



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO
MAGÍSTER EN DERECHO DEL TRABAJO Y DE
LA SEGURIDAD SOCIAL

LA HIPOTECA REVERTIDA

¿Es factible y conveniente su aplicación para mejorar las pensiones en
Chile?

Actividad Formativa Equivalente a Tesis (AFET) para optar al grado de
Magíster en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social

JOSÉ LUIS D. VILLARROEL ARAYA

Profesor Guía: Héctor Humeres Noguer

Santiago, Chile 2017

Tabla de contenidos

1.	Introducción	5
2.	Contexto actual	7
	2.1 Situación demográfica chilena: aumento sostenido de la población de adultos mayores	7
	2.2 Monto de las pensiones	9
	2.3 Aumento del endeudamiento y de los gastos en salud	11
	2.4 La vivienda	12
3.	La Hipoteca Revertida y su eventual aplicación en Chile	14
4.	La Hipoteca Tradicional	15
5.	Origen de la Hipoteca Revertida	17
6.	Concepto	18
7.	Naturaleza jurídica	20
8.	Características de la Hipoteca Revertida	21
	8.1 En cuanto a quienes pueden constituir la Hipoteca Revertida	21
	8.2 En cuanto a la titularidad de la propiedad dada en garantía del crédito	22
	8.3 Transformación de un activo ilíquido a líquido	23
	8.4 Los herederos no ven mermados sus derechos	23
	8.5 Riesgos	24
9.	Diferencias entre la Hipoteca Común o Tradicional y la Hipoteca Revertida	25
10.	La cultura de la herencia	26

11.	La Hipoteca Revertida en el derecho comparado	27
	11.1EE.UU	27
	11.2Reino Unido	31
	11.3México	37
	11.4España	40
12.	Estado del debate en Chile respecto a la Hipoteca Revertida	45
	12.1En el ámbito público	45
	12.2En el ámbito privado	47
13.	Propuestas específicas que debe considerar el marco jurídico que regule las Hipotecas Revertidas en Chile	50
	13.1Las Cajas de Compensación y Asignación Familiar	51
	13.2Forma de percibir el crédito	53
	13.3Tratamiento tributario	54
	13.4Exensión de gastos notariales y registrales	54
	13.5Tasa de interés	54
14.	Conclusiones	56
15.	Bibliografía	63

Resumen

El objetivo del presente trabajo es verificar si es factible y conveniente la aplicación de la hipoteca revertida en nuestro país como mecanismo destinado a incrementar las pensiones de los jubilados.

Para esto se revisará el contexto actual del país que permitiría aplicar esta figura jurídica, se indagará en su concepto, características y diferencias con la hipoteca tradicional, los riesgos que se deben tener presentes a la hora de implementar esta figura y se revisará la experiencia comparada.

Se mostrará el estado actual del debate en Chile, cuyo mayor desarrollo viene del ámbito privado y se propondrán directrices que debiesen considerar en el marco jurídico que las regule.

Finalmente, se concluye que es factible y conveniente aplicarla en Chile por cuanto permitiría en el corto plazo obtener un complemento significativo a las pensiones, siendo indispensable para el éxito de la misma que sea un producto desarrollado dentro de los márgenes de la Seguridad Social.

1. Introducción

El actual sistema de pensiones chileno implementado por el D.L N° 3.500 del año 1980 vive momentos difíciles debido, principalmente, al bajo monto de las pensiones, lo cual tiene en el centro de las críticas a las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP).

La problemática¹ puede explicarse en parte por factores ajenos al desempeño de las AFP, como por ejemplo la baja tasa de cotización, los bajos salarios, la informalidad laboral, la evasión previsional, la temprana edad de jubilación –en especial de las mujeres–, y la expectativa de vida actual de los chilenos.

En este sentido, explorar fórmulas que permitan incrementar el monto de las pensiones en el corto plazo representa una tarea ineludible ante la demora estatal por implementar los ajustes paramétricos que requiere el sistema y el largo plazo que implica ver sus resultados.

Así entonces, debido a las múltiples necesidades a las cuales tiene que hacer frente el Estado chileno –salud, educación–, es necesario pensar en la eventual aplicación en nuestro país de una figura jurídica novedosa que

¹ Los factores señalados en este párrafo se enunciarán a menudo aun cuando no se profundizará en ellos por no ser objeto de estudio del presente trabajo.

aliviaría en el corto plazo la situación de los jubilados y sin que ello implique un mayor gasto fiscal.

En la actualidad hay factores que configuran un porvenir poco auspicioso para quienes dejan la vida laboral activa y es por ello que se deben buscar soluciones para mejorar el financiamiento en esta etapa de la vida.

En razón de todo lo expuesto anteriormente, el presente trabajo aborda una figura jurídica denominada Hipoteca Revertida o Inversa con el objeto de determinar si es factible y conveniente su aplicación para mejorar las pensiones en Chile dentro de los márgenes de la Seguridad Social.

En este sentido, el análisis económico-financiero de ésta figura no será abordado por exceder los límites del presente trabajo ya que lo que se busca es verificar si es viable y conveniente aplicarla en Chile dentro de los márgenes ya referidos. Asimismo, el ámbito de ejecución de la hipoteca revertida, no se indagará por cuanto creemos que se debe modernizar la legislación vigente y tener un procedimiento más rápido que permita a las entidades administrador tener menor dificultad para recuperar sus créditos.

2. Contexto actual

El aumento sostenido de la población de adultos mayores, el incremento en el endeudamiento de los jubilados, el bajo monto de las pensiones, los altos gastos en salud, y el aumento de la esperanza de vida, no hacen más que poner de manifiesto la necesidad de buscar fórmulas novedosas que apunten en la dirección de otorgar una mejor calidad de vida y dignidad a nuestros jubilados. Esto se profundizará en el ítem a continuación:

2.1 Situación demográfica chilena: aumento sostenido de la población de adultos mayores

El número de adultos mayores en Chile ha ido en aumento y ya en el año 2013 la encuesta CASEN daba a conocer que el 16,7% de la población pertenecía a este grupo etario. En este sentido, es muy ilustrativo el gráfico² que se muestra a continuación ya que devela el porcentaje de adultos mayores con 60 o más años en cada región del país y su incremento porcentual en los años señalados.

²MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. 2013. Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Adultos Mayores. Síntesis de Resultado Disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/documentos/Casen2013_Adultos_mayores_13mar15_publicacion.pdf> [consulta: 04 noviembre 2016]

Región	2006		2009		2011		2013	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
I. Tarapacá	32.300	11,9	28.795	9,9	40.512	13,4	38.428	12,2
II. Antofagasta	61.076	11,8	71.149	13,2	66.976	12,1	62.499	11,1
III. Atacama	24.894	9,4	25.756	9,5	42.797	15,6	37.371	13,5
IV. Coquimbo	94.858	14,2	108.982	15,6	109.318	15,2	115.456	15,6
V. Valparaíso	230.266	13,9	267.514	15,7	329.857	18,8	328.332	18,3
VI. O Higgins	116.841	13,9	142.537	16,5	137.382	15,6	146.948	16,3
VII. Maule	130.637	13,6	149.359	15,1	162.005	16,2	190.931	18,7
VIII. Biobío	273.411	14,0	291.825	14,7	314.013	15,6	348.361	17,0
IX. La Araucanía	126.610	13,8	146.221	15,6	165.659	17,4	172.212	17,8
X. Los Lagos	99.590	12,9	117.570	14,8	127.827	15,5	146.564	17,4
XI. Aysén	10.066	11,1	12.021	12,8	12.890	13,0	14.580	14,4
XII. Magallanes	21.578	14,9	20.242	13,8	28.940	19,2	25.087	16,7
Metropolitana	801.353	12,2	1.031.093	15,3	1.011.238	14,7	1.160.894	16,5
XIV. Los Ríos	51.983	14,4	52.398	14,4	63.615	17,3	72.428	19,7
XV. Arica y Parinacota	24.915	13,8	20.771	11,6	25.322	14,4	25.066	14,6
Total	2.100.378	13,0	2.486.233	15,0	2.638.351	15,6	2.885.157	16,7

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social, Encuesta Casen 2013

El 16,7% señalado en el gráfico anterior, demuestra el aumento significativo de adultos mayores respecto al 11,4% registrado en el año 2002 por el Instituto Nacional de Estadísticas³.

Así, se corrobora la tesis sostenida hace más de una década conforme a la cual “Chile se encuentra en un proceso de cambio profundo en cuanto a su distribución demográfica. Desde la década de los ‘90s Chile se inserta en el grupo de transición demográfica avanzada y la disminución del ritmo de crecimiento de la población ubica a Chile al empezar el siglo XXI, entre los

³ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. Catastro de población adulta mayor. Santiago, 2002, p. 2. Disponible en: <http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_sociales_culturales/adultosmayores/pdf/mayores_censo2002.pdf> [Consulta 28 noviembre 2016]

cuatro países de menor crecimiento poblacional de América Latina (INE, 2002)⁴.

2.2 Monto de las pensiones

Este aspecto constituye el tema más álgido del debate en torno al sistema de pensiones y por el cual algunos sostienen que éste ha fracasado⁵.

Si bien es cierto que el monto actual de las pensiones es insuficiente para hacer frente a las necesidades de los jubilados, atribuir única y exclusivamente dicha responsabilidad a las AFP es una visión reducida del contexto social, económico y político actual.

Para reafirmar la necesidad de buscar alternativas que permitan incrementar el monto de las pensiones, a continuación se muestra un gráfico elaborado por la Superintendencia de Pensiones que demuestra el estado actual del monto de las pensiones, considerando el componente de autofinanciación más el aporte previsional solidario (APS).

