertada medida coherente con la

Esta sustantividad propia en el ordenamiento jurídico de un producto todavía minoritario supone, a juicio de Pereña Vicente, una cierta debilidad en su regulación. Por otro lado, en el desarrollo de este trabajo no es la primera ocasión en la que se destaca cierta independencia de la hipoteca inversa con respecto al resto de negocios hipotecarios. Basta recordar que la Directiva 2014/17/UE ya abrió la puerta a la exclusión de su ámbito de aplicación a la hipoteca inversa.

⁴⁵ GARCÍA GARNICA, C. *La hipoteca inversa: Un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes*. Revista Aranzadi Doctrinal. N. 4. 2011., considera a la hipoteca inversa como un producto capaz de promover la autonomía y la protección de las personas dependientes, algo que supone un problema de enorme complejidad y de carácter transversal y multidisciplinar.

⁴⁶ “*Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o personas afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.*”.

⁴⁷ Cabe destacar que el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI) ha publicado una guía informativa para el uso de la hipoteca inversa por parte de personas con discapacidad y sus familias (fecha de consulta: 2 de enero de 2019).

https://www.cermi.es/sites/default/files/docs/colecciones/folleto_La_hipoteca_CERMI_Maquetacion_1.pdf

⁴⁸ INE. Personas con certificado de discapacidad por tipo de discapacidad según grado de edad y sexo (fecha de consulta: 11 de enero de 2019). http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t22/p320/base_2011/serie/10/&file=07001.px

⁴⁹ En este sentido, ZURITA MARTÍN, I. *La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa*. Revista crítica de Derecho Inmobiliario. 2008. N. 707. Pgs. 1275 a 1317., considera que la limitación resulta adecuada y acorde con la finalidad de la hipoteca inversa. Esta finalidad es que las personas de avanzada edad puedan contar con liquidez suficiente para sufragar sus necesidades vitales.

finalidad que debe perseguir la hipoteca inversa, que no es otra que ofrecer un mecanismo eficaz de capitalización de activos inmobiliarios para que personas mayores o con discapacidad puedan disponer de liquidez y mitigar o evitar una situación de necesidad y mantener su independencia económica.

Esta finalidad de la hipoteca inversa regulada choca, como se ha sostenido⁵⁰, con la realidad práctica de las entidades financieras y aseguradoras, únicas entidades habilitadas legalmente para ofrecer este tipo de negocios jurídicos y cuyo principal objetivo es lograr la mayor rentabilidad posible a través de la hipoteca inversa y que no resulte antieconómico para el cliente. No es difícil deducir que en el caso de personas con discapacidad con una edad todavía lejana a los 65 años es prácticamente imposible que se cumpla ese doble objetivo de las entidades que deben ofrecer este tipo de productos financieros.

En conclusión, a pesar de que la propia Ley 41/2007 de 7 de diciembre prevé la posibilidad de que las personas menores de 65 años con un grado de discapacidad igual o superior al 33% puedan ser beneficiarias de una hipoteca inversa, es ciertamente improbable que se pueda ofrecer un producto que a la vez pueda ser atractivo para la entidad oferente y para el futuro cliente en los casos en los que el cliente, a pesar de cumplir los requisitos previstos en la Ley 41/2007, no tenga una edad cercana a los 65 años.

A mayor abundamiento, es necesario indicar que el sujeto pasivo de la hipoteca inversa ostentará la consideración de consumidor o usuario, a tenor de lo previsto en el artículo 1.2 del TRLGDCU⁵¹

Dentro de los sujetos de la hipoteca inversa hay otro concepto que puede ampliar el abanico de aspectos personales. La Ley 41/2007 utiliza el término beneficiario, pero solo a los efectos de determinar el vencimiento de la hipoteca inversa. Algunos autores interpretan que el concepto de beneficiario se limita a la posibilidad de mantener el uso

⁵⁰ IÑIGO ARROYO, L. *La hipoteca inversa (Disposiciones Adicionales 1ª y 4ª de la Ley 41/2007)*. En: Esther Muñoz Espada, Sergio Nasarre Aznar y María Elena Sánchez Jordán. *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*. Ed. Edisofer. Madrid. 2009. Pgs. 323 a 356.

⁵¹ Según el artículo 1.2 del TRLGDCU tienen la consideración legal de consumidor o usuario “*Las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea su naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, suministran o expiden.*”.

de la vivienda una vez fallecido el deudor hipotecario, pero nada se deduce del tenor literal de la norma⁵², otros consideran que además del derecho de residencia, el beneficiario tendría derecho a la percepción de las rentas en los términos que se pacten⁵³. En nuestra opinión, además, nada obsta para que pudieran ser llamados en el momento de la propia formalización, ya que, especialmente si residen en la vivienda hipotecada, les corresponde un interés en la operación.⁵⁴

La figura del beneficiario, ante el silencio de la norma, puede ser cualquier persona que el deudor hipotecario haya designado y que la entidad financiera o aseguradora haya aceptado en la escritura de formalización de la hipoteca inversa. No se exige en la ley ningún tipo de parentesco entre el deudor hipotecario y los posibles beneficiarios, ni la concurrencia de algún requisito de edad o discapacidad, simplemente su designación por parte del deudor hipotecario y la aceptación por parte de la entidad financiera o de crédito. Precisamente en torno a la figura del beneficiario localizamos uno de los vacíos legales de la hipoteca inversa regulada en España respecto de la que podría darse el extraño caso de que la vivienda no fuera su residencia habitual (del beneficiario), ya que ese requisito legal se limita al solicitante, es decir, al deudor hipotecario⁵⁵.

3.2.2.2.- Delimitación legal de los oferentes

La Ley 41/2007, en su fase de Proyecto de Ley, sólo contemplaba a las entidades financieras como posibles oferentes de hipoteca inversa en su modalidad regulada. La inclusión en el texto definitivo de las entidades aseguradoras supuso aceptar legalmente el hecho de que, aunque su función principal sea la práctica de operaciones de seguro,

⁵² En este sentido, JIMÉNEZ CLAR, A. J. *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista del derecho bancario y bursátil. 2009. N. 113, Pgs. 97 a 142., argumenta que cabe la posibilidad de que la figura del beneficiario limite su actividad a la eventual congelación de la exigibilidad de la hipoteca y mantenimiento del uso de la vivienda, una vez producido el fallecimiento del deudor hipotecario, que es, por definición, el titular del inmueble hipotecado.

⁵³ Insistimos, que tal concepción amplia dependerá de las condiciones contractuales, pues la norma nada dice. Si puede apoyarse la visión sugerida en la propia terminología utilizada por el Legislador, como se desprendería de REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Equity Release Schemes in the European Union*. Institut für Finanzdienstleitungen E. V. Hamburgo. 2010.

⁵⁴ Esa posibilidad se formulaba como recomendación para favorecer la implantación del producto en REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*. Institut für Finanzdienstleitungen. E. V. Hamburgo. 2007. Con todo, en la práctica no hemos tenido noticias de que se solicite la aquiescencia de los beneficiarios en la práctica.

⁵⁵ Hipótesis planteada por MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. 2009. Pgs. 17 a 23. En la misma hipótesis reconoce que es una posibilidad más teórica que real, pero que de la regulación de la hipoteca inversa no puede descartarse que se pudiera producir.

reaseguro y capitalización, la concesión de hipotecas por parte de estas entidades ya era una realidad práctica⁵⁶.

Esta limitación legal no impide que puedan constituirse hipotecas inversas, fuera del modelo regulado, con otras entidades de todo tipo, como residencias de ancianos o centros de mayores, o incluso entre particulares. Pero, la consecuencia de esta limitación es que sólo entrarán en el ámbito de aplicación de la Ley 41/2007 las hipotecas inversas constituidas con entidades financieras o aseguradoras⁵⁷.

El motivo de esta limitación no es otro que la seguridad que aporta para el deudor hipotecario la solvencia de las entidades financieras y aseguradoras en España. En el caso de las entidades financieras, ninguna entidad puede operar en nuestro país sin la previa autorización del Banco de España y la preceptiva inscripción en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito. Precisamente, al ser España uno de los mayores destinos del mundo para turistas y para personas en edad de jubilación genera que sea un interesante mercado para entidades financieras de otros países, que son precisamente las más activas en el mercado de hipoteca inversa en España.

Las entidades financieras se encuentran vinculadas por dos normas que pretenden establecer un adecuado régimen de transparencia en sus actividades, y con ello dotar de una especial protección a la clientela bancaria. La Orden EHA/2899/2011⁵⁸ y la Circular 5/2012 del Banco de España⁵⁹. La Orden recuerda que la transparencia en el

⁵⁶ La Sentencia del TS de 12 de noviembre de 2009 ya señala que la concesión de préstamos con garantía hipotecaria encaja en el ámbito de afectación de una provisión técnica de una entidad aseguradora, aunque este hecho no implique que tal actividad constituya su principal objeto de negocio, que no es otro que el derivado del contrato de seguro.

