

Una reflexión sobre la Hipoteca Inversa, un arma de doble filo



Autor: Nicole Stephanie Cáceres Chata

Resumen

Ante la presencia de esta nueva oportunidad de ingreso al adulto mayor se producen diversos cuestionamientos sobre las consecuencias que esta figura significa para nuestro país, que además no está decirlo, enfrenta unos serios problemas con respecto a las jubilaciones de muchas personas. Es necesario por ello el hacer un estudio profundo sobre la aplicación y posteriormente efectividad que puede producir dicha

A propósito de los problemas suscitados por la deficiente emisión de las pensiones, se presenta una gran problemática, la subsistencia del adulto mayor en el día a día.

El exiguu monto que emiten las Administradoras de Fondos de Pensiones produce en ellos preocupantes situaciones de acuerdo a su estilo de vida, limitándolos y en algunos casos incitándolos a buscar trabajos para poder subsidiar sus gastos. Es claro saber que el otorgar un préstamo a un adulto mayor no parece tentador para las entidades financieras, induciendo así a los jubilados y/o adultos mayores en general el de buscar soluciones en prestamistas informales que en la mayoría de ocasiones terminan por aprovecharse de ellos y hasta en últimas instancias, el de desalojarlos de sus viviendas; surge así la hipoteca inversa, quizás como una salvación para algunos y una oportunidad de la cual se debería pensar hasta tres veces antes de aceptarla. Siendo ya aprobado por la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República, se dan las siguientes interrogantes ¿Es o no la hipoteca inversa una salida a los problemas financieros de las personas mayores de 65 años? ¿Qué consecuencias traería el hecho de constituir una hipoteca inversa? ¿Qué tan alto porcentaje de beneficiarios alcanza tal figura?

La hipoteca inversa, o también llamada Hipoteca Revertida (por su denominación en inglés “reverse mortgage”) viene a ser una figura hipotecaria caracterizada fundamentalmente por ser de ejecución mortis causa; es decir, consiste en que tal hipoteca será ejecutada solo y estrictamente una vez fallecido el titular o titulares. Dicha figura tiene características un tanto peculiares, pues exige ciertos requisitos que deben ser cumplidos para poder constituir una hipoteca inversa, por lo primero se precisa que los únicos beneficiarios son: el adulto mayor (de 65 años a más) y/o personas en situación de dependencia con determinadas discapacidades; segundo, que la vivienda a hipotecar sea en donde el solicitante reside habitualmente y por último y no menos importante el de que la vivienda sea debidamente tasada y asegurada contra Una reflexión sobre la Hipoteca Inversa, un arma de doble filo la vivienda sea debidamente tasada y asegurada contra cualquier daño, gasto que será asumido por el titular del bien hasta el último día de su vida. En mérito a este último requisito se da esta interrogante, ¿Toda vivienda es apta para ser garantía de una hipoteca inversa?, la ley no lo estipula pero varias entidades ya se han pronunciado al respecto; pues no, no toda vivienda podrá ser apta para ser garantía, las entidades bancarias aceptarán como garantía únicamente a aquellos inmuebles con una alta valoración. En el contexto en el cual nos encontramos, la presente propuesta de Hipoteca inversa contribuiría en poco a nada como ayuda al adulto mayor, pues la población de adultos mayores en el Perú ha aumentado hasta más de la mitad de la que ya era, si bien en los años 50 esta representaba al 5.7% de la población peruana, en este año ha alcanzado hasta el 10.1%, siendo más específicos un aproximado de 3’250,000 de

personas. De esto se desprende la cantidad de ancianos y personas dependientes que viven en zonas rurales; es decir, que no cuentan con una vivienda de gran valor monetario. Siendo así no se podría hablar de una contribución de una solución a la gran problemática que aqueja a esta población vulnerable, ya que más de la mayoría no podría acceder a dicha oportunidad.