⁴ SUPERINTENDENCIA DE SALUD. 2006. Impacto del envejecimiento en el gasto en Salud: Chile 2002-2020. <http://www.supersalud.gob.cl/documentacion/666/articles-4021_recurso_1.pdf> [consulta 1 diciembre 2016]

⁵ COORDINADORA NACIONAL NO + AFP. 2016. Nuevo sistema de pensiones para Chile. Disponible en: <<http://www.nomasafp.cl/inicio/wp-content/uploads/2013/01/PROPUESTA-PREVISIONAL.pdf>> [consulta 3 diciembre 2016]

Pensiones Pagadas, incluye componente autofinanciado y Aporte Previsional Solidario (APS)

Sistema/ Entidad	Modalidad de Pensión	N° y monto promedio (con APS)	Por tipo de Pensión (Al 31 de octubre de 2016)				TOTAL	
			Vejez	Vejez Anticipada	Invalidez	Sobrevivencia		
AFP y Cías. de Seguro	Retiro Programado	N° Pensiones	355.000	23.843	75.356	122.962	577.161	
		Monto	\$ 141.934	\$ 429.097	\$ 144.271	\$ 105.948	\$ 146.435	
	Renta Temporal	N° Pensiones	23.403	2.215	5.771	559	31.948	
		Monto	\$ 532.917	\$ 920.638	\$ 672.286	\$ 403.138	\$ 582.703	
	Renta Vitalicia	N° Pensiones	166.452	209.256	41.320	116.891	533.919	
		Monto	\$ 309.880	\$ 312.730	\$ 341.512	\$ 188.402	\$ 286.850	
	TOTAL(1)		N° Pensiones	544.855	235.314	126.229	249.589	1.155.987
			Monto	\$ 210.035	\$ 330.243	\$ 237.986	\$ 147.456	\$ 224.045
	IPS (Sistema Antiguo)		N° Pensiones	303.220	27.222	90.646	238.820	659.908
			Monto	\$ 250.628	\$ 429.085	\$ 245.037	\$ 191.551	\$ 235.842

Fuente: Elaboración propia en base a la información de las Bases de Datos disponibles en esta Superintendencia al mes de octubre de 2016.

(1) Para pensionados con pensiones de vejez y sobrevivencia simultáneas, se suma APS al valor de la pensión de vejez. No se reportan 171.948 pensiones que en su totalidad se financian con APS.

(2) En caso que el pensionado reciba dos pensiones en distintas instituciones, se suma el valor del APS en la institución pagadora de APS.

Si bien dichas cifras no son satisfactorias, estas se explican por la baja densidad de cotizaciones, bajos salarios, informalidad laboral, evasión previsional, inadecuada edad de jubilación en consideración a la expectativa de vida actual, etc.

En este sentido, recientemente apareció publicado en un periódico nacional una noticia⁶ que da cuenta de una realidad ya conocida en cuanto que a mayor densidad de cotizaciones, mayor será el monto final de la pensión. Por ejemplo sobre la base de datos aportados por la Superintendencia de Pensiones, los hombres con más de 30 años de cotizaciones alcanzan un monto promedio de pensión de \$596.000 y para las mujeres con igual densidad de cotizaciones un promedio de \$429.000

⁶ INFANTE, M.P. 2016. Hombre que cotizan más de 30 años reciben pensiones \$596 mil y mujeres, de \$429 mil. El Mercurio, Santiago, 30 dic., B-2.

pesos. En cambio, para una densidad de cotizaciones superior a los 10 años y hasta los 15 años, las cifras antes señaladas se reducen drásticamente para los hombres alcanzando un monto promedio de \$146.000 y para las mujeres se reduce a \$103.000.

Los resultados antes expuestos develan la necesidad de corregir la brecha salarial entre hombres y mujeres la cual se reproduce en los montos de las pensiones, lo cual termina siendo perjudicial para las mujeres, ya que tienen una mayor esperanza de vida que los hombres.

2.3 Aumento del endeudamiento y de los gastos en salud

Según un reciente informe elaborado por la Universidad San Sebastián y Equifax, en el cual se analizan a los deudores de 65 años y más que reciben una Pensión Básica Solidaria del Estado, se verifica que en el país “existen 39.719 morosos de 65 años y más, que reciben este beneficio, con un aumento del 38% trimestral. La mora promedio alcanza a los \$588.234, y corresponde a 6,3 veces la PBS⁷. El 79% corresponde a Mujeres (31.390),

⁷ El informe señalado toma como base una pensión básica solidaria de \$ 93.543. Actualmente, este monto se incrementó con la Ley N° 20.970 la cual en su artículo 1 inciso primero señala lo siguiente: “concédese, a contar del 1 de enero de 2017, un reajuste extraordinario del 10% al monto de la pensión básica solidaria de vejez vigente a dicha fecha”. Dicho monto es de \$102.897 mensuales.

es decir, 4 de cada 5. La deuda morosa promedio de las Mujeres es de 0,69 veces la de los Hombres. El valor promedio de mora de las Mujeres cae en el último año en un 37%, superior a la caída del 12% en el caso de los Hombres”⁸.

En cuanto al gasto en salud, no resulta novedoso que conforme “aumenta la edad, crecen también los problemas de salud y disminuyen los beneficios y facilidades de atención para el Adulto Mayor. Se encarece su presupuesto con el consiguiente aumento de sus gastos en medicamentos, consultas y hospitalización. Según un estudio del Instituto de Nutrición y Tecnología de los Alimentos (INTA), el 80% de los mayores de 60 años toma siete o más fármacos diariamente”⁹.

2.4 La vivienda

En el año 2003 el INE señalaba conforme a las cifras resultantes del censo del 2002 que “más de tres cuartos (3/4) de la población mayor de 60

⁸ UNIVERSIDAD SAN SEBASTIAN EQUIFAX. 2016. XIII Informe de Deuda Morosa a Junio 2016. Disponible en: < <http://www.uss.cl/wp-content/uploads/2016/07/Informe-USS-Equifax-Junio-2016.pdf>> [consulta 7 diciembre 2016]

⁹ SUPERINTENDENCIA DE SALUD. 2006. Impacto del envejecimiento en el gasto en Salud: chile 2002-2020. <http://www.supersalud.gob.cl/documentacion/666/articulos-4021_recurso_1.pdf> [consulta 1 diciembre 2016]

años habita en viviendas propias y totalmente pagadas, ya sea en condición de jefe de hogar o como pariente de éste. Considerando a los mayores de 60 años en todo el país, el 77,68% vive bajo techo propio; el 8,35% lo hace en viviendas propias que aún está pagando; el 7,71% arrienda; el 2,81 reside en viviendas cedidas por servicios o trabajo y el 3,43% en viviendas gratuitas”¹⁰.

Dichas cifras dan cuenta que el gran ahorro que tienen las personas tras pensionarse está representado por su vivienda obtenida tras años de esfuerzo y que constituye su principal activo, el que sin embargo, es ilíquido.

En el año 2011 la encuesta CASEN¹¹ señalaba que el 85,3% de los adultos mayores tenía vivienda propia sin señalar qué porcentaje tiene su vivienda totalmente pagada.

Sobre la base de la existencia de un mercado para desarrollar esta figura, la Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad

¹⁰ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. 2003. El adulto mayor y las condiciones de vivienda Disponible en <http://www.ine.cl/canales/sala_prensa/archivo_documentos/enfoques/2003/files/17oct03.pdf> [consulta: 9 diciembre 2016]

¹¹ GOBIERNO DE CHILE. 2011. Casen: Adulto mayor. Disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/layout/doc/casen/RESULTADOS_ADULTO_MAYOR.pdf> [consulta: 29 noviembre 2016]

Social señala en su más reciente estudio que data del año 2012 “que el 76,3% de los adultos mayores (60 o más años) posee vivienda propia y pagada, lo que corresponde a 1.156.023 personas (468.551 mujeres y 687.522 hombres)”¹².

Las cifras antes expuestas, señalan que hay un mercado para la implementación de la hipoteca revertida en Chile, teniendo en consideración que un número significativo de adultos mayores al llegar al momento del retiro, cuentan con una vivienda totalmente pagada.

3. La Hipoteca Revertida¹³ y su eventual aplicación en Chile

En momentos en que el financiamiento de la etapa de inactividad laboral de los adultos mayores constituye un desafío de primer orden para los Estados modernos, buscar fórmulas que permitan mejorar las pensiones es una obligación que todo sistema de Seguridad Social debe procurar para sus beneficiarios.

¹² CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. 2012. Hipoteca revertida. p. 40. Disponible en: <http://www.ciedess.cl/601/articulos-556_archivo_01.pdf> [consulta 30 octubre 2016]

¹³ También se le conoce a esta figura jurídica con el nombre de Hipoteca Inversa, aun cuando significan lo mismo se utilizará preferentemente el de revertida ya que es el nombre con el cual se ha tratado esta figura tanto en el ámbito público y privado, de nuestro país.

Lo anterior cobra mayor relevancia en Estados como el chileno en el cual el tema de la salud sigue siendo deficitario y representa, como ya se explicó, un gasto elevado para quienes se jubilan.

En los siguientes párrafos se desarrollara la hipoteca revertida haciendo una comparación con la hipoteca tradicional o común, se revisará la experiencia comparada respecto del tema propuesto y se propondrá las bases de un marco jurídico conforme al cual debiese aplicarse este producto de Seguridad Social, con un carácter asistencialista y no como otro instrumento financiero más.

4. La Hipoteca tradicional

El Código Civil chileno define a la hipoteca en su artículo 2.407 como “un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”.

De manera breve podemos señalar que el concepto dado por el legislador encuentra reparos en la doctrina. En este sentido, es conocida la severa crítica que esboza Ramón Meza Barros tal y como lo recordara el profesor

Raúl Díez Duarte¹⁴. Sin perjuicio de lo anterior, se ha conceptualizado a la hipoteca como “un derecho real que se confiere a un acreedor sobre un inmueble, de cuya posesión no es privado su dueño, para asegurar el cumplimiento de una obligación principal y en virtud del cual el acreedor, al vencimiento de dicha obligación, puede pedir que la finca gravada, en cualesquiera manos que se encuentre, se venda en pública subasta y se le pague con su producido con preferencia a todo otro acreedor”¹⁵.

