



46° CONVENCION NOTARIAL – 2026

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

**“LA HIPOTECA INVERSA COMO ALTERNATIVA MODERNA DE
FINANCIACIÓN PARA LOS SECTORES MÁS VULNERABLES”**

TEMA II: HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA

COORDINACIÓN:

Esc. Sonia LUKASZEWICZ

Esc. Julián FRIGERIO

AUTORES

Not. OJEDA GEORGIEFF, Emmanuel Miguel

Correo Electrónico: eojedageorgieff@gmail.com – Cel: 221-5569420

Not. MARTINEZ, Yamila Edith

Correo Electrónico: yamila_e_martinez@hotmail.com – Cel: 221-5441838

PONENCIAS

TEMA II: HERRAMIENTAS DE ACCESO AL CRÉDITO Y LA VIVIENDA

Not. OJEDA GEORGIEFF, Emmanuel Miguel

Not. MARTINEZ, Yamila Edith

TITULO: “LA HIPOTECA INVERSA COMO ALTERNATIVA MODERNA DE FINANCIACIÓN PARA LOS SECTORES MÁS VULNERABLES”

1) Se recomienda la recepción normativa de la hipoteca inversa como una herramienta jurídica positiva, que garantice el ingreso económico y el acceso a la vivienda digna, mejorando la calidad de vida de los adultos mayores y de las personas con discapacidad. Es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a uno de los sectores más vulnerables de la sociedad.

2) La legislación argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuario. Sin embargo, su éxito dependerá de la forma de prever legalmente los desfases económicos que pudiere haber, a fin de evitar lesionar los derechos del acreedor y del deudor hipotecario, y de las interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales en torno a la no vulneración de la legítima por parte del tomador/deudor.

3) Podrá ser acreedor en esta clase de créditos cualquier persona humana o jurídica que acredite solvencia, siendo en principio las instituciones bancarias y financieras las adecuadas para ofrecer este tipo de contrato.

4) A fin de darle un mayor atractivo a esta figura, es recomendable que el Estado Nacional otorgue exenciones impositivas contemplando el monto de la renta, el valor del inmueble y su carácter de vivienda única, como así también se modifique la normativa del Banco Central de la República Argentina que prohíbe el otorgamiento de préstamos en moneda extranjera a personas o empresas que solo generen ingresos en pesos, a fin de potenciar la utilización de esta herramienta.

ÍNDICE

Página

Ponencias	2
Índice	3
Introducción	4
Definición y naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa.....	6
Características de la hipoteca inversa.....	6
El funcionamiento y la exigibilidad post mortem.....	7
Comparación con otros Institutos Jurídicos.....	8
La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado	11
España.....	11
Estados Unidos	13
Reino Unido	14
Francia	15
Colombia	15
Perú	17
Proyectos de Ley en Argentina.....	18
Análisis del marco legal actual en Argentina	20
Planteos legales a tener en cuenta.....	21
Conclusión	24
Bibliografía	25

INTRODUCCIÓN

Al comenzar el análisis del tema hipoteca inversa, debemos hacer referencia al fenómeno social del aumento progresivo de la esperanza de vida y la consecuente inversión de la pirámide poblacional: cada vez hay menos nacimientos y mayor longevidad de sus habitantes. El éxito de los avances en la medicina y las políticas de salud han generado, paradójicamente, una crisis en los sistemas previsionales estatales, que encuentran dificultades para garantizar jubilaciones que permitan una subsistencia digna a los actuales y futuros beneficiarios. En las estadísticas surgidas del Censo 2022¹ se observa con mayor frecuencia que las personas llegan a los cien años de vida, y a partir de allí, la pregunta que nos hacemos es: ¿Qué herramientas tenemos para garantizar una ancianidad digna, y que permita cubrir sus necesidades?

Ante esta nueva realidad, los adultos mayores se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica: una gran parte posee una vivienda propia, pero carecen de liquidez suficiente para afrontar los gastos de salud, medicación y asistencia que demanda la vejez. En una situación similar encontramos a otro grupo vulnerable: las personas con discapacidad, que habitualmente necesitan de un apoyo para poder realizar su vida cotidiana, que pueden llegar a poseer una vivienda pero no tienen las mismas oportunidades para acceder a un trabajo que les asegure una fuente de ingresos. Es importante aclarar que el concepto de vulnerabilidad, que no debe entenderse jurídicamente como incapacidad sino como una situación de desventaja estructural (social, económica y/o de salud) que puede afectar la libertad de decisión.

Esta problemática implica un abordaje integral, y tanto en el derecho argentino como en el derecho comparado, existen herramientas que permiten a estos grupos vulnerables obtener ingresos adicionales a través de sus bienes inmuebles (e incluso también bienes muebles) para complementar sus ingresos. Si bien existen otros institutos y contratos, fruto de la libertad contractual y de la creatividad de los operadores legales, encontramos en la hipoteca inversa una herramienta efectiva, que les permite acceder a un ingreso digno para desarrollar su vida, garantizando el ejercicio de su capacidad económica y jurídica de forma

¹ Conforme surge de la siguiente nota publicada en el diario Clarín: https://www.clarin.com/ciudades/adultos-mayores-envejecimiento-poblacion-ciudad-repite-tendencia-mundial-dato-crece-pais_0_1ilcG58sTR.html

plena, con todo lo que ello conlleva en cuanto a su vínculo con los demás integrantes de la sociedad.

La función de asesoramiento del notario es de vital importancia para que las personas puedan ejercer sus derechos a través de una legislación que se ha adecuado a los tiempos que corren. Aunque esa demanda sea hoy limitada en el ámbito nacional por las dimensiones de los mercados inmobiliario y financiero, por la falta de una legislación específica y otras prioridades económicas y jurídicas, no puede ser desconocida. Frente a esto caben dos respuestas: aferrarse a lo tradicional, o estar dispuestos a capacitarnos y modernizarnos, aceptando nuevas modalidades, adecuaciones y hasta excepciones, que amplíen las opciones, en tanto sean provechosas para la sociedad.

