UNIVERSIDAD DE COSTA RICA FACULTAD DE DERECHO SEDE GUANACASTE

TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN DERECHO

IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA LEGAL DE ACCESO AL CRÉDITO QUE PROPICIE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR

CASTRO ALFARO, MAUREEN PRISCILLA A81495
GUTIÉRREZ BALTODANO, ANDREA MARCELA A82889

LIBERIA, COSTA RICA, 2017



Facultad de Derecho Área de Investigación



30 de agosto de 2017 FD-2300-2017

Dr. Alfredo Chirino Sánchez Decano Facultad de Derecho

Estimado señor:

Para los efectos reglamentarios correspondientes, le informo que el Trabajo Final de Graduación (categoría Tesis), de la estudiante: Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano, carné A82889 denominado: "Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor" fue aprobado por el Comité Asesor, para que sea sometido a su defensa final. Asimismo, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido. Quedará pendiente la defensa pública de este trabajo final de graduación por parte de la estudiante Maureen Castro Alfaro, carné A81495, que se realizaría en su modalidad diferida una vez que cumpla con la totalidad de los requisitos reglamentarios.

Igualmente, le presento a los (as) miembros (as) del Tribunal Examinador de la presente Tesis, quienes firmaron acuso de la tesis (firma y fecha) de conformidad con el Art. 36 de RTFG que indica: "EL O LA ESTUDIANTE DEBERA ENTREGAR A CADA UNO DE LOS (AS) MIEMBROS (AS) DEL TRIBUNAL UN BORRADOR FINAL DE SU TESIS, CON NO MENOS DE 8 DIAS HABILES DE ANTICIPACION A LA FECHA DE PRESENTACION PUBLICA".

Tribunal Examinador

Informante

MSc. Marelyn Jiménez Durán

Presidente

Licda. Iveth Orozco García

Secretario

Lic. Luis Diego Miranda Guadamuz

Miembro

MSc. Marilú Rodríguez Araya

Miembro

Lic. José Daniel Baltodano Mayorga

Por último, le informo que la defensa de la tesis es el 22 de setiembre del 2017, a las 6.30 p.m. en la Sede Liberia.

Atentamente,

Ricardo Salas Porras

Director

RSP/lcv

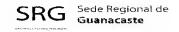
Cc: arch. expediente











Liberia, 25 de agosto del 2017

Dr. Alfredo Chirino Sánchez Decano Facultad de Derecho Universidad de Guanacaste

Estimado señor:

La suscrita, MARELYN JIMÉNEZ DURÁN, en mi condición de DIRECTORA, hago constar que he leído y aprobado el Trabajo Final de Graduación para optar al grado de Licenciatura en Derecho titulado: "IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA LEGAL DE ACCESO AL CRÉDITO QUE PROPICIE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR" propuesta por las estudiantes MAUREEN PRISCILLA CASTRO ALFARO, portadora del carne universitario A81495 y ANDREA MARCELA GUTIÉRREZ BALTODANO, portadora del carne universitario número A82889.

Este trabajo deja en evidencia la necesidad de que la implementación de un instituto como el de la Hipoteca Inversa debe ser proyectado desde una perspectiva de responsabilidad social y de apoyo a la persona adulta mayor, cuyas condiciones económicas se han desmejorado en los últimos años, convirtiéndoles en una población vulnerable. Con este trabajo se hace una propuesta de mejora en la calidad de vida de los adultos mayores, que sin la necesidad de recurrir a una ayuda estatal directa pueden mejorar sus ingresos y liquidez con su patrimonio.

En virtud de lo anterior, por este medio hago constar que el presente trabajo final **CUMPLE** con los requisitos formales exigidos por el Área de Investigación, de conformidad con el Reglamento de Trabajos Finales de Graduaciones de la Universidad de Costa Rica.

Atentamente:

Msc. Marelyn Jimenez Durán

Directora.

2017

ONLY PROPERTY ANOS

Liberia, Guanacaste, julio, 2017

Dr. Alfredo Chirino Sánchez

Decano

Facultad de Derecho

Universidad de Guanacaste

Estimado señor:

La suscrita, MARILU RODRIGUEZ ARAYA, en mi condición de LECTORA, hago

constar que he leído y aprobado el trabajo final de graduación para optar al grado

de Licenciatura en Derecho titulado "IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA

INVERSA COMO HERRAMIENTA LEGAL DE ACCESO AL CRÉDITO QUE

PROPICIE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA A LA PERSONA ADULTA

MAYOR" propuesto por las estudiantes MAUREEN PRISCILLA CASTRO

ALFARO, portadora del carné universitario número A81495 y ANDREA

MARCELA GUTIERREZ BALTODANO, portadora del carné universitario número

A82989.

En este acto hago constar que el presente trabajo final CUMPLE con los requisitos

formales exigidos por el Área de Investigación, de conformidad con el Reglamento

de Trabajos Finales de Graduación de la Universidad de Costa Rica.

Atentamente:

Msc. Marilú Rodríguez Araya

Lectora

Liberia, Guanacaste, julio, 2017

Dr. Alfredo Chirino Sánchez

Decano

Facultad de Derecho

Universidad de Guanacaste

Estimado señor:

El suscrito, DANIEL BALTODANO MAYORGA, en mi condición de LECTOR.

hago constar que he leído y aprobado el trabajo final de graduación para optar al

grado de Licenciatura en Derecho titulado "IMPLEMENTACIÓN DE LA

HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA LEGAL DE ACCESO AL

CRÉDITO QUE PROPICIE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA A LA PERSONA

ADULTA MAYOR" propuesto por las estudiantes MAUREEN PRISCILLA

CASTRO ALFARO, portadora del carné universitario número A81495 y ANDREA

MARCELA GUTIERREZ BALTODANO, portadora del carné universitario número

A82989.

