

Junta Directiva del Colegio de Abogados y Abogadas

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN CIVIL Y MERCANTIL DEL COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE COSTA RICA.**

Elaborado por el Dr. Álvaro Hernández Aguilar

Coordinación de la Comisión Civil y Mercantil

Proyecto de Ley Exp. N°. 23.527

**“REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA”**

### **I. Antecedentes**

En los últimos años al igual que en muchos países desarrollados Costa Rica ha evidenciado un aumento desmedido de la condición adulta conforme se explica al inicio del informe. Ante tal panorama, desde luego que resulta oportuno adoptar disposiciones legales o principios de derecho internacional que ofrezcan apoyo y colaboración a las citadas personas adultas donde en muchos países se le considera como “hipervulnerables” en atención a su estado de edad o enfermedades que justificaría una mayor protección de los Estados.

No obstante, lo dicho, la simple experiencia de aumento considerable de la población, no es motivo justificante para la implementación de disposiciones legales que no ofrece el contenido y paradigma de ser consecuente con el apoyo y cobertura de las citadas personas. Lo relativo a la hipoteca inversas, ha sido efectivamente un efecto INVERSO y desafortunado en los países como España e Italia. En el caso de España, con 10 años de vigencia, no es razona ni justifica su aplicación, con apenas 100 asuntos en un período de 10 años.

De manera que la hipoteca inversa, si bien tiene como parámetro a eventuales deudores adultos, su haz de actuación deja enormes dudas, así como lo que se propone en el modelo regulatorio bajo análisis.

El crédito permite una renta vitalicia, muy reducida salvo en viviendas de alto valor para complementar la pensión sin perder la propiedad.

Sin oferta ni éxito en los últimos 10 años –en España- apenas supera **los 100 contratos en 10 anualidade**. Se trata de un contrato atípico y poco conocido que ahora en algunos países quieren revivir en fase de crisis, para complementar la jubilación ante el creciente envejecimiento de la población y el alto efecto inflacionario. Es una forma de acceder a un dinero extra si la pensión es insuficiente o si se quiere mantener el nivel de vida, convirtiendo en liquidez el patrimonio inmobiliario, pero se advierte de una modalidad financiera compleja con “**pros y contras**”. El banco abona un pago único o, lo más habitual, un **renta mensual vitalicia** al cliente cambio de que ofrezca su casa, sin cargas, como garantía del préstamo. Una vez fallecido el prestatario, los herederos deciden si asumen la deuda o si lo aceptan, renunciando así a la propiedad.

A su vez se suele vincular a un seguro de rentas que se activa en el momento en el que cuota recibida por el titular rebasa el máximo el valor de la hipoteca. Sea, cuando las rentas percibidas ya han superado el valor al que se tasó la vivienda.

### **II. Que es una hipoteca inversa**

Corresponde a un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual o sobre otras viviendas, de una sola vez o a través de préstamos o cuotas periódica, a personas mayores de generalmente de 62 años.

El propio nombre de hipoteca inversa describe muy bien este producto financiero que puede usarse en la jubilación. Y es que de forma muy resumida se trata de un dinero que el banco dará al deudor por la casa durante su vida generalmente en jubilación para que puedas seguir utilizándola. Al fallecer y dependiendo de la modalidad, los herederos podrán elegir entre devolver el dinero al bando y recuperar la vivienda o cobrar lo que resta del préstamo (sí es que resta algo).

Aunque depende de la edad, las cantidades solo entregan entre el 25% al 50% del valor de la tasación de la casa, por lo que, a salvo que el inmueble sea de alto valor, los fondos no van a resolver de manera rotunda los apuros de la jubilación. El producto va dirigido a quien tenga viviendas de mediano o escaso valor, que son las que dan lugar a rentas altas. De lo contrario, suele ser un componente de esa escasa importancia. Ejemplo, si se entrega una vivienda con una garantía de 150000 dólares, los pagos totales para una renta de unos 15 años de duración serían alrededor de 200 dólares mensuales al mes.

Por otro lado, no todos los mayores de 62 años que dispongan de una vivienda en propiedad –en Costa Rica- sean propietarios. Además las viviendas soportan generalmente otras hipotecas o cargas. Admitamos que en la tercera edad –jubilación cada vez más numerosa hay una cierta necesidad de este producto, para el perfil sénior, ha de admitirse que es difícil su implementación que tiene para los beneficiarios y los herederos, quienes si reasumen la deuda serían los dueños post mortem.