Definición y naturaleza jurídica de la Hipoteca Inversa.

Definimos a la hipoteca inversa como una modalidad hipotecaria, que garantiza un crédito proveniente de un contrato de mutuo, otorgado a una persona que ha superado determinada edad o grado de discapacidad, sobre un inmueble del solicitante, que puede ser o no su vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

A diferencia del crédito hipotecario tradicional, donde el deudor recibe dinero para comprar una vivienda y lo devuelve mensualmente, en esta modalidad el propietario recibe del mutuante un capital (en un pago único o en rentas periódicas), y no debe devolver el dinero mientras viva, ni tampoco debe ceder el uso y disfrute de su hogar, manteniendo la propiedad hasta su fallecimiento o el de los beneficiarios que éste designe. Jurídicamente, se describe como un "mutuo exigible post mortem"², donde la deuda sólo se torna exigible cuando fallece el tomador o el último de los beneficiarios pactados.

Una de las características más relevantes es que funciona de manera “inversa” a la hipoteca tradicional: en esta última, lo habitual es que el deudor devuelva el préstamo mediante pagos periódicos a lo largo del tiempo. En cambio, en la hipoteca inversa la devolución del capital se produce cuando ocurre un hecho futuro cierto, aunque de fecha incierta: el fallecimiento del deudor. En ese momento sus herederos tendrán la opción de reembolsar el capital, más sus intereses, o en caso contrario, permitir que el acreedor subaste el inmueble afectado al derecho real de hipoteca y proceda a satisfacer su acreencia.

Características de la Hipoteca Inversa

Del análisis de esta figura, identificamos los siguientes caracteres especiales, que se complementan con los caracteres esenciales de las hipotecas:

- **Naturaleza compleja y conexa**: Se compone de dos negocios jurídicos vinculados: un contrato de préstamo (mutuo) como principal y un derecho real de hipoteca como accesorio de garantía.
- **Exigibilidad diferida (post mortem)**: El rasgo más distintivo es que la deuda (capital e intereses) no es exigible durante la vida del deudor, sino tras su fallecimiento o el del último beneficiario pactado.

² Tumminello, José Pablo, “Hipoteca inversa o del mutuo hipotecario exigible post mortem.”, en La Ley Actualidad, LXXVIII(224), 1-3.

- Plazo suspensivo incierto: El vencimiento del contrato está sujeto a un hecho futuro, pero de fecha incierta: la muerte del titular.
- Destinatarios específicos: Está dirigida exclusivamente a personas que han alcanzado la edad jubilatoria conforme la normativa vigente, o que se posee un grado de discapacidad que no le permite el normal desarrollo de su vida.³
- Objeto del crédito: Por lo general, el objeto de la garantía podrá ser cualquier inmueble de titularidad del tomador, aun cuando no revista el carácter de su residencia habitual.
- Ausencia de pagos mensuales por el deudor: A diferencia de una hipoteca tradicional, el tomador no realiza amortizaciones mensuales; la deuda crece con el tiempo a medida que se perciben las cuotas y se acumulan los intereses. Por lo tanto, no es objeto del análisis del acreedor hipotecario si tiene ingresos suficientes, sino que su análisis se basa en el bien ofrecido para garantizar la deuda.
- Responsabilidad limitada de los herederos: Tras el fallecimiento, los herederos son los obligados al pago, pero su responsabilidad suele estar limitada al valor de los bienes de la herencia en caso de no cubrir el saldo de la deuda.
- Función social y previsional: Actúa como un mecanismo de autoprotección y complemento para jubilaciones insuficientes, permitiendo a los beneficiarios tener un ingreso adicional.

El funcionamiento y la exigibilidad post mortem

El rasgo distintivo de esta figura es que la deuda sólo es exigible tras el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios pactados. Durante la vida del solicitante, este mantiene la propiedad y el uso de su vivienda. Al morir el titular, la responsabilidad del pago recae sobre sus herederos, quienes tendrán un plazo mínimo para optar por:

- 1) **Liquidar la deuda**: Abonar el capital e intereses acumulados para conservar la propiedad del inmueble.
- 2) **Vender el inmueble**: Utilizar el producto de la venta para cancelar el crédito y quedarse con el remanente si lo hubiera.
- 3) **Ejecución hipotecaria**: Permitir que el acreedor ejecute la garantía para saldar la deuda.

³ Adhiriendo a las conclusiones del tema 4 de las 44° Jornadas Notariales Bonaerenses.-

En cuanto a los requisitos para poder acceder a esta variante de hipoteca, tomando como referencia el derecho comparado y las propuestas locales, podemos establecer que:

- Edad mínima: Podrán acceder a esta línea de crédito las personas que han alcanzado la edad jubilatoria conforme la normativa vigente, o que se posee un grado de discapacidad que no le permite el normal desarrollo de su vida.
- Titularidad y vivienda: El solicitante debe ser propietario de un inmueble, aun cuando no revista el carácter de su residencia habitual, y estar libre de gravámenes previos. En caso de ser la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, sería conveniente que se recepte la posible exención en el pago de tasas de registración ante el Registro de la Propiedad y de impuestos que devenguen los contratos de mutuo y de hipoteca.
- Tasación y seguro: El inmueble deberá ser tasado previamente y contar con un seguro contra incendios y daños.
- Disposición del crédito: El deudor puede recibir el importe mediante pagos mensuales, un pago único o una combinación de ambos.
- Entidad prestataria: Podrá ser acreedor en esta clase de créditos cualquier persona humana o jurídica que acredite solvencia, siendo en principio las instituciones bancarias y financieras las adecuadas para ofrecer este tipo de contrato. No obstante, puede haber otras entidades que pueden realizar este tipo de préstamos, en especial las Cajas de Previsión Social de los Colegios Profesionales, a favor de sus colegiados, dada la naturaleza de esta hipoteca y los objetivos que persiguen dichas instituciones.