En consecuencia no estamos hablando de una ley de aplicación imprescindible, lo más probable es que la misma solo sea utilizada por ese pequeño porcentaje de adultos mayores que tienen una solvencia económica no tan escasa; y con que la mencionada o caiga en desuso, o se mantenga como una de las tantas leyes adquiridas por influencia externa sin antes haber estudiado a fondo su efectividad en el Perú; es decir que en vez de traer beneficios, perjudique aún a la población.

A esto se complementa otra problemática, el de establecer el monto del crédito, que dicho sea de paso será en función (tal y cual la ley lo menciona) a tres supuestos:

1. Valor del inmueble: que sabemos bien, debe ser de una valorización considerable para poder obtener un saldo y más que eso, una aprobación para el crédito hipotecario.
2. Esperanza de vida del titular o titulares: es decir, una ponderación entre la vida del deudor hipotecario y su cónyuge. Tomando en cuenta que; a más vida, más intereses.
3. Tasa de interés aplicable: que será establecido por al menos dos entidades especializadas. Una vez valorado todo lo anterior, se procederá a establecer el monto a recibir por el deudor hipotecario, siendo este el encargado de establecer si desea recibir su dinero en cuotas o en una sola armada.

Ahora bien, qué pasa cuando el titular fallece y ahora toca a los hijos hacerse cargo del crédito, aquí el principal problema; o bien los herederos pueden conservar el inmueble o en todo caso dejar a disposición de la entidad financiera, abandonando así su herencia. Al respecto a esto no se establece qué pasaría si el bien, ya con el tiempo desvalorizado, no es suficiente para pagar la hipoteca; pues bien lo más probable es que para satisfacer la deuda acumulada la entidad financiera pueda instar la venta de otros bienes de la herencia, afectando así notoriamente a los herederos, más aún cuando estos se encuentren con escasos recursos patrimoniales; y hasta en otras ocasiones el optar por una hipoteca convencional para pagar la millonaria deuda producto de los altos intereses aplicados a dicho crédito. Viendo ya todo esto es que surge la gran interrogante sobre si es un gran aporte para la sociedad tal aprobación de dicha ley o si resulta aún más perjudicial para las familias del Perú.

CONCLUSIONES

Si bien es cierto resulta atractiva hasta un cierto punto tal propuesta, no obstante reitero la gran importancia de establecer una estadística de impacto que va a producir dicha ley y con esto un estudio exhaustivo del porcentaje de la población que se va a ver beneficiado. No es el hecho de aprobar leyes por aprobar, sino de estudiar a cabalidad la realidad que aqueja nuestro país, y con esto establecer verdaderas soluciones y no legislaciones que a futuro en vez de solucionar aumente los abusos a los adultos mayores. Es imprescindible estudiar el Derecho Comparado en este tipo de casos; y más que nada los resultados en otros países, para poder reforzar las deficiencias y de alguna manera

adaptarlo a nuestra realidad. Es imperativa nuestra labor como investigadores y amantes del Derecho, el de no dejarnos llevar por lo que tan solo los medios de comunicación nos informen, sino ser críticos liminalmente ante estas situaciones. La importancia de esto y su eficaz aplicación será uno de los principales factores que harán de nuestro país uno mejor, sin arbitrariedades ni abusos que dañen a los más vulnerables.

BIBLIOGRAFIA

- Álvarez Álvarez, Henar. La hipoteca inversa una alternativa en tiempos de crisis. 1era Edición. España: Lex Nova. 2007.
- Sánchez, I., López, S. y Quiroga, R. Diseño de hipotecas inversas en el mercado español. España: Instituto de Mayores y Servicios Sociales. Proyecto 205/05. 2007
- Concha, M. y Lladó, J. La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar. El acceso a las pensiones en el mercado peruano. Perú: Moneda.
- Predictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR. Ley que crea la Hipoteca Inversa. - Proyecto Ley 0570/2016-CR
- Clavijo Juaneda, B. Estudio comparativo de la hipoteca inversa. España: Los mayores y la economía actual.
- Avendaño Valdez, J., Monroy Gálvez, J., Fernandez Sessarego, C. y Osterling Parodi, F. Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil N°49. 2017