⁵⁷ Comparte esta afirmación MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. 2009. Pgs. 17 a 23.

⁵⁸ Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Esta orden pretende incrementar la transparencia en las relaciones entre las entidades de crédito y el cliente, a través de la exigencia de explicaciones adecuadas sobre el producto ofertado (artículo 9) y de un servicio de asesoramiento en materia bancaria. Además, exige a las entidades financieras que su actuación se produzca en el mejor interés del cliente, analizando de forma objetiva los diferentes servicios bancarios disponibles y la situación personal y financiera del cliente. Debe destacarse que, en relación con la hipoteca inversa, el servicio de asesoramiento es obligatorio, y que la entidad financiera tiene la potestad de exigir una remuneración independiente por este concepto. Esta guía, además, encomienda en su artículo 32 al Banco de España la elaboración de una guía de acceso a la hipoteca inversa, con la finalidad de orientar a la clientela interesada en el producto.

⁵⁹ Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos. Esta circular desarrolla las disposiciones de la Orden EHA/2899/2011, y en concreto el desarrollo del concepto de “préstamo responsable”. Destaca en esta Circular que, como ya adelantó la Orden, deben ser las entidades financieras las que recaben de los clientes la información necesaria sobre

funcionamiento de los mercados ha supuesto durante décadas uno de los objetivos más perseguidos por el ordenamiento jurídico de cualquier sector económico, mientras que la Circular establece todo un elenco de obligaciones para las entidades financieras, entre los que, teniendo en cuenta las especiales características de la hipoteca inversa, destaca la exigencia de unas políticas y procedimientos de “préstamo responsable”, que pretenden aumentar la información facilitada a los potenciales prestatarios, exigiendo a los prestamistas la adopción de políticas que favorezcan la prudencia y la atención específica a las necesidades y posibilidades de los clientes⁶⁰.

Fruto de la aprobación de la Orden, el Banco de España y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones asumen la obligación de publicar una guía de acceso a la hipoteca inversa⁶¹. En este sentido, algunos autores destacan que la protección del cliente de servicios bancarios va más allá que la defensa general de los consumidores, tratando de reducir los efectos que produce la desventaja informativa del cliente de las entidades financieras⁶².

En cuanto a las entidades aseguradoras, están fiscalizadas por la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, adscrita en la actualidad al Ministerio de Economía y Empresa, con un papel de control similar al que realiza el Banco de España a las entidades financieras, exigiendo una autorización administrativa para el ejercicio del negocio asegurador⁶³.

sus necesidades y su situación financiera, imponiendo un marco aún más protector para los consumidores. También se exige la entrega al cliente de todo documento precontractual, sin ningún tipo de coste para él.

⁶⁰ Así lo entiende NIETO CAROL, U. *Transparencia y protección de la clientela bancaria*. Ed. Aranzadi. Pamplona. 2016. Pg. 205.

⁶¹ Esta guía tiene por objeto aclarar posibles dudas e interpretaciones de aquellos consumidores que se planteen acudir a esta vía de financiación, y se puede consultar en el siguiente enlace (fecha de consulta: 3 de febrero de 2019):

<https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/Folletos/guia-de-acceso-a/>

⁶² ORDÁS ALONSO, M. *El nuevo marco normativo para la contratación de préstamos y créditos*. Ed. Bosch. Madrid. 2014. Pg. 76., sostiene que, al margen de la protección de los usuarios de servicios de inversión y de seguro, que poseen regulaciones muy completas y sistemáticas, y más allá de la defensa general de los consumidores, la protección del cliente de servicios bancarios trata de paliar los efectos que produce la desventaja informativa, fomentando la transparencia en las relaciones entidad-cliente a lo largo de todo el tracto de la negociación bancaria.

⁶³ La autorización administrativa es concedida por el Ministerio de Economía y Empresa, y permite el ejercicio del negocio asegurador, lo que la convierte en la piedra angular del sistema de acceso al mercado de seguros. Esta autorización, según el artículo 20.5 de la LOSSEAR, permite la inscripción de la entidad aseguradora en el Registro Administrativo de Entidades y Seguros. Así lo explica VERCHER MOL, J. *Las condiciones de acceso al mercado de las entidades aseguradoras*. Ed. Marcial Pons. Madrid. 2016. Pgs. 147 y 154.

Su inclusión como posibles oferentes de hipotecas inversas generó serias dudas, ya que a pesar de contar con un órgano fiscalizador independiente no cuentan con los mismos requisitos de solvencia que las entidades financieras, pero el hecho de que en la práctica ya estuvieran ofreciendo productos con unas características esenciales similares decantó la balanza a favor de su inclusión en el texto definitivo de la Ley 41/2007.

3.2.3.- El objeto hipotecado

La Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre establece que el objeto de la hipoteca inversa será un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante⁶⁴.

Resulta evidente que, como en toda hipoteca, el objeto de la misma ha de ser una finca registral, pero en este caso con la exigencia añadida de que ésta sea una vivienda, y de que sea la residencia habitual del solicitante. En este sentido cabe destacar que no existe en el ordenamiento jurídico español ninguna definición legal del concepto de vivienda, y tan solo en algunas normas autonómicas se recoge una definición que pueda servir como punto de partida para el análisis del elemento objetivo de la hipoteca inversa⁶⁵.

Una vez aceptada una definición legal del concepto de vivienda, la norma reguladora de la hipoteca inversa exige dar un paso más para el análisis del ámbito objetivo de la hipoteca inversa, ya que ésta se centra en la vivienda habitual, lo que deja fuera de su ámbito de aplicación a un gran número de viviendas que no cumplen el requisito de la habitualidad.

⁶⁴ En relación con el objeto de la hipoteca inversa, ANGUITA RÍOS, R. M. *Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre*. Diario La Ley. N. 6875. Año XXIX. Destaca que no cabe ofrecer como garantía de la hipoteca inversa un bien que, siendo la vivienda habitual del deudor, pertenezca a otra persona. Esta acertada puntualización significa que en la hipoteca inversa no cabe la figura del hipotecante no deudor, exclusión debida a la finalidad y a la filosofía con la que nace la figura de la hipoteca inversa.

⁶⁵ La Ley 8/2012 de 29 de junio, de vivienda de Galicia, define la vivienda en su artículo 4 h) con el siguiente tenor: “*El espacio cerrado y compartimentado de un edificio destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas, y destinado a ser ocupado por una persona o por una unidad familiar o de convivencia en régimen de total autonomía.*”.

En este punto nos encontramos con que el concepto de vivienda habitual no es un concepto jurídico definido y concreto, sino un dato fáctico al que, reuniendo una serie de condiciones, se le da una trascendencia jurídica⁶⁶.

Por su parte, y dentro del ámbito de la práctica judicial, nuestro Tribunal Supremo ha establecido abundante jurisprudencia relativa al concepto de vivienda habitual, destacando, entre otras, la Sentencia de 7 de febrero de 2006 en la que se define la residencia habitual de la siguiente forma⁶⁷:

“La permanencia física de una persona en un lugar determinado por más de 183 días durante el año natural, sin hacer referencia al domicilio fiscal en el caso de las personas físicas.”.

La exigencia de que el bien objeto de una hipoteca inversa sea la vivienda habitual del beneficiario se flexibiliza en cierto modo mediante la aceptación, a través del punto 10º de la Disposición Adicional Primera, de la posibilidad de formalización de hipotecas inversas sobre viviendas que no tengan la condición de vivienda habitual del beneficiario. Esta posibilidad que permite la Ley recibe, según el criterio de varios autores, la denominación de hipoteca inversa de segundo nivel o atípica⁶⁸.

Dentro del concepto de hipoteca inversa de segundo nivel se puede incluir cualquier negocio jurídico que, manteniendo la estructura básica de la hipoteca inversa, no cumpla con todos o alguno de los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera, ya sea este el carácter de vivienda habitual del bien hipotecado, la edad o grado de discapacidad del deudor hipotecario o que el prestador del servicio sea una entidad financiera o de crédito. De este modo, reiteramos que la Ley 41/2007 permite la formalización de hipotecas inversas con una garantía sobre cualquier inmueble que no tenga la condición de vivienda habitual del beneficiario, en cuyo caso no serían de

⁶⁶ PÉREZ CARRILLO, E. F. *“Servicios financieros de “liberalización de activos inmobiliarios” como complemento a la pensión de jubilación: marco jurídico en los Estados de la Unión Europea”*, en FERNÁNDEZ MUÑOZ, A (coord.) *El cuidado de las personas dependientes ante la crisis del Estado de Bienestar*, Tirant-Humanidades. 2013, Pgs. 327 a 345.