Comparación con otros institutos jurídicos.

a) Renta Vitalicia: Lo definimos como un contrato por el cual una persona (constituyente) transmite a otra persona (deudor de la renta) un capital en bienes muebles o inmuebles, a cambio de que esta le pague una renta durante la vida de una o más personas. En nuestro ordenamiento, la encontramos regulada en el artículo 1599 del Código Civil y Comercial de la Nación⁴. A pesar de la escasa utilización de dicha figura, existen nuevas modalidades de

⁴ Art. 1599 CCCN: “Contrato oneroso de renta vitalicia es aquel por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato”.

negocios que, si bien no se identifican con la renta vitalicia típica, se acercan a sus esquemas normativos de forma singular.

La diferencia fundamental que encontramos con la hipoteca inversa, es que en la renta vitalicia se depende de la solvencia del obligado al pago (deudor de la renta). Por otra parte, se produce la pérdida del dominio por parte del constituyente (con la excepción del plazo, en caso de establecer dicha condición), así como también se reduce su patrimonio entregando la propiedad de los bienes, el cual no se ve afectada en la hipoteca inversa, ya que los herederos tienen la posibilidad de devolver el dinero y recuperar el inmueble (similar a un derecho de preferencia).

La renta vitalicia es un negocio que, tal cual está configurado en el Código Civil y Comercial, presenta otra dificultad insoslayable: la falta de pago de la renta no faculta al rentista para finalizar con el contrato y exigir la devolución de la propiedad, habiéndose planteado por la doctrina la posibilidad de establecer un pacto comisorio en beneficio del constituyente, lo que generaría en ese caso un dominio revocable.

b) Fideicomiso en garantía: El fideicomiso de garantía es un contrato mediante el cual el fiduciante transfiere la propiedad de uno o más bienes a un fiduciario con la finalidad de garantizar con ellos, o con su producido, el cumplimiento de ciertas obligaciones a cargo de aquél o de un tercero, designando como beneficiario al acreedor o a un tercero en cuyo favor, en caso de incumplimiento, se pagará la obligación garantizada, según lo previsto en la convención fiduciaria.⁵

Se diferencia de la hipoteca inversa, en que en ésta última la persona sigue siendo dueña de su casa, y la deuda se paga cuando la persona fallece o cuando se vende la propiedad; en cambio, con el fideicomiso en garantía, la persona transfiere la propiedad fiduciaria del bien a un fiduciario para garantizar una deuda: si la deuda se paga, el bien vuelve al dueño; si no se paga, el bien puede venderse para pagar al acreedor.

c) Mutuo con Garantía Hipotecaria: La hipoteca es un derecho real mediante el cual, el titular del dominio de un inmueble determinado lo afecta a favor de otra persona por una suma de

⁵ conf. C. M. Kiper, S. V. Lisoprawski, "Tratado de Fideicomiso, Código Civil y Comercial de la Nación", Tomo I, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2016, pág. 483.

dinero determinada en garantía del cumplimiento de una obligación actual o eventual en sus efectos emergente de un contrato u otro hecho o acto jurídico preexistente a su constitución.

Aquí la diferencia radica en que, mientras en el mutuo hipotecario tradicional el prestatario recibe un capital que debe restituir mediante pagos periódicos garantizados con hipoteca, en la hipoteca inversa la entidad financiera entrega al propietario del inmueble prestaciones periódicas o un capital, garantizados también con hipoteca, cuya devolución se difiere hasta el fallecimiento del titular o la realización del inmueble.

d) Anticresis: Se encuentra definido en el artículo 2212 de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación: es el derecho real de garantía que recae sobre cosas registrables individualizadas, cuya posesión se entrega al acreedor o a un tercero designado por las partes, a quien se autoriza a percibir los frutos para imputarlos a una deuda.

Constituido el derecho de anticresis, el acreedor tomará la posesión del inmueble, lo usará y lo explotará como si fuera usufructuario, pudiendo además recibir los cánones locativos de una locación. El tiempo de la anticresis no puede exceder de diez años para cosas inmuebles y de cinco años para cosas muebles registrables. Si bien el CCCN establece un plazo máximo de duración del derecho de anticresis, los efectos de la duración de la inscripción de la anticresis se conservan por veinte años para inmuebles y por diez años para muebles registrables. Por ello, el plazo de constitución podrá renovarse, antes del vencimiento del original.

El acreedor anticresista se comporta como si fuera el propietario, sin necesidad de rendir cuentas a nadie, pero con la obligación de cuidar la cosa, conservarla y ejecutar las reparaciones necesarias para mantener el bien, para que al finalizar su derecho el nudo propietario recupere la cosa en idéntica calidad, salvo los deterioros producidos por el buen uso y el paso del tiempo.

A diferencia de la hipoteca inversa, el acreedor anticresista recibe un inmueble y cobra el capital y las deudas a partir de los frutos obtenidos, teniendo la obligación de entregar el mismo una vez cumplido el plazo o cobrado el capital y los intereses. Éste asume el riesgo de no cobrar su crédito en el plazo de vigencia del derecho estipulado.

e) Venta de Nuda Propiedad con Reserva de Usufructo: En este supuesto, la persona transmite la nuda propiedad del inmueble a un tercero, a cambio de un precio determinado

en dinero, conservando el usufructo vitalicio sobre el mismo. Esta figura presenta las siguientes ventajas: por un lado, le otorga la seguridad de poder disfrutar de la vivienda hasta el fallecimiento (derecho real de usufructo), y le permite obtener un importe mayor en comparación a otras figuras. Es una operación sencilla jurídicamente (compraventa) y sin endeudamiento para el transmitente.