En este acto hago constar que el presente trabajo final CUMPLE con los requisitos

formales exigidos por el Área de Investigación, de conformidad con el Reglamento

de Trabajos Finales de Graduación de la Universidad de Costa Rica.

Atentamente:

Lic. Daniel Baltodano Mayorga

Lecto

CARTA DE REVISIÓN FILOLÓGICA

San José, 24 de agosto del 2017.

SEÑORES
FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE COSTA RIA
SEDE GUANACASTE

Estimados señores:

Por este medio, yo, Bolívar Bolaños Calvo, mayor, casado, filólogo, incorporado (a) al Colegio de Licenciados y Profesores, con el número de carné 2 949, vecino (a) de Turrúcares de Alajuela, portador de la cédula de identidad 0202790320, hago constar:

- 1. Que he revisado el TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN (TESIS) para optar por el grado académico de LICENCIATURA EN DERECHO, denominado IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA COMO HERRAMIENTA LEGAL DE ACCESO AL CRÉDITO QUE PROPICIE UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR, de las estudiantes MAUREEN PRISCILA CASTRO ALFARO y GUTIÉRREZ BALTODANO ANDREA MARCELA.
- 2. Que se le han hecho las correcciones pertinentes en acentuación, ortografía, puntuación, concordancia gramatical y otras del campo filológico.

En espera de que mi participación satisfaga los requerimientos de la Universidad.

Sr suspribe, atentamente,

Dr. Boliva Boliva Calvo
No. 2 949

DEDICATORIA I

La culminación de este proyecto académico lo dedico a las personas más importantes de mi vida.

En el Cielo; a mi querido abuelito "Rigo", quien siempre creyó en mí, siempre me apoyó, siempre me aconsejó y me enseñó a luchar. Un beso hasta el cielo.

A mis abuelitos paternos, Nora y Orlando, por hacerme sentir especial y creer en mí.

A mis padres; por tanto, apoyo y esfuerzo para lograr alcanzar esta meta, no fue fácil pero tampoco imposible, este logro no es solo mío.

A mi pequeño y fuerte motor de vida, Emiliano, quien me dio razones para continuar y finalizar este proyecto, por y para ti, mi Capitán Bebé.

A Billy, porque el destino nos unió en esta travesía y aunque este proyecto es a mi nombre, no hubiera llegado hasta aquí sin el apoyo brindado en estos años. ¡Lo logramos!

A Heidy, mi guerrera, por creer en mí, por brindarme apoyo académico y los consejos que solo una verdadera amiga puede dar.

A Milly, mi ángel perruno, quien me acompañó por tantos años, mi fiel compañera de estudio.

Maureen Castro Alfaro

DEDICATORIA II

A mi mamá, pilar fundamental de mi vida, sin ella nada de esto sería posible. Gracias por creer en mí y apoyarme en todo lo que hago.

A mi papá, quien le ha dado risas a mi vida con sus lindas locuras, quién me enseña todos los días a luchar por mí y por las demás personas.

A mi hermana Paola, mi mejor amiga, por enseñarme a ser fuerte y ser mi círculo de sororidad más íntimo.

A mi hermanito Francisco, por ser ejemplo de disciplina y constancia en mi vida. Gracias por el apoyo que siempre me das.

A mi novio, Òscar, el mejor compañero, por enseñarme el valor de la solidaridad y mostrarme la luz en este proceso que a veces parecía no terminar.

A mi tita Amalia, por estar siempre ahí velando y alentando para que cumpla mis metas.

A mi abuelita Idalia, por enseñarme que en momentos difíciles la familia puede traer alegría.

A tío Alberto Cortés, quién ha sido como un padre y mi gran ejemplo a seguir.

Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano.

AGRADECIMIENTO I

En primer lugar, agradecer a las personas profesoras Marelyn Jiménez Durán, Marilú Rodríguez Araya, Daniel Mayorga Baltodano, Ruth Alpízar Rodríguez y Orietta Baltodano Chamorro, por el apoyo, dedicación y colaboración brindada no solo en la formación académica y personal, sino también en este proceso que hoy se culmina.

A Wagner Moreno, por su presencia significante.

A Andrea Gutiérrez Baltodano, gracias por el cariño que perdura a través de los años, amistad que nos convocó en este proceso. También, parte de la familia que una elige en la universidad, Nathaly Rodríguez Porras, gracias por la grata compañía y el apoyo brindado.

A todas las personas que de alguna u otra forma han estado presentes en este proceso de formación profesional y personal, mi sincero agradecimiento.

A Andréy y Óscar, por la ayuda y el apoyo.

Maureen Castro Alfaro

AGRADECIMIENTO II

A la vida, por enseñarme que todo llega en su momento.

A Maureen, porque a pesar de todas las dificultades en el camino logramos concluir juntas esta etapa de la vida.

En especial, agradezco a la profesora M.Sc. Marilú Rodríguez Araya, quien me enseñó a ir por la milla extra en todos los aspectos de la vida y apoyó de una manera invaluable durante este proceso de investigación, su dedicación y aporte fue un pilar para no perder el camino.

A M. Sc. Marelyn Jiménez Durán, directora de este proyecto, quien desde un inicio creyó en el aporte que puede dar esta investigación a la sociedad, gracias su orientación.

Agradecer al Lic. José Daniel Baltodano Mayorga, por brindar una mano amiga, sumarse y creer en este proyecto. Gracias por su dedicación y compromiso.