⁶⁷ Sentencia de la Sala 3ª, de lo Contencioso Administrativo, del TS, de 7 de febrero de 2006.

⁶⁸ ORTS SANTOS, M. J. *Hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad de Salamanca, Salamanca, junio de 2012, Pg. 264.

aplicación los preceptos incluidos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007⁶⁹.

En este sentido debe hacerse hincapié en el hecho de que esta puerta abierta a un tipo de hipoteca inversa que no se encuentre regulada de forma directa por la Disposición Adicional no supone en todos los supuestos tal desprotección del solicitante como podría parecer. Como otros innumerables negocios jurídicos similares, y en orden a la condición de consumidor del solicitante, siempre se verían amparadas por el manto protector que tiende sobre los particulares la regulación en materia de protección de los derechos de los consumidores y usuarios.

3.2.4.- Forma

La hipoteca inversa, en cuanto a los requisitos formales se refiere, se somete a lo previsto en el artículo 145 de la LH, que exige para la válida constitución de toda hipoteca que se constituya en escritura pública y que ésta se inscriba en el Registro de la Propiedad⁷⁰.

Estos requisitos son exactamente los mismos que los exigidos a toda hipoteca convencional, pero en el caso de la hipoteca inversa, y debido a las especialidades circunstancias del público al que va dirigida y a las especiales características del negocio jurídico, la Ley 41/2007 exige un régimen adicional de transparencia y asesoramiento previo a su formalización, a través de los apartados 3º y 4º de la Disposición Adicional Primera⁷¹.

⁶⁹ El tenor literal del precepto es el siguiente: “*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.*”. Esta previsión legal supone una innecesaria reiteración de un hecho ya conocido, la existencia de hipotecas inversas más allá del modelo regulado a través de la Ley 41/2007.

⁷⁰ El artículo 145 de la LH establece lo siguiente: “*Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas se requiere:*

- *Primero. Que se haya constituido en escritura pública.*
- *Segundo. Que la escritura pública se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.*”.

⁷¹ “*3.- El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministerio de Economía y Hacienda.*

4.- En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 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 deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministerio de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.”.

La motivación de este particular régimen adicional de transparencia y asesoramiento reside en que la hipoteca inversa está dirigida a un público en una situación de especial vulnerabilidad, ya sea esta por su avanzada edad o por ser personas dependientes o a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, lo que hace más necesario todavía que se les facilite una información veraz con carácter previo a la formalización de la hipoteca inversa⁷².

Esta previsión legal de transparencia y asesoramiento se manifiesta mediante el hecho de que en la actualidad se exija a las entidades de crédito y aseguradoras que dispongan de un servicio de atención al cliente que tenga la facultad de resolver las quejas y reclamaciones de los usuarios. Este servicio debe ser prestado por una entidad o por un experto que goce de independencia, y que a su vez estará sometido a las normas de buenas prácticas y usos financieros.

Con la finalidad de reforzar aún más las exigencias de transparencia y asesoramiento, la propia Ley 41/2007 prevé en su exposición de motivos que se refuerce la independencia de las entidades de tasación, que son una pieza clave en el sistema de formalización de la hipoteca inversa⁷³.

Además de estas medidas, a través de la aprobación de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se pretende también reforzar la independencia de las entidades de tasación por otra vía, previendo en su Disposición Adicional Segunda que el Banco de España remitiera un informe en el que se analizaran las posibles medidas a impulsar para evitar la existencia de conflictos de interés entre estas sociedades y la entidad de crédito.

⁷² Sentencia de la Secc. 1ª de la AP de Girona, de 17 de octubre de 2012.

⁷³ *“En primer lugar, se concreta el propio fomento de la independencia de las entidades de tasación. Se trata de lograr el establecimiento de un régimen de actuación de las sociedades de tasación que garantice su independencia y la ausencia de conflictos de interés respecto de las entidades de crédito que finalmente conceden los préstamos hipotecarios, a través de dos mecanismos.*

Uno general, el reglamento interno de conducta al que pueden sumarse otros medios, y otro agravado, una Comisión técnica encargada de verificar el cumplimiento de los requisitos de independencia establecidos por el citado reglamento y, en su caso, por otros mecanismos.

En segundo lugar, se operan modificaciones en el régimen sancionador de las entidades de tasación. Por una parte, se tipifican nuevos supuestos de infracción derivados del nuevo régimen de obligaciones contenido en la presente Ley.(...)

En tercer lugar, se establece un régimen de participaciones significativas, similar al previsto por las entidades de crédito, que permita controlar la composición del accionariado.”.

En este sentido, y una vez citadas todas las medidas legales adoptadas con la finalidad de garantizar en la medida de lo posible la información y la transparencia en este tipo de negocios jurídicos, debe hacerse referencia a que, en opinión de autores como Zurita Martín⁷⁴, aunque toda esta transparencia debía haber quedado suficientemente garantizada en la Ley 41/2007 y con el paraguas protector de toda la legislación en materia de consumidores y usuarios, las especiales circunstancias de vulnerabilidad de los posibles beneficiarios de este negocio jurídico no está de más dotar a esta figura en concreto de medidas adicionales en este sentido⁷⁵.

⁷⁴ ZURITA MARTÍN, I. *La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa*. Revista crítica de Derecho Inmobiliario. 2008. N. 707. Pgs. 1275 a 1317.

⁷⁵ Tampoco debe olvidarse que una regulación excesivamente protectora de los derechos del deudor hipotecario puede llegar a provocar la imposibilidad de diseñar un producto capaz de proporcionar una mínima rentabilidad a las entidades oferentes, lo que impediría toda posibilidad de contratación de hipotecas inversas en España. Debe acometerse la búsqueda del equilibrio entre la protección del deudor hipotecario y la necesaria rentabilidad de las entidades oferentes.

Capítulo cuarto – Barreras a la contratación de la hipoteca inversa en España.

Según ya se indicó, las entidades financieras vienen articulando distintos modelos de productos financieros de capitalización basados en el crédito (ERS 1), y dentro de ellos de hipotecas inversas. La variedad era mayor antes de la crisis de 2007, pero en todo caso su contratación no es muy amplia en España dado que existen una serie de obstáculos para el desarrollo de este producto, o tipo de productos, especialmente desde la perspectiva de la oferta.

1.- Obstáculos generales

Con carácter general encontramos obstáculos para la contratación de todo tipo de hipoteca inversa en España⁷⁶.

1.1.- La longevidad como factor de dificultad en el cálculo del periodo de carencia del préstamo

El primer obstáculo al que se enfrenta la hipoteca inversa, también en España, consiste en la dificultad en el cálculo del periodo de carencia del préstamo, que supone un riesgo asociado a la longevidad del beneficiario.

Esta posibilidad supone un riesgo tanto para el beneficiario como para la entidad financiera que ofrece el producto. Desde el punto de vista del beneficiario se puede ver parcialmente cubierta mediante la posibilidad de contratación de un seguro de renta vitalicia, que asegure la percepción de la renta durante toda su vida, independientemente de que haya superado el periodo de carencia previsto inicialmente. O de un seguro de vida a favor de la entidad bancaria. Pero, la contratación de seguros aumentaría el precio total de la hipoteca inversa, a riesgo de desincentivar la contratación, representa una carga administrativa adicional, y en ocasiones se articula en modo abusivo, como ha sido puesto de manifiesto por los tribunales⁷⁷.

⁷⁶ Son varios los autores que los han identificado y en especial, JIMENEZ CLAR, A. J. *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista de derecho bancario y bursátil, año 2009, N. 113, Pg. 97 a 142.