En cuanto a los inconvenientes, el adulto mayor pierde la propiedad de la vivienda desde el inicio, renunciando a cualquier plusvalía futura y reduciendo su patrimonio. Además, existe riesgo que la contraparte (propietario de la nuda propiedad) quiebre o no puede seguir pagando la renta convenida (en caso de pago aplazado). Por último, vemos que es un mercado poco transparente, dado que puede generar situaciones de vulnerabilidad si el precio es bajo, aprovechándose los compradores de las personas más vulnerables.

La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

Haremos una breve mención de aquellos países donde este instituto posee recepción legislativa, con el objetivo de analizar los elementos más importantes de cada país, para una posible aplicación en nuestro derecho:

España

Es el modelo de referencia para muchas legislaciones latinas, y se encuentra regulada por la Ley 41/2007, cuya última modificación fue en abril de 2015. Dentro de las principales características, destacamos:

- a) Los préstamos sean concedidos sólo por las entidades que enumera su artículo 2º: “(...) a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito, b) las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros, c) las cooperativas de crédito, d) los establecimientos financieros de crédito.” y establece un estricto régimen de transparencia y asesoramiento independiente para proteger al adulto mayor.
- b) El préstamo o crédito garantizado no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado, en algunos casos puntales (cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas) el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé la citada normativa.

- c) La principal ventaja de la "hipoteca inversa" frente a otro tipo de operaciones similares es su mejor tratamiento fiscal, pues es la menos gravosa, ya que la renta que percibe el adulto mayor no tributa. Sin dejar de lado que la persona mayor conserva la posesión y la propiedad, pudiendo continuar viviendo en ella, e incluso puede transmitirla a sus herederos en los casos que se pague el capital adeudado.
- d) Existe una edad mínima para poder celebrar una hipoteca inversa: muchas veces superiores a los sesenta y cinco años, y en otros casos puede llegar hasta los setenta años. Algunas entidades exigen que el valor de la vivienda sea superior a ciento cincuenta mil euros. Es decir, las hipotecas inversas son un negocio disponible casi exclusivamente para propietarios de inmuebles medianos, en grandes ciudades, o de inmuebles de cierta entidad en ciudades más pequeñas o capitales de provincia. Esto también puede poner en duda que las "hipotecas inversas" sean un recurso para complementar las pensiones más bajas, pues sus receptores no suelen ser propietarios de estas viviendas.
- e) Por último, con el fallecimiento del deudor hipotecario, o si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, sus herederos podrán: 1) Cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación; 2) 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; y 3) Si los herederos del deudor hipotecario deciden no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

En conclusión, el legislador español tomó a la Hipoteca Inversa como un instrumento de política social destinado a mejorar la calidad de vida de las personas mayores, permitiéndoles obtener liquidez sin necesidad de desprenderse de la vivienda habitual. Y se destaca más aun con la protección que se le otorga al consumidor. Antes de la celebración del contrato, la entidad financiera debe suministrar información clara, suficiente y comprensible acerca de las consecuencias económicas y jurídicas de la operación.

En el derecho Español, la constitución de la hipoteca inversa no implica la pérdida de la propiedad ni de la posesión del inmueble. El beneficiario continúa siendo propietario de la

vivienda y puede habitarla durante toda su vida, siempre que cumpla con las obligaciones esenciales del contrato, tales como conservar el inmueble, mantener vigente el seguro cuando corresponda y abonar los impuestos y gastos que graven la propiedad. Y por otra parte los herederos del titular dominial, también se encuentra protegido porque al fallecer el Propietario-Deudor pueden optar por cancelar la deuda y conservar la vivienda, refinanciar el préstamo o vender el inmueble para extinguir la obligación. Si deciden no asumir el pago, la responsabilidad queda limitada al patrimonio hereditario, evitando que el acreedor pueda perseguir bienes propios de los sucesores. La hipoteca inversa despertó grandes expectativas al momento de su incorporación, pero su utilización práctica en España ha sido menor a la prevista, por los costos y baja difusión.

Estados Unidos⁶

Dentro del sistema norteamericano, la hipoteca revertida es ofrecida por la Oficina de Vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés)⁷, desarrollado con el nombre de Home Equity Conversion Mortgage (HECM), y la ofrecen bancos, cooperativas bancarias o una agencia de hipotecas.

Para poder solicitar una hipoteca revertida del HUD, se requiere que el prestatario sea un propietario de vivienda de 62 años de edad o mayor, que su vivienda se encuentre libre de todo gravamen o tenga un saldo pendiente de hipoteca que pueda cancelarse durante el proceso con las ganancias del préstamo revertido, asistir a una sesión de asesoramiento obligatorio con un consejero aprobado por el HUD, que no tenga deudas con el estado, y que resida en la vivienda. No es un préstamo gubernamental, sino que proviene de una entidad hipotecaria privada, pero está asegurado por la Administración Federal de Vivienda (FHA), que forma parte del HUD.

Mientras la vivienda sea la residencia principal del propietario, el préstamo no será exigible, aunque sí se exige que pague los impuestos sobre la propiedad, seguros y mantenimiento. En los casos en que el propietario abandona la casa permanentemente (por

⁶ Recomendamos profundizar el análisis de la normativa este país con la lectura del trabajo “La hipoteca revertida y las desventajas de su instrumentación”, de CALEGARI de GROSSO, Lydia E., publicado en SJA 19/9/2007; JA 2007-III-1059 (Abeledo Perrot nº 0003/013439, p. 1).