Siguiendo al citado profesor Díez Duarte, aun cuando la definición doctrinaria antes transcrita es clara y precisa, olvida, sin embargo, el carácter contractual de la hipoteca, haciendo sólo énfasis a su calidad de derecho real¹⁶, razón por la cual se hace cargo de ese vacío y conceptualiza al contrato de hipoteca como “el contrato que impone a una de las partes, el deudor hipotecario, la obligación de transferir a favor de la otra parte, el acreedor hipotecario, el derecho real de hipoteca”¹⁷.

¹⁴ “...la definición es pésima y deplorable, porque equivale a decir que por la hipoteca no se entrega un inmueble al acreedor para la seguridad de su crédito...” DÍEZ, Raúl. *La Hipoteca*. –3ª edición- Santiago, Chile: Editorial El Jurista, 2016, p.17.

¹⁵ *Ibíd.*, p. 18.

¹⁶ *Ibíd.*, p. 18.

¹⁷ *Ibíd.*, P. 19.

5. Origen de la Hipoteca Revertida

En cuanto al origen de esta figura, los primeros indicios se encuentran, en el Reino Unido, tal como lo señalara Pacheco Jiménez ya en la década de 1930 “aparecen negocios similares a la hipoteca inversa, aunque es a partir de 1965 cuando ésta aparece en su concepción moderna, esto es, entendida como un préstamo basado en el valor de la vivienda dirigido a propietarios ancianos que, sin perder la propiedad de ésta, reciben unos ingresos regulares o periódicos”¹⁸.

En cambio en EE.UU, donde el mercado de “*reverse mortgages*” ha alcanzado una maduración notable, su comienzo se sitúa en el año 1961 en la ciudad de Portland perteneciente al Estado de Maine¹⁹.

Nelson Haynes de la *Deering Savings and Loan Association* ideó este novedoso préstamo para la señora Nellie Young, viuda del entrenador de

¹⁸ PACHECO, M.N. s.f. La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores. Disponible en: < <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf> > [consulta: 3 noviembre 2016]

¹⁹ GUERIN, Jessica. “Spotlight: A Historical Timeline of the HECM Program”, en: *The Reverse Review*. Octubre, 2012, pp. 40-45.

fútbol americano que Haynes tuvo en la secundaria, con el objeto de que esta permaneciera en su casa²⁰.

Sin embargo, el desarrollo de ésta se produce en 1989 año en el cual se introduce la garantía federal²¹.

6. Concepto

Claude Bovet señala que “la hipoteca revertida es un préstamo hipotecario no amortizable”²².

A su vez Taffin, en un sentido similar al anterior y detallando en mayor grado el concepto señala que “es un préstamo concedido por una entidad de crédito a un individuo que posee su propia propiedad. Para ello, es necesario que se produzca el registro de la hipoteca y el prestatario debe comprometerse a utilizar la propiedad como residencia principal,

²⁰ AMERICAN ADVISORS GROUP. Featured Article: The History of the Reverse Mortgage. [En línea] News from American Advisors Group, 8 de julio, 2014. <<https://www.aag.com/news/history-reverse-mortgage>> [consulta: 3 noviembre 2016]

²¹ TAFFIN, C. 2004. La hipoteca inversa o vitalicia. p. 10. Disponible en: <<http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>> [Consulta: 5 noviembre 2016]

²² BOVET, Claude. El sistema de hipoteca revertida. Generalidades y experiencias en el mundo, CIEDESS, 2003, p.18.

mantenerla en perfectas condiciones, asegurándola (contra incendio, etc.) y cumpliendo con todas las obligaciones fiscales que esta conlleva”²³.

Sin embargo, de los conceptos antes señalados cabe señalar que no se debe confundir el crédito o préstamo con la hipoteca revertida ya que ésta última nace para asegurar el pago del referido crédito o préstamo.

En este mismo sentido, se sostiene que la hipoteca revertida “no es ni un préstamo ni un crédito, sino que se constituye precisamente para garantizarlos. De hecho la especialidad de la hipoteca inversa deriva de las características del préstamo y del prestatario, y no tanto de la garantía en sí misma considerada”²⁴.

Una definición más certera de hipoteca revertida señala que es aquella que se constituye “en garantía de un crédito o préstamo exigible al fallecimiento del deudor”²⁵.

Asimismo, se ha sostenido que el término hipoteca revertida “es puramente comercial o convencional, al entender que el deudor percibe

²³ TAFFIN, C. 2004. La hipoteca inversa o vitalicia. p. 3. Disponible en: <<http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>> [Consulta: 5 noviembre 2016]

²⁴ ÁLVAREZ, H. La hipoteca inversa, una alternativa económica en tiempos de crisis”. -1º edición, 2009, Lex Nova, España, p. 52.

²⁵ ORTS, María. Hipoteca Inversa. Tesis Doctoral. Salamanca, España. Universidad de Salamanca, 2012, p.93.

prestaciones en una aparente inversión de las posiciones contractuales ordinarias, pues el deudor cobra, en lugar de pagar y, además, la devolución se retrasa hasta la muerte del prestatario o del beneficiario”²⁶.

En el presente trabajo se entenderá por hipoteca revertida aquella que sólo pueden constituir ciertas y determinadas personas para garantizar un crédito por medio de sus bienes raíces, que constituyen su residencia principal, las que deben encontrarse totalmente pagadas y libre de todo gravamen con el objeto de complementar con dicho crédito el monto de sus pensiones²⁷.

7. Naturaleza jurídica

Al igual que la hipoteca tradicional, la revertida “es un derecho real, susceptible de desplegar efectos frente a terceros”²⁸.

En nuestro país, la calificación de los derechos reales es de resorte legal, de manera que debe ser la ley quien dote a la hipoteca revertida de tal naturaleza.

²⁶ ÁLVAREZ, H. Ob. cit. p. 52.

²⁷ Esta definición pertenece al autor.

²⁸ ÁLVAREZ, H. Ob. cit. p. 54.

8. Características de la Hipoteca Revertida

La principal característica de la hipoteca revertida es que el pago de la deuda se hace exigible una vez que fallece el deudor.

Teniendo presente lo anterior las siguientes características de esta figura son las siguientes:

8.1 En cuanto a quiénes pueden constituir la Hipoteca Revertida

Una de las características distintivas de la esta figura dice relación con el requisito de edad exigido a quienes deciden hacer uso de ella.

Generalmente se debe tener sobre los 60 años de edad por cuanto el objeto de éste tipo especial de hipoteca es obtener un complemento en el monto de la pensión por parte de personas que ya no forman parte de la fuerza laboral.

Así por ejemplo, en el caso de EE.UU, la edad requerida para hacer uso de esta figura es desde los 62 años de edad²⁹, en el caso de España es desde los 65 años o por encontrarse la persona “en estado de dependencia severa o

²⁹ Más información disponible en: <http://www.consumerfinance.gov/askcfpb/227/can-anyone-apply-for-a-reverse-mortgage-loan.html>

gran dependencia”³⁰. En el Reino Unido, en cambio, es desde los 60 años y curiosamente en el caso de Francia, no existe límite de edad³¹.

Cabe señalar que de la experiencia comparada no se advierte una edad límite para hacer uso de esta figura³².

8.2 En cuanto a la titularidad de la propiedad dada en garantía del crédito

Sobre éste aspecto, por la constitución de la hipoteca revertida el deudor evidentemente no pierde la titularidad del dominio respecto de su propiedad constituida en garantía por la suma de dinero que recibe a cambio, por lo que dicha hipoteca no constituye enajenación o transferencia de la propiedad.

Incluso más, aun cuando la expectativa de vida del constituyente de hipoteca revertida exceda lo previsto en el contrato, este permanece en su vivienda aun cuando el monto del crédito exceda el valor de la vivienda, lo que se conoce como patrimonio negativo.

³⁰ Disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086

³¹ ÁLVAREZ HENAR, Ob. cit. p.72.

³² *Ibíd.*

8.3 Transformación de un activo ilíquido en líquido

En cuanto a la liquidez, a través de la hipoteca revertida se transforma en líquido el ahorro ilíquido acumulado durante los años de trabajo de los adultos mayores representado por un bien raíz.

8.4 Los herederos no ven mermados sus derechos

Respecto a la supuesta pérdida de derechos por parte de los herederos, lo que se observa de la experiencia comparada es que una vez que fallece el deudor del préstamo garantizado con hipoteca revertida, ocurren básicamente dos situaciones. La primera es que el monto del crédito haya sobrepasado el valor de la vivienda y la segunda es que no se produzca lo anterior debido a que el beneficiario de hipoteca revertida fallece antes del tiempo previsto.

En la primera situación señalada, los herederos deberán ejercer la opción de conservar o no la vivienda pagando el monto del crédito. En el caso que opten por conservar la vivienda esta se mantiene en posesión de él o los herederos debiendo pagar el monto del crédito adeudado y de no hacerlo, la vivienda saldrá a remate.

8.5 Riesgos

Para las entidades que otorgan el crédito, los principales riesgos que reviste la hipoteca revertida son: sobrevida del constituyente de hipoteca revertida; disminución del valor de la vivienda y la tasa de interés.

En cuanto a la sobrevida del constituyente, dicho riesgo es aminorado por medio de la contratación de un seguro de renta vitalicia con una empresa aseguradora.

En cuanto al valor de la vivienda, el riesgo consiste en la disminución del valor del inmueble peligrando por esta causa “la suficiencia de la garantía en el momento de devolución del crédito”³³.

El denominado riesgo de la tasa de interés dice relación con tipo de tasa fija o variable y el alza de dichas tasas. En este sentido, “si el tipo de interés es fijo, una subida de tipos de interés reduce el valor de la inversión en hipotecas inversas, y supone una menor rentabilidad comparativa. Si el tipo de interés es variable el prestamista evita este riesgo, pero por el contrario resulta más complejo conocer con certeza su valoración. Por otra parte, el crecimiento de los tipos de interés puede incrementar rápidamente la deuda

³³ ORTS S., M., Ob. cit. p. 193.

acumulada, y por tanto aumentar la probabilidad de que supere el valor de mercado del inmueble en el momento de finalizar el contrato”.