⁷⁷ El Juzgado de 1ª Instancia nº 44 de Madrid (sentencia nº 395/2016) declaró nula una hipoteca inversa y el contrato de seguro vinculado a esta y todos los actos posteriores, condenando a la demandada (en este caso BBVA) a abonar al heredero de quien la contrató un total de 664.526 € más los intereses y las costas. Contrató en enero de 2013 la hipoteca inversa era un hombre de 85 años, al que se le había diagnosticado siete meses antes un carcinoma de pulmón y síndrome paraneoplásico en fase muy avanzada, que para recibir una pensión mensual de 4.647 euros suscribió dicha hipoteca (que le cubría esa renta hasta 2021; ocho años, por tanto), pero sobre la que se impuso adicionalmente la contratación de un seguro de rentas diferidas. Este seguro, que se aplicaba una vez que el titular tuviera 93 años y que le

Otro de los obstáculos derivados de la “excesiva” longevidad del beneficiario de la hipoteca inversa es, que la cantidad final adeudada crezca desmesuradamente una vez que se haya superado la previsión de longevidad de la entidad financiera. El hecho de que, una vez dispuesto por el beneficiario todo el capital previsto inicialmente y cubierto por la garantía, los intereses se acumulen con enorme rapidez, y que con ello la deuda contraída crezca de una forma muy significativa, supone la posibilidad de que la entidad financiera nunca pueda ver saldada esa deuda, ya que la vivienda que la garantiza será de un valor sensiblemente inferior a la suma del capital dispuesto y los intereses devengados. La propia Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN) ha señalado que la hipoteca inversa, dadas sus especiales características, conlleva un riesgo para las entidades financieras en cuanto a la incertidumbre sobre el momento de vencimiento del crédito, y por tanto sobre el momento en el que recuperar el desembolso y, en caso de que este exista, percibir el beneficio⁷⁸:

En el caso de que la cantidad dispuesta por el beneficiario y la suma de los intereses devengados supere ampliamente el valor de la vivienda hipotecada ésta no sería suficiente para cubrir la deuda adquirida, por lo que, a salvo de pactos al efecto, entraría en juego el resto del patrimonio del deudor, y es poco probable que las entidades oferentes ofrezcan voluntariamente esta limitación, salvo si son incentivadas u obligadas desde el sector público.

1.2.- Devaluación del inmueble

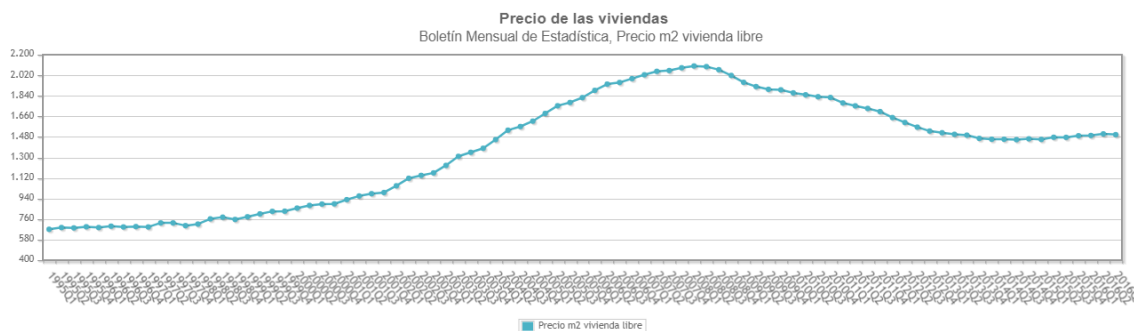
El cálculo de la variación del valor de un inmueble en el futuro es otra de las valoraciones inciertas inherentes a la hipoteca inversa, y en este caso de una forma especial, teniendo en cuenta las enormes fluctuaciones que el precio de la vivienda ha

garantizaba a partir de entonces el cobro de por vida de una renta mensual similar a la inicial, tuvo un coste, que se pagó por anticipado y de una sola vez al contratar la hipoteca inversa, de 211.00 €. El hipotecado falleció meses después de la contratación.

⁷⁸ La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2010, con el siguiente tenor literal: “*Que deben tenerse en cuenta las especiales características de la hipoteca inversa, señaladamente por lo que se refiere al devengo de los intereses pactados, ya que, por la propia naturaleza y operatividad de la figura, sobre tales intereses gravita el riesgo que para la entidad concedente se deriva de la aleatoriedad en lo relativo al vencimiento del crédito, ya que conforme a la letra c) del apartado primero de la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 –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–*”.

experimentado en España en las últimas décadas, a pesar de haberse estabilizado en los últimos años, tras los peores momentos de la crisis del año 2008.

Según el INE⁷⁹, en los últimos años el precio de la vivienda en España ha experimentado alzas y bajas superiores al 13% en tasa interanual, lo que hace prácticamente imposible hacer una predicción certera del precio de la vivienda a medio plazo.



Esta incertidumbre en el precio de la vivienda provoca prácticamente el mismo efecto que la longevidad del beneficiario, ya que en el momento de la ejecución hipotecaria pudiera darse el caso de que el valor del bien no alcanzara para cubrir la suma de las cantidades dispuestas más los intereses devengados. Las consecuencias de esta insuficiencia, como ya se ha expuesto, se verían circunscritas al caudal hereditario del beneficiario, si es que este existe, y en caso de ser insuficiente nos encontraríamos ante un negocio deficitario para la entidad financiera, que no vería cubierta la cantidad desembolsada.

1.3.- Falta de concreción normativa sobre el cálculo de intereses. Alusión especial al anatocismo.

Es fácil constatar en los modelos ofrecidos por las financieras españolas que el cálculo de intereses se basa en que los intereses vencidos se unen al capital para general nuevos intereses, es decir, que son operaciones de anatocismo, permitido en nuestro

⁷⁹ INE – Precio del metro cuadrado de vivienda libre en España (Fecha de consulta: 16 de enero de 2019).

<http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t38/p604/a2000/10/&file=1300010.px>

código civil⁸⁰. La DGRN ha dictado varias resoluciones⁸¹ relativas a la hipoteca inversa en las que establece interesantes reflexiones acerca del pacto de anatocismo⁸² y la capitalización de los intereses: El TS⁸³ ha admitido expresamente en varias sentencias la validez del pacto de anatocismo en base al principio de autonomía de la voluntad, pero la DGRN sostiene, acertadamente a nuestro juicio, en sus resoluciones que, en el concreto caso de la hipoteca inversa, la garantía no se produce de forma separada sobre cada vencimiento de intereses, sino sobre el saldo final de la cuenta, por lo que hasta que no se determina ese saldo final, no existe ninguna deuda exigible, y por tanto no puede existir ningún impago, por lo que no resulta aplicable la línea jurisprudencial marcada por el TS⁸⁴.

En el caso de la hipoteca inversa la deuda exigible sólo surge con el saldo final, generalmente tras el fallecimiento del beneficiario, por lo que sólo en relación con este saldo puede preverse que la garantía de la vivienda pueda extenderse a los intereses que se generen a partir de este momento, que, dada la condición de deuda vencida y no satisfecha, serán intereses moratorios⁸⁵.

Esta indeterminación y la falta de un criterio común entre el TS y la DGRN en relación con el cálculo de los intereses de la hipoteca inversa genera cierta inseguridad

⁸⁰ “Los intereses se acumulan a las cantidades recibidas, generando una deuda que se amortiza al fallecimiento o antes cuando el cliente libremente decida”, OPTIMA MAYORES, “¿Cómo funciona una hipoteca inversa?”, (fecha de consulta: 1 de febrero de 2019).

<http://www.optimamayores.com/>

⁸¹ Sirvan, por todas, las Resoluciones de la DGRN de 1 de octubre de 2010 y de 4 de noviembre de 2010, sobre los recursos interpuestos por la sociedad “Manchester Building Society” contra denegaciones de inscripción de escrituras de constitución de hipotecas inversas.

⁸² En el anatocismo, la obligación que tiene por objeto la deuda de intereses debidos por el principal. Se trata de una obligación doblemente accesorio, al ser accesorio de la accesorio, y está expresamente admitida en el artículo 1109 del Código Civil. Autores como MURILLO VILLAR, A. *Anatocismo. Historia de una prohibición*. En Anuario de Historia del Derecho Español, N. LXXXVI, enero de 2016. Pgs. 497 a 518., destacan que el término anatocismo está ausente de todas nuestras fuentes jurídicas, y que más allá de debates doctrinales, el anatocismo convierte a los intereses devengados y no satisfechos en una suma de dinero diluida en el principal que produce nuevos réditos, lo que puede prolongarse durante años, siempre que el acreedor sea paciente y el deudor no sucumba económicamente.

⁸³ Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1994.

⁸⁴ A este respecto, algunos autores como CARRASCO PERERA, A. y CORDERO LOBATO, E. *La hipoteca inversa y el aseguramiento de intereses o de por qué tiene que ser revocada la doctrina de la DGRN sobre el anatocismo*. Actualidad Jurídica Aranzadi. N. 741. 2007., sostienen que ha de admitirse que en las hipotecas de máximo, como la hipoteca inversa, los intereses se conviertan en capital, aunque no necesariamente por efecto de un pacto de anatocismo (ya que en este caso los intereses no habrán vencido), sino como efecto de otro pacto diferente.

⁸⁵ PÉREZ CARRILLO, EF, “Hipotecas inversas. Nuevas reflexiones a raíz de sendas resoluciones de la DGRN, y de la transposición de la Directiva 2014/17/UE”. *Blog de Derecho Mercantil de la Universidad de León, DerMerUle* (Fecha de consulta: 24 de enero de 2019).