⁷ Puede consultarse via web en la pagina <http://www.hud.gov/hud-partners/single-family-hecmhome>

fallecimiento o porque decide mudarse a otra vivienda), se procede a la venta de la propiedad, y el dinero de dicha venta se utiliza para pagar la hipoteca primero y el saldo, si lo hubiere, se asigna al titular del inmueble. Entre los requisitos establecidos se requiere que el prestatario reciba información para el consumidor de parte de fuentes de asesoría aprobadas por HUD antes de obtener el préstamo.

Este seguro que posee la vivienda por la Administración Federal, protege a los prestatarios de dos formas: Si el deudor hipotecario no puede realizar los pagos programados, la FHA interviene. Por otro lado, si se vende la vivienda y su valor no alcanza para saldar el préstamo, el seguro de la FHA cubre la diferencia; los prestatarios o herederos nunca deberán más que el valor de la vivienda. La mayoría de las hipotecas inversas en Estados Unidos actualmente son HECM.

Reino Unido

El Reino Unido es considerado el origen del concepto moderno de este instituto (denominado Equity Release o Reverse Mortgage), donde estas operaciones existen desde la década de 1960 y están ampliamente desarrolladas en el mercado financiero.

La hipoteca inversa está dirigida a propietarios de viviendas, generalmente mayores de 55 años, que desean obtener liquidez del capital acumulado en su propiedad. Si bien no existe un plazo de amortización anticipada, el préstamo que se obtiene con cargo al capital de la vivienda se reembolsa al fallecer el titular, al ingresar en una residencia de ancianos o al vender la casa. Además, normalmente no hay cuotas mensuales; en su lugar, los intereses se incluyen y se suman al capital inicial cuando se amortiza el préstamo.

El concepto se engloba en los productos de “equity release” (liberación de capital inmobiliario), y existen dos modalidades principales: el lifetime mortgage (hipoteca vitalicia) y el home reversion (reversión de vivienda), donde encontramos más similitudes con la hipoteca inversa en la primera alternativa: Se trata de un préstamo donde el propietario recibe un capital o renta y el interés se acumula hasta el final, sin pagos durante su vida.

Un elemento clave es el compromiso de no negative equity (no deuda superior al valor) adoptado voluntariamente por los proveedores y requisito normativo en la actualidad, que protege al cliente. Las autoridades británicas (FCA) tratan la hipoteca vitalicia como un producto regulado de crédito, con obligaciones de evaluación de idoneidad y divulgación de

riesgos. Además, es común que las compañías (a menudo aseguradoras o bancos especializados) ofrezcan opciones flexibles. Por ejemplo, algunos permiten al cliente pagar voluntariamente intereses si lo desea para no acumular tanto, o contratar una garantía de herencia (que una parte del valor quede reservada para legar).

También se usa la fórmula de home reversión, donde el propietario vende una parte o la totalidad de la propiedad a una empresa a cambio de derecho vitalicio a residir, pero esta es menos frecuente y la mayoría opta por la hipoteca vitalicia. Desde la óptica de política pública, el Gobierno británico ha visto con buenos ojos el equity release como forma de ayudar a financiar la asistencia a largo plazo (long-term care), e incluso se ha discutido integrar estos productos en esquemas de copago asistencial.

Francia

En Francia la figura de la Hipoteca inversa fue incorporada por la Ordenanza numero 2006-346⁸, denominada “Prêt viager hypothécaire”. A diferencia de otros ordenamientos, no limita la edad para la solicitud de dichos créditos, pero no cuenta con un organismo estatal como el modelo estadounidense que asegure el cumplimiento del crédito, deberá ser un establecimiento de crédito o un establecimiento financiero el que asuma ese riesgo.

El crédito es garantizado con una hipoteca sobre el inmueble exigible recién al fallecimiento del titular-deudor. Y los herederos de igual manera que el ordenamiento español pueden optar por pagar el crédito y quedarse con la vivienda o permitir la venta para extinguir su crédito.

Colombia

Es una de las legislaciones en Latino América más modernas, y se encuentra regulado en el Decreto 1398/2020, bajo la denominación “Renta Vitalicia Inmobiliaria”. Entre las características de esta normativa, destacamos:

- 1) Lo pueden otorgar las compañías aseguradoras de vida.

⁸ Ordenanza No. 2006-346 de 23 de marzo de 2006 en desarrollo de la Ley 2005-842 de 26 de julio de 2005, Según lo dispuesto en el artículo L. 314-1.

- 2) Clasifica dos tipos de renta vitalicia inmobiliaria: a) Renta vitalicia inmobiliaria inmediata: Contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato; b) Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida: Contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato
- 3) El órgano estatal encargado de supervisar este contrato es la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual establecerá los términos y condiciones para el acceso a las dos clases de renta vitalicia inmobiliaria.
- 4) El tomador debe acreditar la propiedad del bien inmueble y transferir la nuda propiedad del mismo a cambio del pago de una renta vitalicia inmobiliaria, en los términos previstos para cada modalidad.
- 5) Los tomadores deberán recibir, previo a la celebración del contrato de seguro, una asesoría en los términos del Capítulo 2 del presente Título.
- 6) Cuando el tomador esté conformado por más de un propietario, las partes podrán pactar el porcentaje de los flujos mensuales que corresponderá a cada uno de los beneficiarios definidos en el contrato por parte de cada tomador. En caso de que las partes no establezcan este porcentaje, se entenderá que a cada tomador le corresponderá determinar el porcentaje equivalente a la cuota parte que tenía sobre el bien inmueble que fue transferido.
- 7) Los tomadores o el beneficiario que estos determinen conservan el uso y el disfrute del bien inmueble hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios definidos en el contrato de seguro.
- 8) Para efectos del uso y goce del inmueble se seguirá lo establecido en el Código Civil para los contratos de usufructo. Corresponde a los beneficiarios los gastos asociados a los pagos de servicios públicos y administración, excepto las cuotas extraordinarias de administración. Corresponde a la compañía aseguradora de vida asumir: a) Los gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad; b) Los impuestos derivados de la propiedad sobre el inmueble.