A la M.Sc. Ruth Alpízar Rodríguez por su valioso tiempo y por orientarnos en los primeros pasos para la elaboración de la propuesta.

A la M.Sc. Orietta Baltodano, por ser guía y mentora en todos los años de carrera y trabajo. Gracias por darme la oportunidad.

A tío Édgar, quién siempre me ha brindado su ayuda y apoyo incondicional.

A mis amigas de toda la vida, quienes siempre se alegran de mis logros y están presentes en los desafíos Noelia, Andrea Mercedes y Annette. Gracias por tanto amor y confianza.

A Nathaly, mi amiga de la U y de la vida, gracias por estar ahí siempre, por tu amistad sincera.

A la familia que encontré en el Movimiento estudiantil de la UCR sobre todo, de la Sede de Guanacaste, gracias por enseñarme que en las aulas no se aprende todo.

Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano.

Contenido

Dedicatoria I	i
Dedicatoria II	ii
Agradecimien	ivi v
Agradecimien	vII oz
Indice de Gráf	icosix
Indice de Tabl	as
Índice de Cua	drosx
Índice de Ane	xosxi
Resumen	xii
Ficha Bibliogr	áficaxv
Introducción	1
a)	Justificación del tema
b)	Objetivos general y especifico
c)	Problema2
d)	Hipótesis
e)	Metodología
f)	Estructura
Capítulo I: Pri	ncipales problemáticas de la persona adulta mayor en Costa Rica a la luz de
los derechos fi	undamentales

Sección I: Problemáticas Económicas	
A) Pensión	8
B) Área laboral	12
C) Acceso al crédito	15
Sección II: Problemáticas sociales	16
A) Salud	17
B) Violencia	18
C) Pobreza	22
D) Vivienda	24
Capítulo II: Políticas Financieras del Sistema Nacional orientadas a la	Persona Adulta
Mayor	27
Sección I: Análisis de entidades crediticias	30
A) Banco Nacional de Costa Rica:	30
A) Banco Nacional de Costa Rica: B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal.	
	33
B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal	33
B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal C) Banco de Costa Rica	33
B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal C) Banco de Costa Rica D) Cooperservidores:	33
B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal C) Banco de Costa Rica D) Cooperservidores: Capítulo III: Instituto Jurídico Hipoteca Inversa	

A) Contratos	.53
B) La hipoteca inversa	.55
C) Comparación entre Hipoteca Tradicional e Hipoteca Inversa.	.58
Capitulo IV: Principales ventajas y desventajas de la figura de la Hipoteca Inversa	.62
Sección I: Solicitante	.62
A) Ventajas	.62
B) Desventajas	.66
Sección II: Acreedor	.69
A) Ventajas	.70
B) Desventajas	.72
Capítulo V: Análisis y recomendaciones de la propuesta de ley 19 475	.77
Sección I: Análisis	.77
Sección II: Recomendaciones de modificación de artículos e inclusión de nuevos artículos	os.
	.78
A) Modificación de artículos	.79
B) Propuesta de inclusión de artículos en el proyecto de Ley	08
Conclusiones 1	13
Referencias Bibliográficas1	18
	25

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más según
condición de pensión julio 2010 – 2015
Gráfico 2: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más según
condición de pensión año 2015.
Gráfico 3: Cantidad de denuncias sobre violencia patrimonial contra la persona adulta
mayor en Costa Rica
Gráfico 4: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más, Julio
2010-2015
Gráfico 5: Distribución de hogares con persona adulta mayor, según tenencia de vivienda
propia 2007

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Modalidades de desembolso: Gran Bretaña.	39
Tabla 2. Resumen de modalidades de desembolso según país y sistema jurídico	45
Tabla 3. Cuadro comparativo Hipoteca Tradicional-Hipoteca Inversa (característ	icas
generales-Proyecto de ley 19475)	59

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Artículo 2 Original
Cuadro 2. Artículo 2 Propuesta de modificación
Cuadro 3. Artículo 3 Original 83
Cuadro 4. Artículo 3 Propuesta de modificación
Cuadro 5. Artículo 4 original 85
Cuadro 6. Artículo 4 Propuesta de Modificación
Cuadro 7. Artículo 5 original 87
Cuadro 8. Artículo 5 Propuesta de modificación
Cuadro 9. Artículo 10 original
Cuadro 10. Artículo 10 Propuesta de modificación
Cuadro 11. Artículo 11 original
Cuadro 12. Artículo 11 Propuesta de modificación
Cuadro 13. Artículo 12 original
Cuadro 14. Artículo 12 Propuesta de modificación
Cuadro 15. Artículo 15 original 99
Cuadro 16. Artículo 15 Propuesta de Modificación
Cuadro 17. Artículo 16 original
Cuadro 18. Artículo 16 Propuesta de modificación
Cuadro 19. Artículo 23 original
Cuadro 20. Artículo 23 Propuesta de modificación
Cuadro 21. Artículo 28 original
Cuadro 22. Artículo 28 Propuesta de modificación
Cuadro 23. Artículo 31 original
Cuadro 24. Artículo 31 Propuesta de modificación

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo. 1 Instrumento	125
Anexo. 2 Proyecto de Ley No 19 475 Regulación de la Hipoteca Inversa	128
Anexo. 3 Propuesta Modificada Proyecto de Ley No 19.475 Regulación d	e la Hipoteca
Inversa	139

RESUMEN

En los últimos años, Costa Rica se ha caracterizado por adoptar en su mayoría convenciones internacionales y legislación nacional a favor de grupos vulnerables como: las mujeres y la niñez. No obstante, se han dejado de lado proyectos para la protección a la vida digna de la población adulta mayor.