9. Diferencias entre la hipoteca común o tradicional y la hipoteca revertida

La hipoteca tradicional tiene por objeto adquirir una vivienda, en cambio, la revertida busca generar una fuente de ingresos que complemente el monto de las pensiones. Además, la hipoteca tradicional está orientada a la población en general, mientras que, la revertida se establece para personas de avanzada edad.

En la hipoteca revertida no es necesario evaluar la capacidad de pago de quien solicita el crédito precisamente porque lo relevante es la vivienda con la cual se garantizará el crédito, cosa distinta ocurre con la hipoteca tradicional.

En la hipoteca revertida el monto de la deuda se incrementa por cuanto se paga una vez que fallece el deudor, en cambio, en la hipoteca tradicional, el monto del crédito va disminuyendo conforme se van pagando mensualmente las cuotas de dicho crédito.

10.La cultura de la herencia

Uno de los aspectos que mantiene en entredicho la hipoteca revertida dificultando su masificación es la denominada cultura de la herencia, a vía de ejemplo en el caso español dicha cultura se explica por lo siguiente: “por un lado, la aversión al riesgo, y por otro, la incertidumbre a la hora de afrontar económicamente los últimos años de vida, lo que ha llevado a herencias accidentales por motivos de precaución, al tratarse de patrimonios en principio destinados a unas contingencias que nunca ocurrieron; o bien como una estrategia de intercambio de padres a hijos, de modo que los padres para conseguir el cuidado, cariño y la atención de sus hijos y parientes les ofrecen a cambio, la posibilidad de una herencia futura. También se ha resaltado la capacidad de sacrificio y adaptación de los mayores a las nuevas circunstancias económicas tras la jubilación, por restrictivas que éstas sean para su bienestar, evitando ser una carga para sus hijos y malviviendo en muchas ocasiones con unos ingresos muy precarios. El deseo y afán por conservar intacta la herencia de sus hijos puede dar lugar a situaciones de vivencia en condiciones paupérrimas. Aunque en España los mayores prefieren ser cuidados por su familia, esta tendencia es decreciente, bien porque las estructuras sociales han cambiado, como

hemos expuesto, bien porque el mayor nivel formativo de nuestros mayores también influye en la preferencia por cuidados profesionales, tanto en hombres como en mujeres”³⁴.

11.La hipoteca revertida en el derecho comparado³⁵

11.1EE.UU

Las hipotecas revertidas (*reverse mortgage*) en Estados Unidos son uno de los varios productos financieros diseñados para liquidar el valor de la propiedad (*home equity*). Dentro de estos instrumentos financieros son las más populares debido a que los préstamos obtenidos no requieren intereses regulares o reembolsos de capital, toda vez que el interés mensual se agrega simplemente al saldo del préstamo anteriormente pendiente.³⁶

De acuerdo a Sánchez *et al*, en 1961 se contrató la primera hipoteca revertida en EE.UU y el momento clave para su desarrollo fue en 1989 cuando el Congreso autorizó un programa piloto con 2.500 hipotecas

³⁴ ORTS S, M. Ob. cit. p. 24.

³⁶ COCCO, J. y LOPES, P. 2015. *Reverse Mortgage Design*. p. 4. Disponible en <<https://www.nottingham.ac.uk/cfc/documents/seminars/2014-15/joao-cocco.pdf>> [consulta: 19 diciembre 2016]

inversas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development*, HUD)³⁷.

Existen diferentes modalidades de hipotecas revertidas, siendo las más populares las de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda (*Home Equity Conversion Mortgage*, HECM), ya que son las únicas que cuentan con aseguramiento por parte del gobierno federal.

Las diferencias entre las modalidades de las hipotecas que se ofrecen en Estados Unidos radican en la forma en que toman el préstamo, el lugar donde se ofrecen, cuánto cuestan e inclusive quiénes las ofrecen, pues en algunos casos pueden participar las autoridades locales y las hipotecas deben ser destinadas a sufragar gastos concretos o sólo las pueden contratar personas de recursos limitados³⁸.

Tipos de hipoteca revertida:

1. *Single purpose reverse mortgage* (hipotecas para uso único): son ofrecidas por agencias estatales, locales y sin fines de lucro, quienes

³⁷ SÁNCHEZ et al. p. 25. Disponible en <<http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/205disehipotecas.pdf>> [consulta: 2 diciembre 2016]

³⁸ REYES, B. 2010. *Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*. p. 31. Disponible en: <http://portal.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf> [consulta: 2 diciembre 2016]

especifican el objetivo de la hipoteca inversa. Este objetivo es único ya que solo con ese fin puede destinarse el préstamo obtenido, por ejemplo para pagar las reparaciones de la propiedad o los impuestos que sobre ella recaigan. Se considera que son las hipotecas menos costosas, y las menos frecuentes.

2. ***Proprietary reverse mortgage*** (hipotecas sobre propiedad): también conocidas como *jumbo reverse mortgage*, debido a que son las que ofrecen una mayor cuantía, lo que como contrapartida hace que sean las más caras. Son aseguradas en forma privada por las compañías que las ofrecen y al no contar con garantía federal, no se encuentran sometidas a las regulaciones de las HECM.
3. **HECM** (hipotecas con garantía federal): es la única que cuenta con respaldo del HUD a través de la Administración Federal de la Vivienda (FHA sus siglas en inglés). Éstas “en general, se caracterizan por ofrecer los mayores pagos iniciales, la mayor flexibilidad en cuanto a la forma de entregar el dinero, y el menor coste asociado (con excepción de las hipotecas inversas dedicadas a fines específicos como

mejoras en la casa o pago de impuestos)”³⁹. La cuantía del préstamo va a depender del valor de la propiedad y de la edad del propietario, y se puede recibir a través de una suma única de dinero o a través de pagos mensuales. Son las más populares en los Estados Unidos: en 2011 el 96% de hipotecas revertidas correspondía a las HECM⁴⁰.

La garantía federal consiste en que en caso de que exista una diferencia negativa entre el precio de venta de la propiedad y la deuda, la FHA se hará cargo de cubrir la diferencia para dejar indemne al prestamista, por lo que ni el jubilado ni sus herederos son responsables del déficit que se produzca. Sin perjuicio de lo anterior, tanto el jubilado como sus herederos tendrán derecho a percibir la diferencia que exista a su favor. El límite del préstamo es de U\$ 636,150 (cifra actualizada al 1 de enero de 2017)⁴¹.

Los requisitos para acceder a ella son⁴²:

³⁹ SÁNCHEZ et al. p. 27-28. Disponible en <<http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/205disehipotecas.pdf>> [consulta: 2 diciembre 2016]

⁴⁰ COCCO, J. y LOPES, P. 2015. Reverse Mortgage Design. p. 4. Disponible en <<https://www.nottingham.ac.uk/cfcm/documents/seminars/2014-15/joao-cocco.pdf>> [consulta: 2 diciembre 2016]

⁴¹ Información obtenida en <https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=16-19ml.pdf>

⁴² Información obtenida desde la página web del HUD https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou

- a) Edad mínima de 62 años.
- b) Ser propietario del inmueble, que este se encuentre libre de gravámenes o que se tenga pagada una parte considerable del inmueble.
- c) Que la propiedad sea ocupada como la residencia principal. La propiedad debe cumplir con ciertos requisitos como por ejemplo, que cumpla todas las normas de propiedades de la FHA.
- d) No haber delinquido en temas relativos a deudas federales.
- e) Disponer de recursos financieros para continuar con los pagos oportunos de impuestos a la propiedad y seguros entre otros.
- f) Recibir asesoramiento por parte de un consejero de HECM aprobado por el HUD.

11.2Reino Unido

Los primeros indicios de negocios similares de este tipo surgen en 1930, sin embargo es en el año 1965 cuando aparecen en su concepción moderna las hipotecas inversas o vitalicias⁴³.

⁴³ HERRANZ, R. 2006. "Hipoteca Inversa y figuras afines". Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, número 49. Disponible en:

Para poder hacer frente al financiamiento de los gastos de vida de las personas mayores en el Reino Unido existen esquemas de liberación del patrimonio (*equity release schemes*), que son productos que permiten a los propietarios de más de 55 años, que dispongan de una vivienda libre o con poca carga, liquidar de forma segura una parte del valor de su propiedad para mejorar su vida sin tener que mudarse de ella⁴⁴.

En el Reino Unido existen dos vías para la liquidación del patrimonio: *home reversion plans* y *lifetime mortgage*. Ésta última corresponde a lo que conocemos como la hipoteca revertida.

A continuación veremos de forma resumida estas formas de liquidación de patrimonio.

1. ***Home Reversion Plans*** (plan de reversión de vivienda): a través de este forma se puede vender una parte o la totalidad de la propiedad, el individuo tiene de por vida el derecho de vivir en ella y debe seguir haciéndose cargo de la propiedad y de las cuentas relativas a ella. El dinero que se recibe por la venta puede ser en forma de una

<<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>> [consulta: 3 enero 2017]

⁴⁴ *Equity release schemes are a range of products which allow homeowners aged 55+ and who have little or no mortgage, to safely release some equity from their property to improve their life without having to move.* Definición disponible en inglés en: <<http://www.equity-release-centre.co.uk/314--equity-release-schemes.htm>> [consulta: 23 Diciembre 2016]

renta mensual o de un único capital. La cantidad de dinero a recibir dependerá del valor de mercado de la propiedad, suma a la cual se le debe descontar un porcentaje que corresponde a una compensación por el hecho de vivir en la propiedad sin pagar ninguna renta y por el tiempo que el proveedor debe esperar para recuperar su dinero. El porcentaje del valor de la propiedad que recibe el individuo dependerá de la edad y sexo: mientras mayor sea el individuo más dinero recibirá a cambio.