- 9) El monto de la renta se actualizará anualmente con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE).

Sin embargo, a pesar de estar regulada, en Colombia no tuvo mucho éxito esta figura, dado que influyó para las aseguradoras el llamado “riesgo moral” y el descuido que podrían tener las personas con el inmueble: existe el temor con relación al uso y mantenimiento de las viviendas a lo largo del tiempo, o que se realicen actividades ilícitas en ellas, e incluso que la justicia no permita desalojar a los tenedores del inmueble si hay menores de edad.

Perú

Regulada por la Ley 30.741 de 2018, analizamos esta normativa detallando las siguientes características:

- a) Entidades autorizadas: El artículo 5 establece que podrán ser otorgados por las empresas de operaciones múltiples (llamadas así a las entidades bancarias y financieras), las empresas de seguros, y las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto por la normativa vigente.
- b) Su objeto es permitir que las personas complementen sus ingresos mediante un crédito con garantía hipotecaria exigible al fallecimiento.
- c) Una particularidad de la ley peruana es que permite la resolución automática del contrato si la entidad financiera incumple con los desembolsos pactados: “Artículo 7: (...) En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiese corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato. (...)”
- d) Obligación de Asesoramiento: el Artículo 9 hace mención al régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento, destacando que el asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, se deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y

Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, persona que debe ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento deberá tener en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

En otros países latinoamericanos, como por ejemplo, Chile y Uruguay, no se encuentra regulado el instituto de la hipoteca inversa, no obstante haberse tratado doctrinariamente y constando proyectos de ley para su sanción.

Proyectos de ley a nivel nacional.

Históricamente, la figura ha tenido varios intentos de regulación, aunque ninguno ha logrado la sanción completa a la fecha. Los proyectos más destacados son:

1. Proyecto de Ley 4264-D-2024

Presentado en agosto de 2024, este es uno de los intentos más actuales por establecer un régimen de hipoteca inversa a nivel nacional. El objeto era establecer un marco regulatorio para que el deudor reciba un préstamo afectando su vivienda en garantía, siendo exigible solo tras su fallecimiento. En cuanto a la innovación de este proyecto, introduce la posibilidad de que el desembolso sea un pago único o cuotas periódicas, y contempla un plazo de 2 años para que los herederos cancelen la deuda antes de la ejecución.

2. Proyecto 0706-D-2020

Dirigido a los jubilados/pensionados mayores de 70 años o personas con Certificado Único de Discapacidad (CUD). Entre las características, establecía que los pagos cuyo origen fuera la hipoteca inversa, debían ser mensuales y periódicos, funcionando como un complemento de la jubilación.

3. Proyecto 1411-D-2018 (Graciela Ocaña)

Dirigido específicamente diseñado para "personas mayores" (jubilados y pensionados), y la característica principal es que buscaba dar liquidez a los adultos mayores sin que pierdan el derecho real de habitación. Ponía énfasis en la transparencia bancaria y en la protección de la vivienda habitual como bien inembargable durante la vigencia del contrato.

4. Finalidad y ventajas del sistema en la actualidad

En el derecho argentino contemporáneo, la protección de las personas en situación de vulnerabilidad —entre ellas, los adultos mayores— se erige como un principio rector del ordenamiento jurídico, con fundamento tanto en normas internas como en compromisos internacionales asumidos por el Estado.

En este sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina recepta una visión humanista del derecho privado, incorporando principios de protección hacia los sujetos más débiles de la relación jurídica. Particularmente, el artículo 671 establece pautas vinculadas a la protección de intereses de personas vulnerables en determinadas relaciones jurídicas, lo que refleja una tendencia a reforzar la tutela efectiva de quienes se encuentran en situación de desventaja estructural.

Asimismo, la reforma constitucional de 1994, a través del Constitución Nacional Argentina artículo 75 inciso 22, otorgó jerarquía constitucional a diversos tratados internacionales de derechos humanos, consolidando un bloque normativo de máxima jerarquía que impone al Estado el deber de garantizar condiciones de igualdad real y protección especial a grupos vulnerables. Dentro de este marco, adquiere especial relevancia la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, la cual reconoce derechos específicos de las personas mayores, tales como la dignidad, la independencia, la autonomía y la seguridad económica. Este instrumento obliga a los Estados a adoptar medidas positivas para asegurar condiciones de vida adecuadas durante la vejez.

En este contexto normativo, la hipoteca inversa puede ser concebida como una herramienta jurídica idónea para materializar dichos principios, en tanto permite a los adultos mayores acceder a recursos económicos sin perder la titularidad de su vivienda, favoreciendo su autonomía y calidad de vida. No obstante, su implementación requiere de un adecuado marco regulatorio que garantice la transparencia, el consentimiento informado y la protección frente a posibles abusos.

Como vimos anteriormente, hay varios países que poseen normativa con el objeto de fomentar este mercado, otorgando beneficios fiscales y mecanismos de transparencia. Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de

nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España, Colombia o Perú. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Análisis del marco legal actual en Argentina. Ventajas y desventajas.