En razón de lo anterior, esta investigación, en aras de contribuir a disminuir las limitaciones y exclusiones que padecen las personas adultas mayores, plantea la implementación de la figura legal de la hipoteca inversa, en el ordenamiento jurídico nacional, como una herramienta legal para proteger el derecho de acceso al crédito de la persona adulta mayor y, con ello, disminuir la discriminación que sufre esta población vulnerable. Dicha propuesta normativa permitirá a esta población etaria, contar con liquidez financiera y seguridad de ingresos para invertir en salud, recreación o aquellas necesidades que contribuyan a mejorar su calidad de vida.

Con miras en mejorar la calidad de vida de esta población se plantea la hipoteca inversa como un mecanismo legal eficaz para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor, como herramienta en pro de un derecho fundamental de calidad de vida digna.

Además, el objetivo general en el cual se basa la investigación fue: analizar el instituto jurídico de la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor en resguardo del derecho fundamental a una vida digna y de calidad.

Por su parte, la estrategia metodológica está basada en un análisis bibliográfico que comprende libros, publicaciones, artículos físicos y digitales, base de datos electrónicos y bibliotecas virtuales, asimismo legislación nacional e internacional sobre el tema, jurisprudencia, doctrina y entrevistas, con la finalidad de realizar un análisis exhaustivo, apoyado en recomendaciones del comité asesor.

La opción financiera que se propone en el desarrollo del trabajo, denominada "hipoteca inversa" es una figura jurídica de crédito para ciertos grupos vulnerables de la sociedad dentro de los que encuentran los adultos mayores, convirtiéndose en un crédito otorgado por una entidad financiera, dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero se da mediante un único tracto o en varios con el fin de percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el fallecimiento de la persona solicitante.

La hipoteca inversa cumple con una función legal eficaz que le permita a la persona adulta mayor, tener acceso al crédito, sin olvidar el carácter social, solidario – incluyente y humanizante, que debe contener para hacer una realidad el nuevo paradigma que visualiza a esta población como sujetos de derechos que merecen una vida digna.

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Castro Alfaro Maureen P. & Gutiérrez Baltodano Andrea M. "Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor". Tesis de Licenciatura en Derecho,

Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. Liberia, Guanacaste Costa Rica, 2017.

Directora: Marelyn Jiménez Durán

Palabras claves: hipoteca inversa, acceso al crédito, adulto mayor, edad avanzada, tercera edad, calidad de vida,

INTRODUCCIÓN

a) Justificación del tema

En los últimos años Costa Rica se ha caracterizado por adoptar en su mayoría convenciones internacionales y legislación nacional a favor de grupos vulnerables como: las mujeres y la niñez. No obstante, se han dejado de lado proyectos para la protección a la vida digna de la población adulta mayor; así lo indica la Carta de San José, sobre los derechos de las personas mayores de América Latina y el Caribe, suscrita por el país en el 2012. En dicho instrumento se dice:

"Reconociendo que, pese a los esfuerzos realizados por varios países de la región por incorporar mayor solidaridad a los sistemas de protección social y ampliar la protección de los derechos humanos de las personas mayores, *las limitaciones y exclusiones persisten*, lo que afecta la calidad y dignidad de la vida de estas personas. (...) Reafirmamos el compromiso expresado en la Declaración de Brasilia de no escatimar esfuerzos para promover y proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de todas las personas mayores, trabajar en la erradicación de todas las formas de discriminación..."¹.(El subrayado no es del original)

¹ CEPAL, Carta de San José sobre los derechos de las personas adultas mayores de América Latina y el Caribe (San José, Costa Rica: ONU, 2012), 5.

En la normativa costarricense, específicamente en la Ley Integral para la Persona Adulta Mayor se han dado dos modificaciones con el fin de mejorar las condiciones de vida de este grupo etario.

La primera en el 2006 donde se implementaron beneficios como la exoneración del pago en los servicios de transporte público, así como descuentos en lugares recreativos. La segunda en el 2013, con la Ley de Fortalecimiento del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor, en la que se incorporó el financiamiento de viviendas comunitarias. Sin embargo, ninguna representa un cambio significativo para mejorar la calidad de vida de dicha población pues la ley ve a la persona adulta mayor como beneficiaria de servicios asistencialista y no como sujeto de derecho que necesita una estabilidad financiera que permita condiciones de vida digna.

En Costa Rica, la mayoría de las personas pertenecientes a este grupo, no cuentan con la liquidez financiera necesaria para mantener e invertir en su calidad de vida. Ello puede constatarse en el I Informe Estado sobre la situación de las personas adultas mayores en Costa Rica, que en lo conducente señala: "Los hogares con personas adultas mayores registran un mayor índice de pobreza, independientemente, de si esta se mide como insuficiencia de ingresos o como insuficiencia de consumos sociales"²

En razón de lo anterior, esta investigación, en aras de contribuir a disminuir las limitaciones y exclusiones que padecen las personas adultas mayores, plantea la implementación de la figura legal de la hipoteca inversa, en el ordenamiento jurídico nacional, como una herramienta legal para proteger el derecho de acceso al crédito de la

² Xinia Fernández, y Arodys Robles I Informe estado de situación de la persona adulto mayor en Costa Rica, (San José, Costa Rica: s.n, 2008) Recuperado el día 28 de febrero del 2016. http://ccp.ucr.ac.cr/espam/descargas/ESPAM_cap4web.pdf.

persona adulta mayor y con ello disminuir la discriminación que sufre esta población vulnerable. Dicha propuesta normativa permitirá a esta población etaria, contar con liquidez financiera y seguridad de ingresos para invertir en salud, recreación o aquellas necesidades que contribuyan a mejorar su calidad de vida.

b) Objetivos general y específico

General:

Analizar el instituto jurídico de la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor en resguardo del derecho fundamental a una vida digna y de calidad.