<http://blogs.unileon.es/mercantil/?s=hipoteca+inversa>

jurídica, y un evidente riesgo para las entidades oferentes de este producto financiero, ya que se les impide basar en un criterio estable sus cálculos y previsiones económicas.

1.4.- Impacto de las reformas en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios sobre la oferta de hipotecas inversas.

La regulación en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios ha tenido una especial incidencia en la hipoteca ordinaria en España, generando un aluvión de procedimientos judiciales en los que se declaraba la nulidad de diversas cláusulas por no haber respetado las exigencias en materia de información y transparencia exigidas⁸⁶.

Muchas de las resoluciones judiciales que han revolucionado el mercado de productos financieros en España han tenido la última palabra en los órganos jurisdiccionales europeos, que han aplicado la citada normativa en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios desde un punto de vista más próximo a los intereses de éstos que a los de las entidades financieras⁸⁷.

En este sentido, la Directiva 2014/17/UE⁸⁸ pretende establecer un marco común para el desarrollo de ciertos aspectos relativos a los créditos garantizados por bienes inmuebles de uso residencial, exigiendo unos estándares de calidad y la promoción de buenas prácticas sobre la comercialización de créditos de este tipo. Se pretende reforzar la tutela de los derechos del consumidor mediante la creación de nuevos mecanismos de información precontractual y un nuevo elenco de derechos de los consumidores en relación con el cálculo de los intereses o la prohibición de los contratos vinculados.

En el campo de la hipoteca inversa regulada, se da la circunstancia de que esta Directiva excluye a la hipoteca inversa de su ámbito de aplicación⁸⁹, pero deja la puerta

⁸⁶ Sirvan, por todas, la sentencia del TS de 9 de mayo de 2013 y la sentencia del TS de 25 de marzo de 2015, en las que el Alto Tribunal declara la nulidad de las cláusulas por la falta de información y la falta de transparencia de las mismas.

La más reciente sentencia del TS de 22 de enero de 2019, si bien sobre un producto diferente, como es un plan de pensiones, reitera el deber de las entidades financieras y aseguradoras de informar sobre los riesgos de determinados productos financieros y sus diferentes modalidades de cobro, especialmente en el caso de clientes en edad de jubilación.

⁸⁷ Destaca la sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016, que establece la retroactividad total de las devoluciones de las cantidades cobradas indebidamente por las entidades financieras en aplicación de las cláusulas suelo de las hipotecas.

⁸⁸ Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010

⁸⁹ El artículo 3.2 de la Directiva 2014/17/UE establece: “La presente Directiva no se aplicará a:

a) Los contratos de crédito de pensión hipotecaria en el que el prestamista:

abierta a que los Estados miembros la incluyan en su ordenamiento jurídico interno por otras vías⁹⁰. De este modo cabe la posibilidad de que un Estado Miembro excluya a la hipoteca inversa del elenco de protecciones que la normativa europea concede a los créditos hipotecarios a través de esta Directiva, algo ciertamente cuestionable dada la especial trascendencia de este negocio jurídico en la vida de los beneficiarios, que no podemos olvidar que son personas de una edad avanzada o en una situación de dependencia o discapacidad.

España debería haber incorporado a su ordenamiento jurídico interno la Directiva el 21 de marzo de 2016, y el incumplimiento de esta obligación ha motivado que la Comisión Europea anunciara el inicio de un recurso de incumplimiento. Esta falta de trasposición se produce a pesar de que la reforma de la LH, aprobada a finales de 2018 en el Congreso de los Diputados y pendiente de su convalidación en el Senado, no haya incluido dentro de su ámbito de aplicación a la hipoteca inversa⁹¹.

En este sentido, cabe destacar que a pesar de que la hipoteca inversa pueda quedarse fuera del ámbito de aplicación de las medidas previstas en la Directiva 2014/17/UE en su trasposición al ordenamiento jurídico español, los beneficiarios de las mismas seguirán protegidos por el TRLGDCU, en base al cual se han producido la inmensa mayoría de los procedimientos judiciales relativos al resto de productos hipotecarios en España⁹².

-
1. *Desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial y:*
 2. *No persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito.”*

⁹⁰ Según ALBIEZ DOHRMANN, K. J. *Primerísimas observaciones al anteproyecto de Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Revista CESCO de Derecho de Consumo. N. 20. 2016., la principal, y cuestionable, razón para la exclusión de la hipoteca inversa es que el legislador comunitario considera que el riesgo financiero es menor en este tipo de productos, ya que “se trata de contratos de crédito con características específicas que rebasan el ámbito de la presente directiva”.

⁹¹ El proyecto de reforma de la LH, se tramita bajo el nombre de Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y traspone parcialmente el régimen de protección previsto en la Directiva 2014/17/UE, pero excluyendo expresamente a la hipoteca inversa de su ámbito de aplicación. De esta forma se prevé evitar o reducir las consecuencias derivadas del recurso de incumplimiento de la Comisión Europea.

⁹² A modo de ejemplo: las reclamaciones judiciales seguidas en los Tribunales españoles solicitando la nulidad de la cláusula suelo, de la cláusula de gastos, de vencimiento anticipado o de intereses moratorios. En todos esos procedimientos se hace referencia al desequilibrio existente entre las partes del contrato, a la falta de transparencia de las cláusulas o a la falta de información adecuada al solicitante, y siempre en

La hipoteca inversa ya ha generado en España numerosos procedimientos judiciales, de los que puede desprenderse que la exigencia al sistema bancario español en cuanto al derecho a la información y la transparencia resultan básicos para el correcto funcionamiento del mercado financiero y para la tutela de todos los intervinientes en el mismo, tanto a través de la información precontractual como de la documentación contractual propiamente dicha⁹³.

Podría decirse que los Tribunales exigen en la mayoría de las sentencias analizadas un mayor nivel de transparencia e información previa a las entidades financieras en relación con la hipoteca inversa, ya que se trata de un producto en el que las circunstancias personales del beneficiario siempre van a ser más delicadas que las del cliente medio, ya sea por su avanzada edad, por su situación de dependencia o por su grado de discapacidad.

Los Tribunales de Justicia españoles han creado una definición jurisprudencial de la hipoteca inversa en la que no hacen ninguna alusión al carácter de vivienda habitual del bien hipotecado, ni a la exigencia de que el beneficiario de la hipoteca tenga una determinada edad o un mínimo grado de discapacidad. Se trata de una definición

base al elenco de derechos que se reconocen a los consumidores y usuarios a través del Real Decreto Legislativo 1/2007 por el que se aprueba el TRLGDCU y otras leyes complementarias.

⁹³ En cuanto a la hipoteca inversa en concreto, destacan las siguientes sentencias:

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 2 de Benidorm de 31 de marzo de 2015, en la que se declara la nulidad de un contrato de hipoteca inversa basándose en la falta de información de los clientes (Danske Bank International).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 3 de Vera de 2 de mayo de 2017, en la que se declara la nulidad de un contrato de hipoteca inversa porque se trata de un producto complejo para el que los clientes no tenían la formación e información suficiente. El Juzgado aprecia que la entidad financiera infringió las Leyes aplicables en materia de consumidores y usuarios (Surrenda Link Mortgage).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 4 de Fuengirola de 7 de febrero de 2017. En este caso se trata de un producto complejo que depende de valores de mercado que solo son accesibles a personas experimentadas (Landsbanki Luxembourg).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 8 de Marbella de 11 de diciembre de 2014. La nulidad en este caso se debe a la falta de información clara, concisa, detallada o pertinente sobre el funcionamiento del producto o sus consecuencias financieras (Landsbanki Luxembourg).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 3 de Torreveja de 29 de octubre de 2014. El Tribunal afirma que la clasificación de los clientes como minoristas exigía que hubieran recibido una información amplia y detallada sobre los diferentes escenarios de rendimiento de la inversión y los riesgos asociados (Surrenda Link Mortgage).

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N. 11 de Bilbao de 30 de noviembre de 2016. La entidad de crédito no había solicitado los permisos necesarios para la prestación de la actividad, que está reservada y regulada por el Banco de España y la CNMV (Surrenda Link Mortgage).

genérica de la hipoteca inversa más allá del concepto regulado, y en la que en ocasiones encontramos aportaciones de interés para el propio concepto⁹⁴.

Más en concreto, uno de los puntos que ha llevado a la hipoteca inversa a los Tribunales de Justicia ha sido su vinculación con otros productos como contratos de seguro, que según los tribunales llegan a desvirtuar hasta tal punto el fin de la hipoteca inversa que lo convierten en otro producto diferente, en el que quizá no se respeten del mismo modo las exigencias de información y transparencia.