Más allá de los planteos realizados en los proyectos de ley y en sus fundamentos, la hipoteca inversa en Argentina encuentra los siguientes desafíos en la actualidad:

- a) Inexistencia de Ley Especial: Al no haber una ley propia, se aplican supletoriamente las normas de la Ley 24.441 (Financiamiento de la Vivienda y la Construcción) y el Código Civil y Comercial de la Nación, el cual permite su implementación bajo el marco legal vigente: al no estar prohibida, las partes pueden pactar este tipo de contratos basándose en el derecho de fondo.
- b) Monto a desembolsar: En los países que ya poseen regulación en la materia, la realidad indica que no se acostumbra a desembolsar el monto total del inmueble, sino un valor inferior al valor real. Además, se suelen acumular muchos gastos asociados (pólizas de seguro, gastos administrativos de las entidades que intervienen) que disminuyen el valor del desembolso.
- c) Contexto Inflacionario: Los proyectos de ley recientes debaten si el capital debe ajustarse por UVA u otros índices, lo cual genera reticencia tanto en bancos como en usuarios tras las crisis de créditos hipotecarios anteriores, generando altas tasas, lo que impone cargas injustas sobre los consumidores. Recordemos que en Argentina se encuentra prohibida la indexación de deudas, precios y contratos conforme ley 23.928 (Ley de Convertibilidad) y ratificada por la ley 25.561 en el año 2002. No obstante, hay numerosos fallos jurisprudenciales que declaran la inconstitucionalidad de esta ley, considerando que “...el art. 7 de la ley 23.928, texto según ley 25.561, en su aplicación al caso, debe ser descalificado porque desconoce el principio de razonabilidad, el derecho de propiedad del reclamante y no permite proveer una tutela judicial eficaz (arts. 1, 17, 18, 28 y conchs., Const. nac.).”⁹

⁹ Así lo dispuso el 17/04/2024, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en los autos “Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios”.

- d) Condiciones de la vivienda: Otro requisito necesario es que, por regla general, las entidades requieren que la vivienda se encuentre en buenas condiciones. Los costos de los arreglos se podrían agregar al monto del préstamo, pero el propietario tendrá que pagar los intereses de ese importe destinado a arreglos hasta que se venda la vivienda.
- e) Gastos adicionales que encarecen la hipoteca: Al momento de analizar el importe a otorgar y los posibles costos derivados, se debe tener en cuenta: a) costos derivados de la tasación del inmueble, que suelen correr por cuenta del cliente solicitante; b) Costos derivados de comisiones bancarias; c) Gastos del notario, de registro y de gestoría por la formalización de la escritura y su inscripción en el registro de la propiedad; d) Gastos de índole impositivo; e) Gastos asociados con la ejecución posterior, o si tiene que hacer juicio el acreedor. Las entidades financieras ofrecen que estos gastos se carguen al monto del préstamo con garantía hipotecaria, con un correlato desfavorable: la reducción de la renta a percibir.¹⁰
- f) Defensa del consumidor: Los derechos y los intereses de las personas mayores deben ser considerados en el desarrollo de estas hipotecas revertidas: sin las protecciones por parte del Estado con respecto a los costos financieros totales, es poco probable que se desarrolle un mercado eficaz para este producto. Se necesita una regulación legal integral, como así también consumidores potenciales que estén bien informados sobre el mismo.
- g) Interés Político: Se presenta frecuentemente como una herramienta de "seguridad social privada" para aliviar el déficit de los sistemas de pensiones. Por lo que sería interesante plantearse que en una primera etapa, sea el Estado el que ofrezca a través de sus organismos la posibilidad de acceder a este tipo de hipotecas con una tasa que ofrezca certidumbre a los contratantes.

Planteos legales a tener en cuenta.

- a) Afectación de la legítima: Hay una corriente doctrinaria que argumenta que se afecta la legítima de los herederos con este contrato, la cual entendemos que no es así, dado que el

¹⁰ BRAGA FUSTA, Maria Mercedes. "La Hipoteca Inversa". Revista Notarial 979 (ene-abril 2015). Página 77.-

contratante del crédito recibe una contraprestación por la garantía otorgada, y además posee libre disposición de sus bienes hasta que fallezca. Destacamos en esta instancia el deber de asesoramiento del notario que brinda a las partes al momento de contratar.

b) Responsabilidad de los herederos: Es concordante con el artículo 2317 del CCCN, que limita la obligación de los herederos por las deudas del causante hasta la concurrencia del valor de los bienes recibidos. En el caso de que los herederos opten por la opción de venta de la vivienda, y en los supuestos que el dinero obtenido no sea suficiente para cancelar la deuda, la entidad bancaria o prestataria podrá realizar el reclamo del saldo adeudado sobre los bienes restantes que integren el patrimonio del causante.

Los herederos no forman parte del contrato y no se requiere su consentimiento para constituir la hipoteca, ya que la ley no determina nada al respecto. En caso que los herederos quieran pagar la deuda, la muerte mantiene la indivisibilidad de la garantía hipotecaria entre los herederos, estando sólo autorizados a abonar parcialmente la deuda en la medida de su porción recibida, pero no pudiendo liberar en igual proporción la garantía hipotecaria. Se requiere la necesidad de la apertura del juicio sucesorio y la obtención de la respectiva declaratoria de herederos, o aprobación de testamento, previo a efectuar la subasta del inmueble hipotecado, a los efectos de mantener el tracto sucesivo en debida forma. Si el bien objeto es legado en un testamento, conforme lo dispuesto por el artículo 2500 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina: “Legado de la cosa gravada. El heredero no está obligado a liberar la cosa legada de las cargas que soporta. El legatario responde por las obligaciones a cuya satisfacción está afectada la cosa legada, hasta la concurrencia del valor de ésta”.

c) Vivienda habitación de menores de edad: Todos los niños tienen derecho a una vivienda adecuada, este es uno de sus derechos fundamentales. Una casa donde protegerse y vivir al cuidado de su familia tiene efectos en todos los aspectos de sus vidas: mejor rendimiento escolar, físico e intelectual, además de la sensación de seguridad e integridad que les da sentirse cobijados. ¿Se podría llegar a ejecutar una vivienda en la cual habitan menores de edad?