- Específicos:

- Identificar las principales problemáticas de la persona adulta mayor a la luz de los derechos fundamentales.
- 2. Explicar las políticas financieras del sistema nacional que permiten el acceso al crédito a la persona adulta mayor en Costa Rica.
- 3. Desarrollar en qué consiste el instituto jurídico de la hipoteca inversa.
- Contrastar los efectos positivos y negativos de la implementación de la figura de Hipoteca Inversa como instrumento que mejora la calidad de vida para la Persona Adulta Mayor.
- Analizar la propuesta de Ley N° 19.475 con el fin de crear una más óptima que beneficie a la persona adulta mayor.

c) Problema

El acceso al crédito hipotecario para la persona adulta mayor en Costa Rica, tiene limitaciones impuestas por los entes financieros que obstaculiza el acceso a préstamos financieros para mejorar su calidad de vida.

d) Hipótesis

La hipoteca inversa es un mecanismo legal eficaz para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor, como herramienta en pro de un derecho fundamental de calidad de vida digna.

e) Metodología

En primera instancia debe indicarse el enfoque de la investigación es cualitativo, puesto que el objetivo principal es analizar la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para proteger el acceso al crédito de la persona adulta mayor que resguarde el derecho fundamental a una vida de calidad, a partir de las contribuciones del ordenamiento jurídico local e internacional sin dejar de lado el marco doctrinario que existe sobre el tema.

La estrategia metodológica estará basada en un análisis bibliográfico que comprende libros, publicaciones, artículos físicos y digitales, base de datos electrónicos y bibliotecas virtuales, asimismo legislación nacional e internacional sobre el tema, jurisprudencia, doctrina y entrevistas, con la finalidad de realizar un análisis exhaustivo, apoyado en recomendaciones del comité asesor.

El tipo de estudio es analítico, deductivo e inductivo. El primero se utiliza para estudiar de manera profunda cada una de las variables y relacionarlas entre sí, el segundo "consiste en la descomposición mental del objeto estudiado en sus distintos elementos o partes componentes para obtener nuevos conocimientos acerca de dicho objeto"³, y mediante el tercero se pasa de los hechos particulares a los principios generales, es decir se emplea la observación de múltiples hechos o fenómenos para luego clasificarlos y llegar a establecer las relaciones o puntos de conexión entre ellos.⁴

f) Estructura

Los aspectos que contemplan el estudio se desagregan en cinco capítulos: El primero titulado: "Principales problemáticas de la persona adulta mayor en Costa Rica a la luz de los derechos fundamentales" donde se contextualiza la situación socioeconómica de la población en edad avanzada, se analiza los temas de: pensión, área laboral, acceso al crédito, salud, violencia, pobreza y vivienda.

El segundo capítulo denominado: "Políticas Financieras del Sistema Nacional orientadas a la Persona Adulta Mayor" en este se examina las políticas crediticias que se ofrecen en el país para lo cual se toman cinco entidades financieras, con la finalidad de

³ Iván Hurtado León y Josefina Toro Garrido Paradigmas y métodos de investigación en tiempos de cambio (Caracas, Venezuela: CEC S.A., 2007)65. Tomado el 25 de mayo del 2016 de https://books.google.com/books?isbn=9803882848

⁴ Iván Hurtado León y Josefina Toro Garrido Paradigmas y métodos de investigación en tiempos de cambio (Caracas, Venezuela: CEC S.A., 2007) 64. Consultado el 25 de mayo 2016 de https://books.google.com/books?isbn=9803882848

determinar si la cartera de productos que existen en Costa Rica, ofrece opciones dirigidas exclusivamente a la persona adulta mayor.

En el tercer capítulo llamado: "Instituto Jurídico Hipoteca Inversa" se exponen los antecedentes, conceptualiza y caracteriza la figura de la hipoteca inversa, para finalmente hacer una comparación con la hipoteca tradicional.

El cuarto capítulo designado: "Principales ventajas y desventajas de la figura de la Hipoteca Inversa" se estudia desde dos perspectivas los pro y contras de esta figura: la persona solicitante y del acreedor.

Y el último capítulo: "Análisis y recomendaciones de la propuesta de Ley 19 475" se hace una revisión del proyecto de ley donde se analiza la forma y fondo del mismo, con base en dicho análisis se proponen modificaciones e inclusión de nuevos artículos.

CAPÍTULO I: PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DE LA PERSONA ADULTA MAYOR EN COSTA RICA A LA LUZ DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES

Las personas adultas mayores pertenecen a un grupo etario vulnerable que hasta hace dos décadas fueron consideradas por la sociedad como beneficiarias de servicios asistencialistas, y que en los últimos años se han reconocido como sujetos de derechos⁵. Al calificarse como tales, el Estado está en la obligación de emitir y velar por el cumplimiento de políticas públicas que protejan y garanticen el respeto a los derechos fundamentales de este grupo.

Sin embargo, pese a los esfuerzos que realiza la comunidad internacional y el Estado costarricense para mejorar la calidad de vida y proteger los derechos de este sector, aún existen vacíos que impiden cumplir con dicha obligación, lo que se traduce en carencia de políticas públicas que protejan a esta población, y se manifiesta en violaciones de derechos fundamentales de las personas adultas mayores.