Cuando no hay venta de la totalidad de la propiedad, el individuo puede seguir vendiendo porcentajes de ella.

Los herederos recibirán la parte de la propiedad que le corresponda al causante, en el caso en que éste no la haya vendido en su totalidad.

Algunas de las ventajas que tiene esta figura:

- a) Se garantiza el derecho a vivir de por vida en la propiedad
- b) No se hacen pagos mensuales
- c) Se puede vender la totalidad o un porcentaje de la propiedad

Entre las desventajas se pueden mencionar:

- a) La pérdida de la titularidad de la propiedad.

- b) El dinero recibido a cambio no es el precio de mercado, ya que se descuenta un porcentaje por el hecho de vivir de por vida gratis en la propiedad.
- c) Si se produce un aumento en la valorización de la propiedad, el beneficiario no se ve beneficiado por dicho aumento en lo que respecta a los porcentajes vendidos.
- d) El individuo debe hacerse responsable de los gastos que conlleva la propiedad.

Esta figura la podríamos asimilar de alguna manera al usufructo vitalicio⁴⁵, toda vez que el individuo conserva el uso y goce de la propiedad y debe hacerse responsable de su conservación.

2. *Lifetime Mortgage* (hipoteca vitalicia): corresponde a lo que conocemos como hipoteca revertida o inversa, siendo la figura de liquidación patrimonial más popular del Reino Unido, ya que

⁴⁵ De acuerdo al artículo 764 del Código Civil “El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.” Y conforme lo dispone el artículo 770 del mismo cuerpo legal este puede constituirse por un tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

mediante ella no se pierde la titularidad de la propiedad. El crédito obtenido se paga una vez que el individuo (o el último beneficiario sobreviviente) ha fallecido o cuando se ha ido a vivir a un establecimiento de larga estada para adultos mayores. El dinero puede ser otorgado bajo la forma de un capital único o bajo una renta mensual.

Existen diferentes tipos de hipoteca revertida:

- a) ***Roll-Up lifetime mortgages*** (o hipoteca de reinversión de intereses): en este tipo de hipoteca “los intereses del préstamo no se pagan hasta el momento en que se venda la vivienda del individuo. Al no pagarse intereses, la cantidad que el individuo puede pedir prestado suele ser, generalmente pequeña y en función de la edad del individuo. Si el individuo decide recibir una suma global al inicio de la operación, la cantidad adeudada puede crecer rápidamente, hasta el punto que, la cantidad puede ser superior al valor de la vivienda”⁴⁶.

⁴⁶ DEL POZO, E. et al. La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU, página 96, Revista Universitaria Europea No 15. Julio-Diciembre 2011: 85-106, Disponible en <<http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>> [consulta: 12 diciembre 2016]

En otras palabras, la deuda va creciendo en el tiempo, ya que el individuo pide un préstamo teniendo como garantía su propiedad, por el cual no efectúa ningún pago. Estas hipotecas contienen una garantía del riesgo patrimonio no negativo, lo que implica que la deuda no puede ser mayor al precio en que eventualmente se vende la propiedad.

i. *Protected lifetime mortgage* (hipoteca vitalicia protegida): es una forma de hipoteca de reinversión de intereses, que no solo contiene una garantía para el riesgo de patrimonio negativo sino que además garantiza que habrá siempre un porcentaje acordado del valor actual de la propiedad para los beneficiarios, independiente de lo que suceda con el valor de la propiedad.

b) *Interest only lifetime mortgages* (o hipoteca de solo intereses): mediante esta figura el individuo obtiene un préstamo garantizado por su propiedad, del cual sólo va pagando mensualmente los intereses.

c) *Fixed repayment lifetime mortgage* (o hipoteca vitalicia de capital prefijado): el individuo pide un préstamo y recibe un capital único que se asegura contra el valor del hogar. En este producto, en lugar de pagar intereses, el individuo se obliga a pagar al prestamista en el momento en que venda su vivienda a una suma más alta de la que pidió prestada. Esta suma será fijada al principio de la operación⁴⁷.

11.3 México

El envejecimiento de la población es una realidad que preocupa en México: De acuerdo a la encuesta Intercensal 2015⁴⁸, realizada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), los adultos mayores pasaron de ser el 6,2% del total nacional al 7,2% en el año 2015.

Con el fin de poder ayudar a los adultos mayores en la obtención de mayores recursos para que puedan subsistir dignamente, en el Estado de

⁴⁷Ibíd.

⁴⁸INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. 2015. Resultados definitivos de la encuesta intercensal. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2015/especiales/especiales2015_12_3.pdf> [consulta 12 diciembre 2016]

México se decidió introducir la hipoteca inversa cómo se le denomina en aquel país.

Cabe recordar que México es un Estado Federal, y como tal, cada Estado miembro tiene la autonomía necesaria para adoptar las medidas que estime pertinente para ayudar a los adultos mayores a buscar formas de mejorar sus pensiones. Actualmente, sólo el Estado de México cuenta con la institución jurídica de la hipoteca revertida introducida por el Decreto N° 87 del año 2013⁴⁹, mediante reformas a los Códigos Civil y Financiero.

La hipoteca inversa se encuentran regulada en el Capítulo III bis, y de acuerdo por lo dispuesto en el artículo 7.1144 Bis del Código Civil, la hipoteca inversa, es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas básicas de vida.

A su vez, el artículo 7.1144 Ter señala que el contrato de hipoteca inversa es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente

⁴⁹ El decreto 87, fue publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” con fecha 7b de mayo del año 2013, el cual entro en vigencia a los 60 días de ser publicado. Disponible en <<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/vigentes/may075.PDF>> [consulta: 20 noviembre 2016]

y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa.

Como características de la hipoteca inversa del Estado de México, entre otras, podemos mencionar las siguientes:

- a) La renta pactada debe ser suficiente para que el pensionista cubra sus necesidades básicas. Esta dependerá del avalúo del inmueble, el cual deberá actualizarse cada dos años para considerar la plusvalía del inmueble.
- b) El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el mismo podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa.

- c) El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna.
- d) Cuando el pensionista fallece, sus herederos pueden pagar la totalidad de la deuda, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago de la deuda. Si transcurrido 6 meses desde el fallecimiento, los herederos no pagan el pensionario cobrará la deuda hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

11.4 España

Se introduce la hipoteca inversa mediante la publicación de la Ley 41/2007⁵⁰. De acuerdo a Martínez Maroto, “en la legislación española se conocen negocios jurídicos con algunas similitudes desde tiempos pretéritos, pero la hipoteca inversa tal y como se la configura en esta ley es

⁵⁰ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Disponible en <https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086> [consulta: 20 noviembre 2016]

un producto importado tal cual del ámbito y el derecho anglosajón. Hasta el término utilizado es un cambio literal del inglés, *reverse mortgage...*⁵¹.

Uno de las razones por la que se introduce esta figura jurídica en el sistema jurídico español, de acuerdo a lo señalado en el preámbulo del mencionado cuerpo legal, es aumentar su liquidez por cuanto “...permitir a los mayores utilizar parte de su patrimonio inmobiliario para aumentar su renta ofrece un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales. La posibilidad de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar⁵²”. En este mismo sentido, opina Martínez Maroto al señalar que “puede ser una buena solución para personas con discapacidad importante que necesitan demasiados cuidados y que de antemano saben que la pensión que tienen no va a llegar para esos pagos. Si es propietario de una vivienda en la que vive, y cumple los requisitos señalados, puede formalizar una hipoteca que le va a permitir poder

⁵¹ MARTÍNEZ, A. 2012. La Hipoteca Inversa, p. 8. Disponible en <<http://umer.es/wp-content/uploads/2015/05/n72.pdf>> [consulta: 20 noviembre 2016]

⁵² ÁLVAREZ, H. Ob. cit. p. 60.

disponer de una renta superior para el pago de esos cuidados o para lo que quiera”⁵³.

De acuerdo a lo preceptuado en la disposición adicional primera, 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 cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- b) Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,
- c) Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,

⁵³ Martínez Maroto, Antonio. 2014. Entrevista Fundación Mapfre. Disponible en: <[http://discapacidad.fundacionmapfre.org/escueladefamilias/es/imagenes/T534.2%20\(2\)_tcm207-120231.pdf](http://discapacidad.fundacionmapfre.org/escueladefamilias/es/imagenes/T534.2%20(2)_tcm207-120231.pdf)>

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 7⁵⁴ y 8⁵⁵ de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Características de la hipoteca inversa española:

a) La hipoteca inversa puede ser temporal (cuando se alcanza el valor de tasación actual de la vivienda) o vitalicia (cuando en conjunto con la hipoteca inversa se contrata un seguro de renta vitalicia).

b) El individuo es responsable del mantenimiento y conservación de la propiedad.

c) Sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de

⁵⁴ **Artículo 7:** 1. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las entidades a que se refiera el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

2. ^[1]_[SEP]El Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las entidades prestamistas como las entidades especializadas que para este objeto puedan crearse. ^[1]_[SEP]

b) La forma en que debe constar la tasación efectuada.

c) El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.

⁵⁵ Artículo 8: Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de la tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial.

d) Las entidades señaladas en la letra anterior 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 Ministro de Economía y Hacienda.

e) En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

f) Al fallecer el individuo, los herederos pueden pagar el capital más los intereses y así heredar el inmueble; o renunciar a ello y recibir el remanente entre el débito y el valor de mercado del inmueble.

g) De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 25/2006, los ingresos por hipoteca inversa no tributan con el impuesto de la renta de las personas físicas toda vez que son considerados créditos y no rentas.

12.Estado del debate en Chile respecto de la Hipoteca Revertida

12.1 En el ámbito público

Con ocasión de la tramitación de la actual Ley N° 20.732 que “rebaja el impuesto territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente”⁵⁶, se abordó la idea de la hipoteca revertida por el Senador Alejandro Navarro Brain quién abogó por su implementación⁵⁷.