La comercialización de una hipoteca inversa vinculada a un seguro de renta vitalicia en un caso en el que el beneficiario muy difícilmente podría llegar a necesitar la utilización de ese seguro supuso la declaración de nulidad por parte del Tribunal de las cláusulas relativas al seguro de renta vitalicia, subsistiendo el resto del negocio jurídico al no encontrarse afecto por el vicio de nulidad⁹⁵. En este caso, el Tribunal apreció que las especiales circunstancias del beneficiario convierten a la hipoteca inversa en un producto coherente, pero en cambio convierten al seguro de renta vitalicia en una

⁹⁴ Destacaríamos la Sentencia de la AP de Málaga de 5 de noviembre de 2012 en la que se define como una hipoteca de máximos en cuenta corriente: *“La hipoteca inversa es una hipoteca de máximo en la que un crédito de cuenta corriente se garantiza con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el cual una persona que posee un inmueble recibe cada mes una renta, determinada por varios factores, y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo o la entidad procederá a ejecutar la garantía (lo que puede traducirse en la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si lo hubiere)...En definitiva, mediante la escritura de hipoteca de máximo se formaliza un crédito en cuenta corriente hasta un determinado límite, garantizando el saldo resultante al cierre de la cuenta con hipoteca de máximo, en su modalidad de hipoteca inversa.(...) Así, el negocio jurídico subyacente a la hipoteca inversa no es sino el de un contrato bancario de apertura de crédito, entendido como negocio jurídico bilateral reconocido por la Jurisprudencia por el que el banco se obliga, dentro de los límites y por el tiempo pactado, a poner a disposición del cliente y según sus necesidades, sumas de dinero, a cambio de la obligación de éste de reintegrarlas en la fecha pactada, junto con el abono de intereses y comisiones correspondientes.”* Es decir, nuestros Tribunales definen la hipoteca inversa en función de sus elementos constitutivos, sin hacer ninguna referencia al modelo regulado a través de la Ley 41/2007. Como es propio de la conceptualización jurisprudencial, acusamos cierta fragmentación, al menos por el momento. Será de interés prever el futuro para identificar un auténtico concepto jurisprudencial.

⁹⁵ En cuanto a la hipoteca inversa, el Tribunal, en la Sentencia de la AP de Madrid de 30 de mayo de 2017, sostiene lo siguiente: *“Cualquiera que fuera la causa, resulta manifiesto que el propósito de la contratación es razonable, y no obliga a un estudio por parte ni de la entidad bancaria, ni de la agencia mediadora, de las circunstancias de tal decisión, una vez que se comprueba la solvencia del cliente, en lo relativo a la propiedad de la vivienda a hipotecar.”* (...) *“En cuanto a la información suministrada, efectivamente la misma se presta, según se deriva tanto en los documentos preparativos, como en el testimonio de la intermediaria respecto a lo que es en sí la hipoteca inversa, y por el propio concepto del producto, que es de fácil entendimiento.”*

operación cuanto menos dudosa en muchos casos, y que habría requerido que la entidad financiera aportara una información adicional que nunca se ofreció⁹⁶.

En el caso concreto de la hipoteca inversa, debe destacarse que se produce de una forma más patente si cabe una total contraposición de intereses entre deudor y acreedor, a tenor de las especiales características del producto y del público objetivo al que se dirige⁹⁷.

1.5 Las entidades financieras españolas cuentan con un gran stock de viviendas en propiedad

En la actualidad, y fruto de la crisis financiera del año 2008, las entidades financieras españolas cuentan con un gran número de viviendas en propiedad, que según datos de consultoras especializadas en el sector inmobiliario ascendían a un total de más de trescientas mil viviendas en el año 2018, cerca de una cuarta parte del total de viviendas en venta en todo el territorio nacional⁹⁸.

Fruto de la reestructuración del sistema financiero, en la actualidad un sector importante de la actividad de las entidades financieras tiene como objetivo aligerar ese stock de viviendas en propiedad, a través de la creación de portales web dedicados en exclusiva a la promoción y venta de estas viviendas. La consecuencia directa de esta oferta de viviendas es que la posibilidad de adquirir nuevas viviendas fruto de la

⁹⁶ En la misma Sentencia, y en relación con el seguro vinculado, se afirma lo siguiente: *“Hasta este momento nos estamos refiriendo a la hipoteca inversa en sí, en su puridad como contrato único y con este prioritario fin. Lo que enturbia la información suministrada es la introducción de un elemento extraño, cual es el denominado seguro de renta vitalicia diferida. Contrato con un objetivo diferente, que se entremezcla con el de hipoteca inversa, vinculándose al mismo, bajo la nota de una duración perpetua, del que carece dicha hipoteca. (...) Seguro de renta vitalicia que desnaturaliza el anterior contrato, en cuanto a que es ajeno a la garantía inmobiliaria, y que, pese a su distinto objeto y fin, se incardina en la hipoteca inversa como una cláusula accesorio, cuando se trata de una figura jurídica distinta y con sin propio.*

⁹⁷ En este sentido, NAVAS MARQUÉS, J. I. y ARANA NAVARRO, J. *Tratado de contratación de Derecho Bancario*. Ed. Thomson Reuters. Cizur Menor (Navarra). 2017. Pg. 129., analizan la misma sentencia y afirman que la contraposición de intereses es patente, ya que enfrenta a la entidad financiera y a la entidad aseguradora por un lado, y a los herederos del antiguo propietario por otro. Y éstos, si el desequilibrio es muy importante, estarán en condiciones de reclamar la nulidad del contrato o contratos suscritos por el causante, ya que se consideran perjudicados.

El motivo por el que el Tribunal toma esa determinación es, a juicio del autor, la evitación del enriquecimiento injusto. El Tribunal sostiene la tesis de que los herederos pueden hacer uso de los derechos que como consumidores y usuarios tenían los causantes, y en la correcta y equitativa valoración de los intereses en juego. Y en este sentido, y sin perjuicio de lo que los Tribunales superiores puedan resolver, no se puede negar que su esfuerzo por aplicar la normativa resulta acertado.

⁹⁸ ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2018. Consultora RR de Acuña & Asociados. (Fecha de consulta: 27 de enero de 2019).

<https://www.inmoley.com/NOTICIAS/1812345/2018-2-inmobiliario-urbanismo-vivienda/inmoley-informe-anuario-mercado-inmobiliario.pdf>

ejecución de hipotecas inversas no suponga una alternativa especialmente atractiva para las entidades financieras.

En el momento en el que un producto financiero conlleva la posibilidad de que la rentabilidad se pueda traducir en la adquisición de una vivienda, por bajo que sea su precio, el producto pierde potencial, y con ello posibilidades de ser ofertado por las entidades financieras.

1.6.- El sistema de pensiones español todavía es capaz de ofrecer unas pensiones competitivas

A pesar de que la sostenibilidad del sistema de público de pensiones español a medio y largo plazo lleva años poniéndose en cuestión por los expertos⁹⁹ y de que en las últimas fechas son habituales las protestas ciudadanas exigiendo una revalorización de las pensiones acorde al IPC, que permita a los pensionistas recuperar el poder adquisitivo perdido tras la crisis de 2008, no es menos cierto que en comparación con otros países de la UE se mantiene como uno de los sistemas de previsión social más protectores.

En España la pensión media en el año 2017 era de 1.077,5 euros brutos mensuales, frente a los cerca de 400 euros mensuales de Portugal, los 1.003 euros mensuales de Alemania (con un nivel de vida muy superior) o los cerca de 550 euros mensuales del Reino Unido.

El hecho de que en España exista una tasa de reemplazo de la pensión pública en relación con los salarios superior a la de la media de la UE supone que los jubilados españoles sean, en el ámbito de la UE, unos de los que menos poder adquisitivo pierden tras la jubilación, y en consecuencia que España sea uno de los Estados miembros en los que, en la actualidad, menos necesidad haya de obtener liquidez por medio de la hipoteca de bienes inmuebles¹⁰⁰.

⁹⁹ Entre muchos otros, HERNÁNDEZ DE COS, P. JIMENO SERRANO, J. F. RAMOS, R. *El sistema público de pensiones en España. Situación actual, retos y alternativas de reforma*. Documentos ocasionales – Banco de España. 2017, N. 1. Pgs 1 a 51.

¹⁰⁰ Según REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. y PÉREZ-CARRILLO, E. F. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part II: Country Reports*. Institut für Finanzdienstleistungen. E. V. Hamburgo. 2009., la tasa de reemplazo de la pensión pública en relación con los salarios (replacement rate of public pension in relation to wages) en España asciende al 75.6%, mientras que la media de la UE se sitúa en el 65.2%, y en países como el Reino Unido es del 30%.