⁵ Si bien es cierto desde el nacimiento se considera a la persona como un sujeto de derecho por el hecho de serlo, en la actualidad este término hace referencia a: "una nueva línea de tendencia, que se puede llamar especificación, en relación a los derechos, 'consistentes en el paso gradual, pero siempre muy acentuado, hacia una ulterior determinación de los sujetos titulares de derecho". (Norberto Bobbio, el tiempo de los derechos. S.f. pág. 110) Es decir, el concepto de sujetos de derechos (desde la perspectiva de derechos humanos) hace referencia a identificación de grupos vulnerables, como lo es la población adulta mayor, a quienes deben protegerse los derechos fundamentales mediante leyes específicas dirigidas a ese sector de la población.

Dada la naturaleza de la investigación y el fin que persigue, en el presente capítulo se procederá analizar las problemáticas tanto económicas como sociales que afectan a este grupo, a la vez, que se analiza el impacto en su derecho a una calidad de vida.

Sección I: Problemáticas Económicas

En esta sección se abordan los factores que obstaculizan la seguridad de ingresos que le permite a la persona adulta mayor cubrir las necesidades básicas de forma independiente, dado que la edad es un factor que limita el acceso a actividades que sirvan de fuentes de ingreso económico. Para ello, se procede a analizar esta problemática desde tres perspectivas: las pensiones, el tema laboral y el acceso al crédito.

A) Pensión

En Costa Rica, el sistema nacional de pensiones está dividido de manera general en cuatro tipos de acceso a pensión: básico contributivo, básico no contributivo, complementario obligatorio y complementario voluntario.⁶

Básico contributivo

Se financia con la contribución conjunta de trabajadores, patronos y el Estado, es decir, se encuentra constituida por la población asalariada o independiente, así tenemos,

⁶ Estado de la Nación, Situación y Características del Sistema de Pensiones al 2012. Investigación Final (San José, Costa Rica: 2013) Consultado el 20 de octubre del 2016 http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/019/sauma_p_2013.pdf

por ejemplo, los regímenes de Pensiones y Jubilaciones del Poder Judicial, el Régimen Transitorio de Reparto del Magisterio Nacional, entre otros.

Básico No contributivo

Está conformado por regímenes no contributivos administrados por la Dirección Nacional de Pensiones y el Régimen No Contributivo de Pensiones (RNC) administrado por la CCSS.

Es importante mencionar que entre los requisitos que debe cumplir la persona adulta mayor para acceder a este tipo de pensión es no tener más de una propiedad y que la misma no exceda de cuatrocientos metros cuadrados en el área urbana y de mil metros cuadrados en el área rural. En caso de que la propiedad exceda esas medidas o no sea la casa de residencia de la persona que solicita la pensión, la Caja determinará mediante comprobación de hechos que el inmueble no tiene un valor económico significativo

Complementario obligatorio

Consiste en una pensión complementaria a la básica contributiva, la cual se les asigna a aquellos trabajadores que cotizaron y que han terminado con el ciclo laboral.

Complementario voluntario

Es un sistema más individualizado, puede pertenecer a este tipo de pensión, toda persona mayor de quince años, independientemente de la categoría ocupacional e inclusive si no trabaja.

Históricamente existe una mayor tendencia asegurarse por medio del Pilar Básico Contributivo, específicamente el régimen de invalidez, vejez y muerte como mecanismo para acceder a una pensión en la edad avanzada, al constituirse como el régimen de mayor facilidad dada las características que este presenta.

Gráfico 1: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más según condición de pensión julio 2010 – 2015



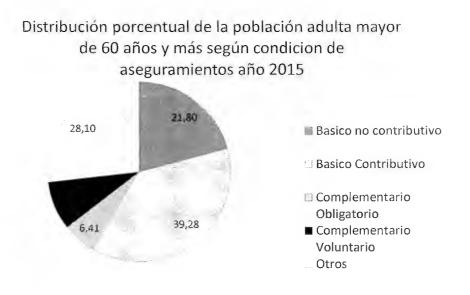
Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más según condicion de aseguramientos Julio 2010 - 2015

Fuente: Elaborado según datos del INEC 2016

Si bien existen variaciones interanuales en la distribución porcentual de los distintos pilares, se puede apreciar un comportamiento relativamente constante, con porcentajes promedio de participación del 19,37% en el caso de Básico No Contributivo, 7,56% del Complementario Voluntario y 7,07% del Complementario Obligatorio.

Dicho comportamiento puede apreciarse de mejor manera en el año 2015, expuesto en el gráfico 2, donde el Pilar Básico Contributivo fue el de mayor participación con 39,28 por ciento lo que significó una reducción del 1,7% respecto del 2014, lo que puede sugerir que hubo un aumento en el desempleo. Asimismo, otras formas de aseguramiento se mantuvieron estables con 28,10%; para el Básico No Contributivo el porcentaje fue de un 21,80% que aumentó un 2,49% respecto al 2014; el Complementario Voluntario se mantuvo en un 9,15%, y finalmente, el Complementario Obligatorio con 6,41%.

Gráfico 2: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más según condición de pensión año 2015



Fuente: Elaborado según datos del INEC

Pese a que el país cuenta con estos cuatro pilares de acceso a pensión, existen personas adultas mayores que no logran acceder a ninguna de las antes descritas; como lo evidencia la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO), según la cual, un 33,7% de adultos mayores se encuentran en condición de pobreza sin pensión. Es decir, el Sistema de Pensiones en Costa Rica no logra abarcar a toda la población adulta, lo que conlleva a que estas personas tengan que encontrar otros medios que le brinden los ingresos suficientes con la que puedan solventar - al menos - las necesidades básicas propias de la edad avanzada.