Posteriormente, en el año 2015 la Cámara de Diputados aprobó el Proyecto de Resolución N° 333⁵⁸, destinado desarrollar en el país la figura de la hipoteca revertida.

⁵⁶ Publicada en el Diario Oficial con fecha 05 marzo de 2014.

⁵⁷ El senador Navarro señalaba en aquella oportunidad lo siguiente: “La hipoteca revertida o inversa consiste en que el banco le adelanta un monto de dinero al propietario de un bien raíz para que lo mantenga y pueda vivir dignamente; y si queda un saldo, es heredable. Por tanto, sin necesidad de vender la propiedad, su dueño puede vivir mejor en ella, lo que le genera estabilidad y un mejor pasar, porque el sistema financiero lo permite. Es un debate que bien podríamos realizar. Porque muchos adultos mayores no pueden vender su vivienda, ya que no tienen dónde residir. Y al final los beneficiarios son los herederos, quienes muchas veces -digámoslo derechamente- se preocupan bastante poco del propietario del bien raíz donde conviven, al que las más de las veces no le prestan ayuda financiera ni le entregan afecto. Así, después de heredar el inmueble, simplemente lo venden. Este es un tema probado. Y sería muy importante que el próximo Gobierno pudiera estudiarlo, independiente de que les rebajemos el impuesto territorial a los adultos mayores. En todo caso, el número de favorecidos es bastante menor. El INE -en 2002- y diversas publicaciones señalan que al 2025 habrá 3,4 millones de adultos mayores. Hoy día existen 2,6 millones. ¡Y mediante este proyecto se favorecerá a 35 mil...!” REPÚBLICA DE CHILE DIARIO DE SESIONES DEL SENADO PUBLICACIÓN OFICIAL LEGISLATURA 361ª, Sesión 89ª, en miércoles 22 de enero de 2014, Ordinaria. Disponible en: <http://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=sesionessala&ac=getDocumento&teseid=48414&idparl=915&tema=Proyecto&nrobol=919905_P&legiid=&tagid=57#Intervencion65>

⁵⁸ CÁMARA DE DIPUTADOS DE CHILE. Proyecto de Acuerdo N° 333: Solicitar a S.E. la Presidenta de la República amplíe el giro de lo establecido en el DFL N°16, de 1986, a bienes inmuebles. Valparaíso, Chile. 2015. Disponible en: <<https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=4083&prmTipo=PACUERDO>>

Básicamente, dicho proyecto señalaba que “considerando que, no está dentro del giro de los Bancos e instituciones financieras el recibir una propiedad y entregar el valor de la tasación comercial en cuotas y menos aún a los adultos mayores, es que pareciera ser una salida a las bajas pensiones el contar con la posibilidad de hipotecar dicho bien, con el cual el Servicio Público creado por el Estado otorgue el equivalente a la tasación comercial de dicho inmueble en mensualidades, a fin de que los pensionados vean incrementado su ingreso mensual. Lo anterior podría lograrse, ya sea, ampliando el giro de la actual Dirección General del Crédito Prendario a bienes inmuebles ó en su defecto, creando una nueva institución Estatal que cumpla con dicha finalidad”⁵⁹.

Sin embargo, el proyecto de resolución antes referido fue rápidamente descartado por el Ejecutivo. En efecto, lapidarias resultaron las palabras vertidas por la Presidenta de la República respecto de la hipoteca revertida al señalar que “queremos que las pensiones sean mejores por derecho y no

⁵⁹ *Ibíd.*

porque se endeudan, hipotecan la casa o tengan que vender lo que han juntado durante toda una vida”⁶⁰.

Lamentablemente, en nuestro país, la hipoteca revertida no ha tenido un debate que permita conocer su potencial aporte en el financiamiento de las pensiones de los adultos mayores.

12.2 En el ámbito privado

Quién más ha desarrollado esta figura y aportado en el debate con dos propuestas para su implementación, que datan del año 2003⁶¹ y 2012, es la Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social (CIEDESS) teniendo como entidad principal en el desarrollo de esta figura a las Cajas de Compensación y Asignación Familiar.

En la propuesta del año 2003, para la implementación del sistema se consideraba la suscripción de distintos contratos a saber: contrato de compraventa con usufructo; contrato de leasing o mutuo y contrato de depósito.

⁶⁰ VARGAS, Felipe. Gobierno aclara que no patrocinará idea de hipoteca inversa para mejorar pensiones [En línea] Emol en Internet, 07 de julio, 2015 <<http://www.emol.com/noticias/Nacional/2015/07/07/724889/Bachelet-rechaza-idea-de-que-adultos-mayores-hipotequen-sus-casas-para-elevar-pensiones.html>> [Consulta: 12 noviembre 2016]

⁶¹ Principalmente nos referiremos a la propuesta elaborada en el año 2003 ya que la del 2012 tiene el carácter de borrador.

En cuanto a sus beneficiarios, sólo podrían hacer uso de esta figura “personas mayores de 60 a 65 años y sin límite de edad superior, propietarios de una vivienda totalmente pagada o con un porcentaje menor de deuda”⁶², entre los cuales se encuentran pensionados e independientes sin cobertura previsional.

En cuanto a las entidades participantes de esta figura, dejaban en manos de las Cajas de Compensación y Asignación Familiar la prestación de los servicios por estimar que son instituciones idóneas “para participar en este proceso por sus características de cobertura, servicios, experiencia, credibilidad, masa de clientes adscritos y convenios con otras instituciones potenciales participantes en el sistema, generando economías de escala en los requerimientos de eficiencia que son necesarios para bajar los costos del proceso”⁶³.

En relación con las demás entidades participantes se encuentran la sociedad inmobiliaria, quien sería la “primera financista, acopiadora de contratos y administrador general del sistema”⁶⁴; las Compañías de Seguros quienes participarían “tanto en la gestión de las operaciones, como en el

⁶² CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. Hipoteca revertida. Una fórmula innovadora para mejorar las pensiones. 2003. p .98

⁶³ *Ibíd.* p. 98-99.

⁶⁴ *Ibíd.* p. .99.

producto al cliente y el refinanciamiento del sistema...”⁶⁵; las entidades administradoras de cuentas de ahorro para que administren los fondos “que no tienen un uso inmediato por los usufructuarios”⁶⁶; e inversionistas institucionales encargados de refinanciar “las operaciones, para que la Sociedad Inmobiliaria (primer prestamista) pueda contar con la liquidez necesaria para otorgar nuevos créditos”⁶⁷.

Además, se refieren a más agentes involucrados en el sistema llamados a intervenir “tanto en la originación y el desarrollo de las operaciones, como en el levantamiento de fondos para el refinanciamiento de los inversionistas institucionales y disposición final de las viviendas”⁶⁸.

En cuanto a la institucionalidad llamada fiscalizar este sistema sostienen que debe recaer en las siguientes Superintendencias: de Seguridad Social, de Valores y Seguros, de Pensiones y la de Bancos e Instituciones Financieras.

Otro estudio interesante en esta materia fue elaborado por Joshep Ramos Quiñones, destacado economista, quien incluso ve a la hipoteca revertida

⁶⁵ *Ibíd.* p.100

⁶⁶ *Ibíd.*

⁶⁷ *Ibíd.*

⁶⁸ *Ibíd.* p. 101

como el cuarto pilar del sistema de pensiones. En efecto, señala que “es una innovación que tiene el potencial de convertir un activo ilíquido (la vivienda propia) en un flujo de ingreso significativo para personas en la tercera edad, que suelen ser más pobres en flujos de ingreso que en activos. La conversión de la vivienda propia en una Hipoteca Revertida puede significar un complemento a las pensiones muy significativos, cerca de 40% para las familias medianas, cerca de 50% para las familias en el cuartil más pobre de la población. Dado las actuales bajas tasas de reemplazo y la perspectiva que estas caigan antes de subir hacen de esto un instrumento potencial potente para complementar las pensiones, lo que hemos llegado a denominar un 4° Pilar del sistema de pensiones”⁶⁹.

13.Propuestas específicas que debe considerar el marco jurídico que regule las hipotecas revertidas en Chile

Tanto la administración del sistema y el otorgamiento de los créditos, deben recaer en las Cajas de Compensación y Asignación Familiar (CCAF)

⁶⁹ RAMOS Q., J. 2015. Hipotecas revertidas (HR) como 4° Pilar complementario al sistema de pensiones. Disponible en: <http://www.fiapinternacional.org/wp-content/uploads/2016/01/hipotecas_revertidas_hr_como_4_pilar_complementario_al_sistema_de_pensiones.pdf> [consulta 2 diciembre 2016]

por cuanto son entidades que tienen una marcada experiencia en la administración de prestaciones de Seguridad Social, se encuentran reguladas y consolidadas. Esta opción representa la vía más expedita para la implementación de la hipoteca revertida.

13.1 Las Cajas de Compensación y Asignación Familiar⁷⁰

El profesor Héctor Humeres las define como “entidades de previsión social configuradas como corporaciones de derecho privado sin fines de lucro, cuya función está dirigida a administrar prestaciones de Seguridad Social y otorgar beneficios a las personas que están incorporadas al sistema”⁷¹.

Las CCAF “se crearon por iniciativa de empresarios del sector privado, con la finalidad de pagar asignaciones familiares de mayor monto que las estatales a los trabajadores que eran imponentes del Servicio de Seguro

⁷⁰ Según el artículo 4 de la ley en cuanto al nombre que deben tener estas entidades, necesariamente deben hacer referencia a un nombre geográfico o histórico chileno (artículo 4), razón por la cual las 5 CCAF existentes han escogido los siguientes nombres: Los Andes, Gabriela Mistral, 18 de Septiembre, La Araucana y Los Héroes.

⁷¹ HUMERES, Héctor. Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social. Tomo III: Derecho de la Seguridad Social -18ª edición- Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2013, p.306.

Social, convirtiéndose así en una de las primeras experiencias en la administración privada de prestaciones de seguridad social”⁷².