En el ámbito jurisprudencial, los tribunales han adoptado medidas como: la suspensión de la ejecución de la entrega del inmueble, el otorgamiento de plazos más prolongados para el lanzamiento y notificaciones y/u órdenes de intervención al Ministerio

Público y a los Organismos Administrativos de Protección Integral de Derechos de los Niños, de la Niñez y Adolescencia. En este sentido, se sostuvo que “la solución al conflicto ha de hallarse con la debida intervención de los organismos encargados de la defensa de los niños en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento; y son ellos los que deben encontrar las vías adecuadas para que los niños involucrados no padezcan perjuicios injustos y, a la par, el actor no vea afectado su derecho a recuperar el bien. Lo dicho es sin perjuicio de que el juez de grado ordene las medidas del caso de la manera de causar daños innecesarios; y de la colaboración razonable que puede ser requerida al accionante para reducir los efectos traumáticos del desahucio”¹¹

Conclusión

La hipoteca inversa se presenta como una herramienta jurídica idónea para garantizar la autonomía económica del adulto mayor, permitiéndole transformar su patrimonio inmobiliario en recursos líquidos sin perder el uso y goce de su vivienda.

En un contexto de envejecimiento poblacional más extendido en el tiempo y la creciente vulnerabilidad, este instrumento adquiere especial relevancia como mecanismo de inclusión financiera y protección de derechos. Sin embargo, su eficacia y legitimidad dependen en gran medida de la intervención del notariado, cuya función no se limita a la mera instrumentación del acto, sino que se proyecta como un verdadero garante de legalidad, información y equilibrio contractual.

El notario cumple un rol esencial en la tutela del adulto mayor, asegurando la comprensión del negocio, previniendo situaciones de abuso o asimetría y resguardando su voluntad libre e informada. En este sentido, la articulación entre la hipoteca inversa y la función notarial permite conjugar dos valores fundamentales: la libertad de disposición patrimonial y la protección de los sujetos vulnerables. Así, el notariado se erige como un pilar clave para dotar de seguridad jurídica a este tipo de operaciones, contribuyendo a que la hipoteca inversa sea una herramienta eficaz, justa y acorde a las necesidades de la longevidad .

¹¹ Marisa Herrera y Martina Salituri Amezcua, “La protección del derecho a la vivienda de niños, niñas y adolescentes en el Derecho de las Familias”, en Derecho y Ciencias Sociales. Abril 2018. Nº 18.

BIBLIOGRAFIA

- BARREIRA DELFINO, Eduardo A. El Fideicomiso de Garantía ante la Insolvencia. en Doctrina Societaria Errepar (DSCE), del 19/03/2024.
- BRAGA FUSTA, Maria Mercedes. “La Hipoteca Inversa”. Revista Notarial 979 (ene-abril 2015).
- D’ALESSIO, Carlos Marcelo, “El rol del notario ante el fenómeno mundial de envejecimiento de la población”, de, en Seminario Academia del Notariado, año 2017
- DODDA, Zulma, “Hipoteca Inversa o Revertida - Una opción financiera para personas mayores propietarias”, en Seminario Virtual Laureano Moreira, Mayo 2021
- MARINANSKY DE KATZ, Flora, “El adulto Mayor en la Sociedad y en el Derecho”.(parteI) Revista del Notariado 939 (Enero-Marzo 2020).
- MARINANSKY DE KATZ, Flora, “El adulto Mayor en la Sociedad y en el Derecho”. (Parte II) Revista del Notariado 940 (abril-junio 2020)
- SOLIGO SCHULER, Nicolas A., “Contrato oneroso de renta vitalicia. Práctica Notarial”, en Revista del Notariado 897, Año 2009, Paginas 255-267
- TUMMINELLO, Jose Pablo, “Hipoteca Inversa o Mutuo Hipotecario exigible post mortem”, en La Ley Actualidad, LXXVIII(224), 1-3.
- VALENTI, Agustín. “De la hipoteca inversa al fideicomiso de garantía, trabajo individual”, Trabajo Individual, Jornada Notarial Bonaerense XLIII.
- BENÍTEZ, Julieta; CIENTOFANTE, Fernanda; MARCACCIO MAYER; Stefanía de los Ángeles; ZANABRE ÁLVAREZ, Juan de la Cruz, “LA VIVIENDA COMO RECURSO FINANCIERO”, Trabajo en Equipo , Jornada Notarial Bonaerense XLIV.

Sitios web consultados:

- María Mercedes ALBERRUCHE DÍAZ-FLORES, “El rol de la Hipoteca Inversa como instrumento financiero para las personas mayores”, en Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 23, agosto 2025, ISSN: 2386-4567, pp. 636-669, consultado el 19

de Abril de 2026 en <https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2025/11/AJ123-Art18.pdf>

- “Guía de acceso a la Hipoteca Inversa” Segunda Edición, Banco de España, consultado el 19 de Abril de 2026: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>
- Ubaldo NIETO CAROL, “Claves actuales de la denominada hipoteca inversa”, en Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 12, febrero 2020, ISSN: 2386-4567, pp. 364-407, consultado el 19 de Abril de 2026 en: https://revista-aji.com/wp-content/uploads/2020/03/11._Ubaldo_Nieto_pp._364-407.pdf
- Marisa Herrera y Martina Salituri Amezcua, “La protección del derecho a la vivienda de niños, niñas y adolescentes en el Derecho de las Familias”, en Derecho y Ciencias Sociales. Abril 2018. N° 18. (Las familias y el derecho de las familias a dos años de vigencia del Código Civil y Comercial) Pgs 8-36. Consultado el 19 de Abril de 2026: <https://revistas.unlp.edu.ar/dcs/article/view/5246/4272>

Noticias Periodísticas

- https://www.clarin.com/ciudades/adultos-mayores-envejecimiento-poblacion-ciudad-repite-tendencia-mundial-dato-crece-pais_0_1ilcG58sTR.html