Por otra parte uno de los aspectos más criticados, es que los intereses son más altos que las hipotecas tradicionales. A su vez en países como España obligan a la presencia de un asesorar independiente para proteger al consumidor.

Consiste en una Hipoteca Inversa cuando es un préstamo hipotecario que permite a adultos mayores –de 62 años- obtener con la garantía de su vivienda, un abono mensual con el que podrá complementar sus ingresos durante un período de tiempo determinado, existiendo la posibilidad de recibir pagos durante toda la vida.

El artículo 2 del proyecto postula de manera muy resumida, lo siguiente: “A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante la hipoteca sobre un inmueble de la persona sujeta a un crédito, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 5 de la presente ley, El crédito se brinda posterior al avalúo de la propiedad. La hipoteca inversa consistirá en el otorgamiento de un crédito, mediante disposiciones periódicas”. Los requisitos del artículo 5 serían: adulta mayor, la vivienda se encuentre a su nombre, plano catastrado, y que el solicitante pague el 50% del avalúo.

Bastante exiguo el artículo. Definición y operatoria muy deficiente pero esa operatoria ya quedó trazado al principio.

De manera un tanto grave, además de tener que pagar seguro de terremoto, incendio y demás requisitos del sistema financiero, se impone un gravamen injustificado al deudor sobre seguro de “desgravamen”. Tal propuesta luce absurda y carente de toda objetividad para personas adultas y peor en situaciones de altos gastos resulta carente de justificación. Véase artículo 7.

En el artículo 8 se refiere a las asesorías que se deben pactar, lo cual el deudor si bien no se consigna en el contrato es un asunto que los bancos encarecen esta modalidad contractual.

A su vez el artículo 13 refiere que solo se puede imponer hipoteca inversa en primer grado. La pregunta obvia es que sucede con las hipotecas legales: Municipalidades, Condominios etc.

Por otra parte el artículo 17 dispone una "intrasmisibilidad del bien" con lo cual solo se puede disponer luego de la muerte en caso de que se cancele. Asimismo el artículo 18 del proyecto dispone: " Al fallecimiento del deudor, los herederos del bien hipotecado tendrán que suministrar los datos de notificación en caso de sucesión del deudor, para así poder realizar la posible ejecución de la propiedad. En caso de que no se formalice la opción de cancelación por parte de los herederos, la entidad financiera ejecuta la garantía de acuerdo con lo establecido en el artículo 417 del Código Civil y lo establecido procesalmente en la Ley N°. 6242 de 1° de noviembre de 2007, Ley de Cobro Judicial sus reformas."

Sobre este último artículo conviene señalar, que no se estipula nada en caso de muerte del deudor y de esa forma los hijos pueden ostentar la posibilidad de seguir ocupando de gratis la vivienda –aunque su padre haya muerto-. Como bien es sabido en Costa Rica ni siquiera lastimosamente las pensiones son informadas sobre el deceso del titular y no existen resguardos en línea o de alguna manera de evitar semejante desajuste legal. También el artículo resulta absurdo al referirse a la Ley de Cobro cuando hoy día rige el Código Procesal Civil.

### III. OPOSICIÓN AL PROYECTO

Varias son las argumentaciones de oposición al proyecto:

- a) Se trata de una regulación que en los países en que se regulado, no ha ofrece ningún atractivo o justificación. Poco coherente para los bancos y herederos.
- b) Se fundamente en el valor del bien entre un 25% al 50", para lo cual los pobres deudores deben asumir el 50" de su costo. Es una fuerte medida que debe asumir el deudor.
- c) Los intereses, por la indeterminación de la fecha de vigencia del supuesto causante, son realizados de manera muy alta a favor de los bancos.
- d) Se introduce un "novedoso seguro de desgramen" en caso de que se cancele el préstamo, lo cual es absolutamente improcedente, pues incluso se ha pensado en quitar gastos o comisiones a créditos que se quieran cancelar.
- e) No se regula en la Ley los supuestos de muerte del deudor, y que no se avise ni se disponga nada al efecto para evitar el abuso de los familiares viviendo con una cuota de cancelación super baja en el tanto los bancos desconocen el fallecimiento del deudor.

En general, la propuesta legal sugiere que debe rechazar por las pocas facilidades que se le dan al deudor y según se infiere corresponde a un proyecto bastante viejo donde toma la Ley de Cobro Judicial como referente. Lo ideal sería contribuir a la formulación de propuestas modernas y de dignificación de un deudor mayor de edad en mejores condiciones.



Dr. Álvaro Hernández Aguilar

Coordinador de la Comisión Civil y Mercantil