Se encuentran reguladas por la Ley N° 18.833 que fue publicada en el Diario Oficial con fecha 26 de septiembre de 1989.

En el artículo 1 del cuerpo normativo se refiere a qué se entiende por CCAF señalándose que “son corporaciones de derecho privado, sin fines de lucro, cuyo objeto es la administración de prestaciones de seguridad social”. Además estas entidades no se encuentran sujetas a plazo en cuanto a su duración (artículo 1 inciso final).

A su vez, el Estado es subsidiariamente responsable de las obligaciones que éstas contraigan con sus afiliados como consecuencia de la administración de los regímenes a que se refiere el N° 2 del artículo 19 de esta ley⁷³.

⁷²HUMERES, Héctor. Ventajas y deficiencias de la privatización de la Seguridad Social chilena, en Boletín Oficial de la Dirección del Trabajo, N° 105, octubre, 1997. <En línea> Santiago, Chile, pp. 1-17 Disponible en: <http://www.dt.gob.cl/documentacion/1612/articles-62213_recurso_1.pdf> [Consulta 15 noviembre 2016]

⁷³ Artículo 19.- Corresponderá a las Cajas de Compensación la administración de prestaciones de seguridad social. Para el cumplimiento de este objeto desempeñarán las siguientes funciones.

2.- Administrar, los regímenes de prestaciones familiares, de subsidios de cesantía y de subsidios por incapacidad laboral respecto de sus trabajadores afiliados afectos al Código del Trabajo del sector privado, de las empresas autónomas del Estado y de aquellas en que éste o las entidades del sector público tengan participación mayoritaria y de los regidos por la ley N° 19.070, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado está contenido en el decreto con fuerza de ley N° 1, de 1996, del Ministerio de Educación, y por la ley N° 19.378.

Las CCAF se encuentran sujetas a la supervigilancia y fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, sin perjuicio de las facultades que le pudieren corresponder a la Contraloría General de la República de acuerdo con su ley orgánica.

Según el artículo 4 de la ley en cuanto al nombre que deben tener estas entidades, necesariamente deben hacer referencia a un nombre geográfico o histórico chileno (artículo 4), razón por la cual las 5 CCAF existentes han escogido los siguientes nombres: Los Andes, Gabriela Mistral, 18 de Septiembre, La Araucana y Los Héroes.

13.2 Forma de percibir el crédito

Para desarrollar esta figura dentro de los márgenes de la Seguridad Social, debiera otorgarse el préstamo por medio de pagos mensuales quedando prohibida la posibilidad de recibir el monto total del crédito de una sola vez ya que se desnaturalizaría el fin eminentemente asistencial que debe prevalecer ante el riesgo de disminuir, en el corto plazo, el crédito solicitado.

13.3 Tratamiento tributario

El señalado fin asistencial se perfecciona otorgándole a esta figura un tratamiento impositivo de ingreso no renta, por cuanto no estamos ante un incremento de patrimonio propiamente tal sino ante una conversión líquida del bien raíz que ya forma parte del patrimonio del jubilado y que fue puesto en garantía del crédito.

13.4 Exención de gastos notariales y registrales

Para hacer atractiva esta figura y lograr con ello que las personas decidan hacer uso de la misma, se requiere la exención de gastos notariales y registrales para no acrecentar los costos que implicaría llevar a cabo este sistema a costa de quienes, precisamente, necesitan una pensión que les permita subsistir dignamente.

13.5 Tasa de interés

La tasa de interés debe estar fijada por la autoridad pública buscando un equilibrio entre el necesario financiamiento del sistema y la protección de la

pensión de los jubilados, afirmar lo anterior es fundamental ya que una mayor tasa de interés desincentivaría el uso de esta figura ante la disminución del ingreso líquido obtenido vía hipoteca revertida.

En este sentido, además, el Estado debe garantizar el sistema por medio de un seguro estatal, como se aprecia en EE.UU, que cubra el riesgo del patrimonio negativo, en el evento que el monto de la deuda sobrepase el valor de la vivienda.

Creemos que estas opciones legislativas que doten a la hipoteca revertida de un carácter asistencialista, de ingreso no renta, que se encuentren exentas de gastos notariales y registrales harían de ella una opción atractiva para los jubilados y un producto masivo.

14. Conclusiones

Actualmente en nuestro país el sistema de pensiones ha sido fuertemente criticado por diversos sectores, tales como el político, económico y social, siendo este último el más crítico detractor de las AFP. Lo anterior se debe al bajo monto de las pensiones que reciben los individuos al jubilarse luego de haber trabajado toda una vida, pensión que muchas veces no alcanza para cubrir todos sus gastos de vida.

Tras treinta años de funcionamiento del actual sistema de pensiones, parece imperioso que se implementen a la brevedad los ajustes paramétricos que el sistema requiere para su corrección, lo cual traería como consecuencia una mejora en las pensiones. Dentro de los ajustes necesarios a implementar podemos encontrar el aumento en la edad de jubilación de hombres y mujeres y el incremento del porcentaje de la actual cotización, cambios que contribuirán a darle una mayor estabilidad al sistema.

En el caso del aumento de la edad de jubilación, la razón de este ajuste se debe a la constante alza en la expectativa de vida de las personas, por lo que se estima adecuado que la edad de jubilación, tanto de hombres como de mujeres, se aumente por sobre los 65 años de edad. En cuanto al

aumento del porcentaje de la cotización, si tenemos en cuenta que el promedio de cotización para pensiones de vejez de los países miembros de la OCDE es de un 19,6%⁷⁴, la actual cotización del 10% nos parece insuficiente. El incremento del 5% en la cotización propuesto por el Gobierno va en la dirección correcta, siempre y cuando se deposite en las cuentas individuales de los afiliados.

Si bien estos cambios son fundamentales para revitalizar el actual sistema de pensiones, la implementación de ellos puede demorar mucho tiempo, ya que se necesitan consensos políticos para sacar adelante las modificaciones requeridas por el D.L N° 3.500.

Es en este contexto que la figura de la hipoteca revertida aparece como una forma atractiva de financiamiento, que por una parte, permite en el corto plazo que los pensionados obtengan un complemento al monto de sus pensiones, el cual les permita subsistir dignamente y que por otra, resulta ventajoso para el Estado al disminuir ese gasto fiscal.

La afirmación anterior, se realiza al confirmar que no es necesario que el Estado de origen a toda una nueva institucionalidad que se haga cargo del

⁷⁴ VALDÉS, S. 2014. La cotización de vejez en base Oede ya es de 12,7%. Disponible en: <<http://www.clapesuc.cl/columna/la-cotizacion-de-vejez-en-base-ocde-ya-es-de-127/>> [consulta: 3 diciembre 2016]

sistema de hipotecas revertidas, por cuanto existen entidades en el país con experiencia de más de 50 años en la administración de prestaciones de Seguridad Social.

Por medio de la acción de dichas entidades el Estado ahorraría recursos y tiempo para dar solución a todos aquellos jubilados con pensiones insuficientes y que cuenten con una vivienda totalmente pagada, máxime si se considera que bajo el control de las Superintendencias –de Pensiones, de Valores y Seguro y Seguridad Social– es factible que la figura propuesta funcione adecuadamente.

Ahora bien, el implementar la hipoteca revertida en nuestro país no es una tarea fácil, principalmente si tenemos en cuenta que en Chile, al igual que por ejemplo en España, se tiene profundamente arraigado el pensamiento de dejar en herencia los bienes adquiridos a su descendencia. En este mismo sentido, como ya se advirtió anteriormente, desde el Ejecutivo se plantea que no sería razonable que el esfuerzo de toda una vida de trabajo se desvaneciera para financiar algo que debería ser un derecho.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, y a pesar del rechazo que genera la hipoteca revertida, se estima del todo conveniente introducir esta

figura jurídica al ordenamiento nacional, toda vez que en el corto plazo es la solución más viable y eficiente para aumentar el monto de las pensiones a los jubilados. Además no parece razonable privarse de una mejor calidad de vida, con el objeto de dejar el esfuerzo de toda una vida al provecho de otras generaciones, más aun si se considera que, a la luz de los hechos, todo esfuerzo estatal por incrementar el monto de las pensiones deviene en insuficiente dada la multiplicidad de necesidades a las que debe hacer frente.

Asimismo, si tenemos en cuenta el aumento en la expectativa de vida, es muy probable que los herederos, a esa altura de la vida, cuenten con bienes propios que les permitan no depender del bien raíz del causante.

Lo anterior supone un cambio cultural relevante, ya que implica la revalorización de la persona en su etapa de vejez, vale decir, poner en el centro su bienestar y dignidad en desmedro de la expectativa sucesoria de los herederos.

Si bien la hipoteca revertida es conocida en otras latitudes hace más de 40 años, implementarla en nuestro país merece un análisis y desarrollo enfocado dentro de los márgenes de la Seguridad Social, lo que significa, de

ser posible su implementación, proveerla de un marco jurídico dotado una lógica asistencialista y al alcance de la comprensión de todo aquel que, eventualmente, se interese en ella.

Es importante enfatizar en que para que la hipoteca revertida funcione en nuestro país y sea una herramienta eficaz, debe dotarsele de un carácter netamente asistencial, para lo cual hay que otorgarle características que la alejen de conceptualizarla como un producto meramente financiero, y que la hagan atractiva y confiable para los pensionados. En otras palabras, se debe otorgar a la hipoteca revertida la impronta de un producto de la Seguridad Social.

Para lograr lo anterior se debe establecer:

1. Que no se está en presencia de un incremento patrimonial sino de un beneficio social, con lo cual la hipoteca revertida deberá tener un tratamiento tributario de ingreso no renta.
2. La mantención de una baja tasa de interés y la existencia de un seguro estatal que cubra el riesgo del patrimonio negativo.
3. Excluir la posibilidad de participar en la Administración de éste sistema propuesto a los Bancos e Instituciones Financieras

por cuanto no son entidades relacionadas con la Seguridad Social y porque pareciera injusto dada su finalidad, obligarlos a la gratuidad de los costos operacionales de la hipoteca revertida. Lo anterior no implica que en un futuro no pueda aplicarse por los Bancos o Instituciones Financieras, pero será dentro de la lógica del mercado sin los beneficios de aquella que opere bajo el alero de la Seguridad Social.