B) Área laboral

En lo referente al área laboral la investigación se enfatizó en dos aspectos: la necesidad de seguir laborando en la edad de jubilación por cuanto el monto de la pensión es insuficiente o no se posee y el dificil acceso al trabajo en la edad avanzada. Esto debido a que la población adulta mayor, a pesar de su edad, y contando con una pensión, o no, se ve en la obligación de buscar en otra fuente los recursos económicos para poder suplir las necesidades básicas del hogar. En lo conducente el Informe Nacional Costa Rica sobre la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre el Envejecimiento en América Latina y el Caribe (en adelante Informe Nacional Costa Rica) indica:

[...] el caso de las pensiones no contributivas [...], significó un impacto importante sobre la condición de los hogares con personas adultas mayores.

⁷ INEC, *Encuesta Nacional de Hogares*. (San José, Costa Rica, 2016) 60. Consultada 14 octubre del 2016

No obstante, este ingreso económico debe ser apoyado con otras alternativas que logren contribuir a una mejor calidad de vida.⁸

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) para el segundo trimestre del 2016 un 4,4% es el porcentaje de personas ocupadas con empleo formal de sesenta años o más, mientras que un 12,1% corresponde al porcentaje de personas ocupadas con empleo informal de sesenta años o más, lo que da como resultado que un 16,5% de la población adulta mayor de Costa Rica se encuentra laborando de manera precaria. Es decir, que entre las alternativas que existen para mejorar el ingreso económico está el trabajo, es por ello que un grupo de personas adultas mayores pese haber cumplido con la edad de jubilación, se ven en la obligación de continuar trabajando para asegurar los ingresos necesarios que hagan frente a los gastos cotidianos que contribuyan a una mejor calidad de vida.

Se identifican dos principales razones que generan que esta población siga laboralmente activa:

[...], las personas que continúan trabajando después de los 64 años pertenecen a dos perfiles opuestos: por un lado, aquellas que ejercen actividades formales, son asalariadas, cuentan con pensión o han decidido postergar su retiro. Por otro lado, aquellas que ejercen actividades informales, agrícolas o servicios domésticos y laboran por necesidad. Dadas

⁸ Emiliana Rivera Meza, *Informe Nacional de la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre el envejecimiento en América Latina y el Caribe*. (San José, Costa Rica: CONAPAM, 2012)3. Consultado 16 de octubre del 2016. http://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/9/46849/costaRica.pdf

las diferencias entre ambos perfiles, es lógico que el primero sea menos vulnerable a sufrir cuadros de privación.⁹

De igual manera este informe hace énfasis en la relación inversamente proporcional y directa que existe entre el grado de escolaridad y la necesidad de seguir laborando después de los sesenta y cinco años. En otras palabras, a menor grado de escolaridad mayor probabilidad de continuar trabajando después de los sesenta y cinco años, ya sea porque se calza en uno de los perfiles anteriores, o bien por no pertenecer a ningún régimen de pensión.

Esta conducta se ve agravada por el segundo aspecto en estudio: difícil acceso al trabajo. La persona adulta mayor que necesita continuar trabajando, no logra acceder a fuentes laborales por no considerarse como fuerza laboral estable, se hace más vulnerable y es más susceptible a ver violentados sus derechos fundamentales, y, por lo tanto, su calidad de vida.

Dentro de la población adulta mayor un "22% carece por completo de ingresos." ¹⁰ Es decir, son personas que no reciben una pensión, ni ayuda familiar, ni se encuentran ocupadas en empleos formales o informales. Cabe destacar que "...del total de personas adultas mayores que no cuentan con ingresos el 87% son mujeres ¹¹ esto significa que las mujeres adultas mayores son más propensas a sufrir un deterioro en su calidad de vida, con

⁹ Xinia Fernández, y Arodys *Robles I Informe estado de situación de la persona adulto mayor en Costa Rica*, (San José, Costa Rica: s.n, 2008) 56. Consultado el día 28 de febrero del 2016. http://ccp.ucr.ac.cr/espam/descargas/ESPAM_cap4web.pdf.

¹⁰ Ibíd., 55.

¹¹ Ibíd., 54.

lo cual este tema conlleva además el componente de género, que, si bien no es el eje principal de este trabajo, es importante mencionarlo.

La persona adulta mayor que no logra una seguridad de ingresos para solventar sus necesidades mediante pensión o trabajo, debe encontrar otra alternativa que le permita generar esa seguridad de ingresos para obtener una mejor calidad de vida.

C) Acceso al crédito

El tema de acceso al crédito se puede ver como una alternativa que le ayude a la persona adulta mayor a conseguir una seguridad de ingresos; por consiguiente, este apartado se centra en la dificultad que históricamente ha tenido esta población para ser sujeta de crédito. No obstante, es necesario recalcar que no es en este acápite donde van a explicarse las políticas del sistema financiero nacional, que tienen como meta a la persona adulta mayor, sino en un apartado posterior.

En Costa Rica existen varios tipos de entidades financieras que pueden brindar créditos, entre ellas: la banca pública y privada, cooperativas de ahorro y crédito, empresas financieras no bancarias. Cada una de estas entidades tiene sus reglamentos internos, apegados a la normativa nacional para aprobar el crédito a las personas que lo soliciten. Sin embargo, cuando se analiza el crédito para la persona adulta mayor se encuentra que, a diferencia de las demás personas sujetas de crédito, se les exigen algunos requisitos más, o bien, el banco los califica como créditos de alto riesgo por el factor edad.