Esta circunstancia, difícilmente discutible en la actualidad a pesar de la incesante polémica en torno al poder adquisitivo de los pensionistas, no debe desviar la atención sobre un futuro cercano en el que probablemente cambie mucho el panorama de los jubilados españoles. Como ya se analizó en el primer capítulo de este TFM, la enorme diferencia entre la esperanza de vida y la tasa de natalidad en España está provocando que en un escenario no demasiado lejano la actual situación del sistema público de pensiones sea difícilmente sostenible. Será entonces cuando productos financieros como la hipoteca inversa quizá puedan alcanzar cotas de contratación como la que actualmente tienen en el Reino Unido, donde las pensiones públicas están muy por debajo del 50% del salario medio.

2.- Barreras especialmente relacionadas con la oferta de hipoteca inversa regulada

Junto a los obstáculos señalados, que afectarían a toda la oferta de estos productos, en el caso concreto de la hipoteca inversa objeto de regulación deben hacerse algunas precisiones adicionales.

Por un lado, en cuanto a su contexto, la explosión de la crisis financiera del año 2008, tan solo un año después de la aprobación de la Ley 41/2007, provocó una tremenda sacudida en el sector financiero español de la que todavía hoy no se ha recuperado por completo. En la actualidad se mantiene una cierta reducción del crédito por parte de las entidades financieras y una generalizada sensación de desconfianza de la sociedad hacia estas entidades. Con ese telón de fondo, el desplome del precio de la vivienda acaecido tras la crisis de 2008 supone un importante factor de desmotivación para las entidades financieras en relación con la hipoteca inversa ¹⁰¹.

¹⁰¹ La combinación de una expectativa de estancamiento del precio de la vivienda en los próximos años, unida a la característica evolución de la cantidad adeudada en la hipoteca inversa, que aumenta con el paso del tiempo en lugar de disminuir, provoca que la incertidumbre sobre la evolución del precio de la vivienda en los próximos años sea un factor clave a la hora de valorar la rentabilidad de este producto financiero, y que en la actualidad sea un obstáculo difícilmente salvable para la generalización de la oferta en el mercado español. Este obstáculo ha sido acertadamente analizado por el estudio coordinado por la Universidad de Hamburgo y financiado por la Comisión Europea, que en una de sus principales conclusiones afirma que dadas las especiales características del producto, no es sencillo encontrar el equilibrio entre los intereses de las entidades financieras y aseguradoras y los de los particulares, AL-UMARAY, K. BURKE, R. BYRNE, S. CLERC-RENAUD, S. DOL, K. DÖSTCH, J. ECKARDT, M. ELSINGA, M. FEIGL, M. FERRI, G. FRENCH, D. HAFFNER, M. HENNECKE, P. HOEKSTRA, J. JAIYAWALA, Y. LIPARI, F. MAHER, J. McKILLOP, D. MURRO, P. NEUBERGER, D. OKRUCH, S. PALMISANO, PEREZ CARRILLO, E F, F. PIAZOLO, F. REIFNER, U. SHARMA, T y ULBRICHT, D. *Integrating Residential Property with Private Pensions in the EU*. Institut für

Pero además, las características del modelo regulado que como hemos visto unen falta de precisión en aspectos tan cruciales como cual deba ser el régimen del beneficiario, o la sustanciación de derechos de los herederos, con limitaciones importantes cual es la imposibilidad de acogerse a ese régimen con una segunda vivienda, constituyen obstáculos para la capitalización de la vivienda como complemento a la pensión de jubilación incluso con el modelo regulado.

Finanzdienstleitungen E.V. Hamburgo. 2017. Destaca que tan solo se ha creado un mercado generalizado de este tipo de productos en el Reino Unido, mientras que en el resto de Europa el mercado aún se encuentra en estado embrionario o es sencillamente es inexistente. Señala la mala imagen que sufren las entidades comercializadoras de este tipo de productos, y a la extendida convicción de que los hogares que cumplen con el perfil ideal del contratante son una víctima potencial de abusos, mientras que los hogares que carecen de ese riesgo de abuso no suelen requerir de un aporte extra de liquidez.

CONCLUSIONES

- 1) España se encuentra en una situación en la que su Estado de Bienestar comienza a mostrar preocupantes síntomas de fatiga, con unas perspectivas a medio y largo plazo en absoluto positivas. La baja tasa de natalidad y el aumento de la esperanza de vida dibujan un panorama en el que difícilmente se podrá mantener un sistema público de pensiones como el que existe en la actualidad, ya que su futura sostenibilidad depende de que el mercado laboral español sea capaz de soportar una población pensionista cada vez más numerosa mediante las cotizaciones fruto del trabajo de una población activa cada vez más reducida.
- 2) Se hacen necesarios mecanismos que permitan la obtención de unas rentas que complementen unas pensiones públicas que difícilmente mantendrán su cuantía en el futuro. Óptimamente, debería tratarse de algún instrumento capaz de capitalizar bienes que formen parte del patrimonio de la mayoría de pensionistas y, que a la vez tenga valor suficiente como para garantizar la percepción de una cuantía mínima de renta. En la economía de mercado, deberá además generar rentabilidad a las entidades que lo oferten, ya que el ánimo de lucro inherente a su condición así lo exige.
- 3) Los productos de capitalización de bienes inmuebles, entre los que se encuentra la hipoteca inversa, cumplen con todos y cada uno de los requisitos citados en el punto anterior, ya que permiten la obtención de una renta a partir de una vivienda, un bien con el que la mayoría de los pensionistas en España cuentan en régimen de propiedad. En concreto, por medio de una de las modalidades de estos productos, la hipoteca inversa, se logra la obtención de rentas mediante un crédito garantizado por el inmueble, permitiendo que el beneficiario mantenga la posesión del inmueble hasta el vencimiento de la hipoteca.
- 4) Dentro del amplio campo de los productos de capitalización de bienes inmuebles, en España existe un concepto restringido, en forma de hipoteca inversa, regulado a través de la Ley 41/2007, que establece una serie de requisitos como que sea ofertada por una entidad financiera o de crédito, que el solicitante sea una

persona mayor de 65 años, dependiente o con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, y que la hipoteca se constituya sobre la vivienda habitual del solicitante. Con la delimitación de este modelo, al que se reconocen algunos beneficios fiscales, el legislador pretendía, parece, incentivar la contratación de esta hipoteca inversa concreta.

- 5) El hecho de que la incorporación de este modelo regulado se produjera tan solo un año antes de la explosión de la crisis financiera del año 2008 supuso que se desarrolló en un escenario absolutamente imposible para su viabilidad y generalización. La explosión de la burbuja inmobiliaria, la reestructuración del sistema financiero, la judicialización de numerosos productos bancarios y un sistema público de pensiones que todavía mantiene la capacidad de ofrecer unas rentas aceptables a los pensionistas españoles, provocaron que el modelo regulado de hipoteca inversa sea en la actualidad un producto prácticamente desconocido en el mercado español.
- 6) A pesar de las dificultades para su generalización, la hipoteca inversa mantiene una estructura básica que, con una regulación adecuada, puede generar un enorme interés en un futuro próximo.
- 7) Las previsiones sobre la evolución de la sociedad española invitan a afirmar que a medio y largo plazo se hará necesaria la comercialización masiva de productos similares a la hipoteca inversa, que permitan a los pensionistas y discapacitados españoles complementar sus rentas públicas mediante la capitalización de sus activos inmobiliarios.
- 8) Para llegar a una comercialización masiva, es necesario que el modelo regulado de hipoteca inversa sea capaz de resultar atractivo a las entidades oferentes y sostenible para los solicitantes, evitando los obstáculos a los que se enfrenta en la actualidad, que se derivan de una regulación que peca, por un lado de excesiva rigidez y por otro, de incompleta.

- 9) La limitación del modelo regulado de hipoteca inversa a la vivienda habitual del solicitante, y no a cualquier vivienda de su propiedad, resulta un inconveniente que se manifiesta especialmente en la sociedad española, en la que la cultura de la herencia se mantiene vigente, de tal forma que la inmensa mayoría de los pensionistas españoles pretenden dejar la vivienda en herencia a sus descendientes, mientras que podrían ver con mejores ojos utilizar una segunda vivienda como garantía de la hipoteca inversa.
- 10) La insuficiente regulación financiera de la figura, en ámbitos como el aquí destacado de la no prohibición del anatocismo, genera inseguridad jurídica que desincentiva la contratación del modelo regulado de hipoteca inversa (y un riesgo muy importante para los hipotecados y sus descendientes). La hipoteca inversa es un negocio jurídico en el que el anatocismo cobra una especial relevancia, y la inseguridad jurídica en este punto puede provocar que se produzca un aumento exponencial de los intereses, lo que supone un evidente obstáculo para la generalización de este producto en el mercado.
- 11) La combinación de una regulación extremadamente rígida en algunos aspectos, e insuficiente en otros, genera una desaconsejable inseguridad jurídica a ambas partes de la relación contractual. Esta inseguridad jurídica tampoco se ve solventada en los Tribunales de Justicia, ya que no han sido pocos los cambios de criterio realizados en los últimos años en todo tipo de productos bancarios.
- 12) En el ámbito de la UE existe una gran diversidad de productos y regulaciones diferentes, con unos mercados con un dinamismo mucho mayor que el mercado español. En la actualidad, y pese a los estudios realizados, todavía no se ha creado un modelo común que pueda ser comercializado en todos los Estados miembros.