4. Los gastos notariales y del Conservador de Bienes Raíces en que se incurran deberán estar exentos de cualquier arancel y dichos trámites deberán efectuarse por la respectiva caja de compensación.
5. Solo se podrá hacer uso de la hipoteca revertida una vez por pensionado y solo respecto del inmueble que sirva de residencia actual.
6. La edad mínima y máxima para acceder a este instrumento. Necesariamente se deberá hacer uso de la hipoteca revertida desde la edad legal que se establezca para la jubilación hasta 5 años después de la misma.

De todo lo anteriormente expuesto, la implementación de la Hipoteca Revertida constituye un novedoso instrumento de Seguridad Social conforme al cual los pensionados que tengan un bien raíz pueden obtener un complemento significativo a sus pensiones.

15. Bibliografía

ÁLVAREZ, H. La hipoteca inversa, una alternativa económica en tiempos de crisis”. -1º edición, 2009, Lex Nova, España, p. 52.

AMERICAN ADVISORS GROUP. Featured Article: The History of the Reverse Mortgage. [En línea] News from American Advisors Group, 8 de julio, 2014. <<https://www.aag.com/news/history-reverse-mortgage>> [consulta: 3 noviembre 2016]

BOVET, Claude. El sistema de hipoteca revertida. Generalidades y experiencias en el mundo, CIEDESS, 2003, p.18.

CÁMARA DE DIPUTADOS DE CHILE. Proyecto de Acuerdo N° 333: Solicitar a S.E. la Presidenta de la República amplíe el giro de lo establecido en el DFL N°16, de 1986, a bienes inmuebles. Valparaíso, Chile. 2015. Disponible en: <<https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=4083&prmTipo=PACUERDO>>

COCCO, J. y LOPES, P. 2015. Reverse Mortgage Design. p. 4. Disponible en <<https://www.nottingham.ac.uk/cfc/documents/seminars/2014-15/joao-cocco.pdf>> [consulta: 19 diciembre 2016]

CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. Hipoteca Revertida: Una fórmula innovadora para mejorar las pensiones -1ª edición- Santiago, Chile: Ciedess, 2003.

CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. 2012. Hipoteca revertida. p. 40.

Disponible en: <http://www.ciedess.cl/601/articles-556_archivo_01.pdf> [consulta 30 octubre 2016]

COORDINADORA NACIONAL NO + AFP. 2016. Nuevo sistema de pensiones para Chile. Disponible en: <<http://www.nomasafp.cl/inicio/wp-content/uploads/2013/01/PROPUESTA-PREVISIONAL.pdf>> [consulta 3 diciembre 2016]

DEL POZO, Eva, et al. “La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EE.UU”, en Revista Universitaria Europea. <En línea> N° 15, Julio-Diciembre, 2011, p.85-106. [Citado 11 Noviembre de 2016] Disponible en: <<http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>>

DÍEZ, Raúl. La Hipoteca. -3ª edición- Santiago, Chile: El Jurista Ediciones Jurídicas, 2016

GOBIERNO DE CHILE. 2011. Casen: Adulto mayor. Disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/layout/doc/casen/RESULTADOS_ADULTO_MAYOR.pdf> [consulta: 29 noviembre 2016]

GUERIN, J. “Spotlight: A Historical Timeline of the HECM Program”, en: The Reverse Review. Octubre, 2012, pp. 40-45.

HERRANZ, Rubén. “Hipoteca Inversa y figuras afines”. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, n° 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. Disponible en: <<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>>

HUMERES, Héctor. Ventajas y deficiencias de la privatización de la Seguridad Social chilena, en Boletín Oficial de la Dirección del Trabajo, N° 105, octubre, 1997. <En línea> Santiago, Chile, pp. 1-17 [Citado 15 noviembre 2016] Disponible en: <http://www.dt.gob.cl/documentacion/1612/articulos-62213_recurso_1.pdf>

HUMERES, Héctor. Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social. Tomo III: Derecho de la Seguridad Social -18ª edición- Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2013.

INFANTE, M.P. 2016. Hombre que cotizan más de 30 años reciben pensiones \$596 mil y mujeres, de \$429 mil. El Mercurio, Santiago, 30 dic., B-2.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. Censo 2002: Síntesis de Resultados. <En línea> Santiago, Chile, p. 41 [Citado 11 noviembre 2016] Disponible en: <<http://www.ine.cl/cd2002/sintesis censal.pdf>>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. Catastro de población adulta mayor. Santiago, 2002, p. 2. Disponible en: <http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/estadisticas_sociales_culturales/adultosmayores/pdf/mayorescenso2002.pdf> [Consulta 28 noviembre 2016]

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS. 2003. El adulto mayor y las condiciones de vivienda Disponible en <http://www.ine.cl/canales/sala_prensa/archivo_documentos/enfoques/2003/files/17oct03.pdf> [consulta: 9 diciembre 2016]

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA. 2015. Resultados definitivos de la encuesta intercensal. Disponible en:

<http://www.inegi.org.mx/saladeprensa/boletines/2015/especiales/especiales2015_12_3.pdf> [consulta 12 diciembre 2016]

MARTÍNEZ, A. 2012. La Hipoteca Inversa, p. 8. Disponible en <<http://umer.es/wp-content/uploads/2015/05/n72.pdf>> [consulta: 20 noviembre 2016]

MARTÍNEZ, A. 2014. Entrevista Fundación Mapfre. Disponible en: <[http://discapacidad.fundacionmapfre.org/escueladefamilias/es/imagenes/T534.2%20\(2\)_tcm207-120231.pdf](http://discapacidad.fundacionmapfre.org/escueladefamilias/es/imagenes/T534.2%20(2)_tcm207-120231.pdf)> [consulta: 20 noviembre 2016]

MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL. 2013. Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional. Adultos Mayores. Síntesis de Resultado Disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/documentos/Casen2013_Adultos_mayores_13mar15_publicacion.pdf> [consulta: 04 noviembre 2016]

PACHECO, M. La Hipoteca Inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores. <En línea> España, Centro de Estudios de Consumo, Universidad de Castilla-La Mancha [Citado 09 de noviembre de 2016]. Disponible en: <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2009/6-2009-3.pdf>

PASCUAL, Raquel. Hacia menos herencias y más rentas vitalicias. [En línea] Cinco Días en Internet. 13 de julio, 2007. http://cincodias.com/cincodias/2007/07/13/economia/1184306189_850215.html [Consulta: 12 noviembre 2016]

RAMOS, Q., J. 2015. Hipotecas revertidas (HR) como 4º Pilar complementario al sistema de pensiones. Disponible en: <<http://www.fiapinternacional.org/wp->

content/uploads/2016/01/hipotecas_revertidas__hr__como_4__pilar_complementario_al_sistema_de_pensiones.pdf< [consulta 2 diciembre 2016]

REPÚBLICA DE CHILE DIARIO DE SESIONES DEL SENADO PUBLICACIÓN OFICIAL LEGISLATURA 361^a, Sesión 89^a, en miércoles 22 de enero de 2014, Ordinaria. Disponible en: <http://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=sesionessala&ac=getDocumento&teseid=48414&idparl=915&tema=Proyecto&nrobol=919905_P&legiid=&tagid=57#Intervencion65> [consulta 14 enero 2017]

REYES, B. 2010. Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México. p. 31. Disponible en: <http://portal.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf> [consulta: 2 diciembre 2016]

SÁNCHEZ A., Isidro, et al. Estrategias Óptimas de Desacumulación de Riqueza durante la Jubilación. <En línea> Madrid, España [Citado 10 de Noviembre de 2016]. Disponible en: http://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/idi11_07riquezjubilacion.pdf

SÁNCHEZ et al. 2007. Diseño de hipotecas inversas en el mercado español p. 25. Disponible en <<http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/205disehipotecas.pdf>> [consulta: 2 diciembre 2016]

SUPERINTENDENCIA DE SALUD. 2006. Impacto del envejecimiento en el gasto en Salud: chile 2002-2020. <http://www.supersalud.gob.cl/documentacion/666/articles-4021_recurso_1.pdf> [consulta 1 diciembre 2016]

ORTS, María. Hipoteca Inversa. Tesis Doctoral. Salamanca, España: Universidad de Salamanca, 2012, p. 93.

TAFFIN, C. 2004. La hipoteca inversa o vitalicia. p. 10. Disponible en: <<http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>> [Consulta: 5 noviembre 2016]

UNIVERSIDAD SAN SEBASTIAN-EQUIFAX. 2016. XIII Informe de Deuda Morosa a Junio 2016. Disponible en: < <http://www.uss.cl/wp-content/uploads/2016/07/Informe-USS-Equifax-Junio-2016.pdf>> [consulta 7 diciembre 2016]

VALDÉS, S. 2014. La cotización de vejez en base OCDE ya es de 12,7%. Disponible en: <<http://www.clapesuc.cl/columna/la-cotizacion-de-vejez-en-base-ocde-ya-es-de-127/>> [consulta: 3 diciembre 2016]

VARGAS, Felipe. Gobierno aclara que no patrocinará idea de hipoteca inversa para mejorar pensiones [En línea] Emol en Internet, 07 de julio, 2015
<<http://www.emol.com/noticias/Nacional/2015/07/07/724889/Bachelet-rechaza-idea-de-que-adultos-mayores-hipotequen-sus-casas-para-elevar-pensiones.html>> [Consulta: 12 noviembre 2016]

WESTERMEIER, Gustavo. La Hipoteca. Tomo II. -1ª edición. Santiago Chile, El Jurista Ediciones Jurídicas, 2016.