INDICE JURISPRUDENCIAL

Resoluciones:

- Resolución de la DGRN de 1 de octubre de 2010.
- Resolución de la DGRN de 4 de noviembre de 2010.

Sentencias de Juzgados de Primera Instancia:

- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 3 de Torreveja de 29 de octubre de 2014
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 8 de Marbella de 11 de diciembre de 2014
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 2 de Benidorm de 31 de marzo de 2015
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 44 de Madrid de 28 de octubre de 2016
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 11 de Bilbao de 30 de noviembre de 2016
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 4 de Fuengirola de 7 de febrero de 2017
- Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia N. 3 de Vera de 2 de mayo de 2017

Sentencias de Audiencias Provinciales:

- Sentencia de la AP de Girona (Secc. 1ª) de 17 de octubre de 2012
- Sentencia de la AP de Málaga (Secc. 5ª) de 5 de noviembre de 2012
- Sentencia de la AP de Madrid (Sec. 12ª) de 30 de mayo de 2017

Sentencias del Tribunal Supremo:

- Sentencia del TS, Sala de lo Civil, de 8 de noviembre de 1994
- Sentencia del TS, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 7 de febrero de 2006
- Sentencia del TS, Sala de lo Civil, de 12 de noviembre de 2009
- Sentencia del TS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013
- Sentencia del TS, Sala de lo Civil, de 25 de marzo de 2015
- Sentencia del TS, Sala de lo Civil, de 22 de enero de 2019

Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea:

- Sentencia del TJUE de 21 de diciembre de 2016

BIBLIOGRAFÍA

- AL-UMARAY, K. BURKE, R. BYRNE, S. CLERC-RENAUD, S. DOL, K. DÖSTCH, J. ECKARDT, M. ELSINGA, M. FEIGL, M. FERRI, G. FRENCH, D. HAFFNER, M. HENNECKE, P. HOEKSTRA, J. JAIYAWALA, Y. LIPARI, F. MAHER, J. McKILLOP, D. MURRO, P. NEUBERGER, D. OKRUCH, S. PALMISANO, F. PEREZ CARRILLO, E F, PIAZOLO, F. REIFNER, U. SHARMA, T y ULBRICHT, D. *Integrating Residential Property with Private Pensions in the EU*. Institut für Finanzdienstleitungen E.V. Hamburgo. 2017.
- ALBIEZ DOHRMANN, K. J. *Primerísimas observaciones al anteproyecto de Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Revista CESCO de Derecho de Consumo. N. 20. 2016.
- ANGUITA RÍOS, R. M. *Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre*. Diario La Ley. N. 6875. 2008.
- BALAGUÉ, C. *Cómo convertir la vivienda en dinero, reflexiones en torno a la hipoteca inversa. Dos caras de una misma moneda*. Revista del sector inmobiliario. 2006.
- CABRERO GARCÍA, J. *La hipoteca inversa, un abanico de opciones para la jubilación ante la crisis del sistema público de pensiones*. Revista Actuarios. 2008. N. 42.
- CARRASCO PERERA, A. y CORDERO LOBATO, E. *La hipoteca inversa y el aseguramiento de intereses o de por qué tiene que ser revocada la doctrina de la DGRN sobre el anatocismo*. Actualidad Jurídica Aranzadi. N. 741. 2007.
- CHAVEZ ANDERSSON, K. y SANDSTRÖM, J. *Investigating a Psychological Perspective of Reverse Mortgage – How is Reverse Mortgage perceived by potential borrowers in Sweden?*. Umea School of Business and Economics. 2013.
- GARCÍA GARNICA, C. *La hipoteca inversa: Un instrumento financiero para contribuir al sostenimiento económico de las personas dependientes*. Revista Aranzadi Doctrinal. N. 4. 2011.
- GARCÍA MARES, S. *La hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad Jaume I de Castellón, Castellón de la Plana, julio de 2015.
- GÓMEZ, S. *La incorporación de la mujer al mercado laboral: Implicaciones personales, familiares y profesionales, y medidas estructurales de conciliación*

- trabajo-familia*. Cátedra SEAT-IESE de Relaciones Laborales. Universidad de Navarra. 2004.
- HERNÁNDEZ DE COS, P. JIMENO SERRANO, J. F. RAMOS, R. *El sistema público de pensiones en España. Situación actual, retos y alternativas de reforma*. Documentos ocasionales – Banco de España. 2017. N. 1.
 - IÑIGO ARROYO, L. *La hipoteca inversa (Disposiciones Adicionales 1ª y 4ª de la Ley 41/2007)*. En: Esther Muñiz Espada, Sergio Nasarre Aznar y María Elena Sánchez Jordán. *La reforma del mercado hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica*. Ed. Edisofer. Madrid. 2009.
 - JIMÉNEZ CLAR, A. J. *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista del derecho bancario y bursátil. 2009. N. 113.
 - MACARRÓN LARUMBE, A. *El suicidio demográfico de España*. Ed. Homo Legens. Madrid. 2011.
 - MARTÍNEZ ESCRIBANO, C. *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. 2009.
 - MUÑOZ MARTIN, E. *La hipoteca inversa: análisis teórico y modelo actuarial práctico*. Trabajo Final de Máster en CC. Financieras y Actuariales. Universidad Carlos III. Madrid. 2017.
 - MURILLO VILLAR, A. *Anatocismo. Historia de una prohibición*. En Anuario de Historia del Derecho Español, N. LXXXVI. 2016.
 - NAVAS MARQUÉS, J. I. y ARANA NAVARRO, J. *Tratado de contratación de Derecho Bancario*. Ed. Thomson Reuters. Cizur Menor (Navarra). 2017.
 - NIETO CAROL, U. *Transparencia y protección de la clientela bancaria*. Ed. Aranzadi. Pamplona. 2016.
 - ORDÁS ALONSO, M. *El nuevo marco normativo para la contratación de préstamos y créditos*. Ed. Bosch. Madrid. 2014.
 - ORTS SANTOS, M. J. *Hipoteca inversa*. Clase de tesis inédita, Universidad de Salamanca. Salamanca. 2012.
 - PEREÑA VICENTE, M. *La protección de la vivienda habitual en los supuestos de endeudamiento y dependencia*. Revista Actualidad Civil. Año 2008. N. 16.
 - PÉREZ CARRILLO, E. F.

- *Hipotecas inversas. Nuevas reflexiones a raíz de sendas resoluciones de la DGRN, y de la transposición de la Directiva 2014/17/UE*. Blog de Derecho Mercantil de la Universidad de León, DerMerUle. Noviembre de 2017.
- “*Servicios financieros de “liberalización de activos inmobiliarios” como complemento a la pensión de jubilación: marco jurídico en los Estados de la Unión Europea*”, en FERNÁNDEZ MUÑOZ, A. (coord.) *El cuidado de las personas dependientes ante la crisis del Estado de Bienestar*. Ed. Tirant-Humanidades. Valencia. 2013.
- RAMOS CHAPARRO, E. *La garantía real inmobiliaria. Manual sistemático de la hipoteca*. Ed. Aranzadi. Pamplona. 2008.
- REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Equity Release Schemes in the European Union*. Institut für Finanzdienstleitungen E. V. Hamburgo. 2010.
- REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. PÉREZ-CARRILLO, E. TIFFE, A. y KNOBLOCH, M. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part. I: General Report*. Institut für Finanzdienstleitungen. E. V. Hamburgo. 2007.
- REIFNER, U. CLERC-RENAURD, S. y PÉREZ-CARRILLO, E. F. *Study on Equity Release Schemes in the EU. Part II: Country Reports*. Institut für Finanzdienstleitungen. E. V. Hamburgo. 2009.
- ROCA GUILLAMÓN, J. *La hipoteca inversa como medio de protección económica de los mayores*. En: REBOLLEDO VARELA, A. L. *La familia en el Derecho de Sucesiones: Cuestiones actuales y perspectivas de futuro*. Ed. Dykinson. Madrid. 2010.
- VERCHER MOL, J. *Las condiciones de acceso al mercado de las entidades aseguradoras*. Ed. Marcial Pons. Madrid. 2016.
- ZURITA MARTÍN, I. *La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa*. Revista crítica de Derecho Inmobiliario. 2008. N. 707.