En entrevistas realizadas (Lumbi y González) en el año 2009 a funcionarios de distintos bancos, logró concluirse que los créditos hipotecarios están destinados a la construcción o remodelación de viviendas, y los créditos personales para personas adultas

mayores requieren que estas cuenten con al menos una pensión, de acuerdo con la cual, así será el monto del préstamo que se le autorice. Además, como la pensión es inembargable, la persona adulta mayor debe depositar su pensión en el banco acreedor para que este pueda realizar un rebajo automático. Cabe mencionar que dichas condiciones se encuentran aún vigentes.¹²

En otras palabras, la alternativa de acceder al crédito como una fuente para asegurar los ingresos que permitan mejorar la calidad de vida de la persona adulta mayor, se ve obstaculizada con el requisito que imponen las entidades financieras a esta población. Es decir, la persona adulta mayor debe garantizar los ingresos suficientes para considerarse como sujeto de crédito, y como se evidencia en los apartados anteriores, existe un 22% de personas adultas mayores que no poseen ningún tipo de ingreso, lo que las descalifica automáticamente para percibirlos mediante un crédito bancario.

Sección II: Problemáticas sociales

Costa Rica es un país que se encuentra a la vanguardia en temas de protección de derechos de la persona adulta mayor, prueba de ello es la reciente aprobación de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores. Sin embargo, existen problemáticas sociales que afectan la calidad de vida de esta población como es la violencia intrafamiliar, vivienda, salud, pobreza.

¹² Jenny Lumbi Sequeira y Andrea González Paniagua, "La Hipoteca Inversa: Criterios para su regulación, en Costa Rica" (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2009) 126 -142.

16

A) Salud

El derecho a la salud es un derecho fundamental en nuestro país y se encuentra intrínseco en el artículo 21 de la Constitución Política, en donde se regula el derecho a la vida, como lo establece la jurisprudencia de la Sala Constitucional:

"(...) El derecho a la vida reconocido en el numeral 21 de la Constitución es la piedra angular sobre la cual descansan el resto de los derechos fundamentales de los habitantes de la república. De igual forma, en ese ordinal de la carta política encuentra asidero el derecho a la salud, puesto que, la vida resulta inconcebible si no se le garantizan a la persona humana condiciones mínimas para un adecuado y armónico equilibrio psíquico, físico y ambiental (...)"¹³

Costa Rica con el fin de cumplir con la anterior estipulación, cuenta con un sistema de salud mixto; es decir, el acceso a la salud pública por medio de la Caja Costarricense de Seguro Social y el servicio de salud que ofrecen las clínicas privadas. Siendo el primero el más utilizado por la población adulta mayor, según datos del I Informe Estado de la Situación de la Persona Adulta Mayor en Costa Rica:

"Respecto al lugar de la última atención o consulta, los resultados del CRELES señalan que la mayor cantidad de consultas se realiza en el EBAIS (33%), seguido de los hospitales (25,4%) y clínicas (22,4%) de la CCSS.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Recurso de Amparo, Voto 15490 del 21 de setiembre 2010, horas: 14:01 (expediente: 10 – 012009-007- CO)

En lo privado, un 9,6% señaló el consultorio privado y menos de un 1% indicó el hospital privado"¹⁴

En Costa Rica el acceso a la salud pública tiene un bajo costo monetario cuando se compara con el sector privado, lo anterior se debe a la existencia de la Caja Costarricense de Seguro Social. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que la población adulta mayor no se encuentra exenta de incurrir en otros gastos médicos que la Seguridad Social de nuestro país no cubre, tales como: implementos médicos, personal capacitado para el cuido de la persona adulta mayor, etc.

Para lograr cubrir estas necesidades la persona adulta mayor debe contar con la seguridad de ingresos que le permita hacer frente a estos gastos, sin ver menoscabadas otras áreas que influyen en la calidad de vida como, por ejemplo: recreación, tener independencia económica, tomar decisiones sobre sus bienes.

B) Violencia

La violencia, en cualquiera de sus manifestaciones, contra la persona adulta mayor se ha invisibilizado tanto a nivel internacional como nacional. Reflejo de esto es la poca investigación sobre el tema y la falta de estadísticas que ayuden a evidenciar esta grave problemática.

¹⁴ Xinia Fernández, y Arodys *Robles I Informe estado de situación de la persona adulto mayor en Costa Rica*, (San José, Costa Rica: s.n, 2008) 125. Consultado el día 16 de octubre del 2016. http://ccp.ucr.ac.cr/espam/descargas/ESPAM cap4web.pdf.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) ha conceptualizado este término como:

[...] un acto único o repetido que causa daño o sufrimiento a una persona de edad, o la falta de medidas apropiadas para evitarlo, que se produce en una relación basada en la confianza. Este tipo de violencia constituye una violación de los derechos humanos e incluye el maltrato físico, sexual, psicológico o emocional; la violencia por razones económicas o materiales; el abandono; la negligencia; y el menoscabo grave de dignidad y la falta de respeto.¹⁵

Es decir, la violencia contra la persona adulta mayor se da en un acto aislado como en la repetición del mismo, que se genera en una relación de confianza, de familiaridad, culminando en una afectación de la persona de edad agredida. Si bien existen diversas manifestaciones de esta, dada la naturaleza de la investigación, es de interés identificar la violencia por razones económicas o materiales que afecta la dignidad y calidad de vida de esta población.

En este contexto se pueden reconocer dos tipos de violencia en particular: la patrimonial y la estructural. El primer caso (CONAPAM 2016, 6) se refleja en el momento que los recursos de la persona adulta mayor no se destinan a lo que esta desea y se utilizan en beneficio de un tercero, ejemplo de ello lo constituye la hipoteca común sobre

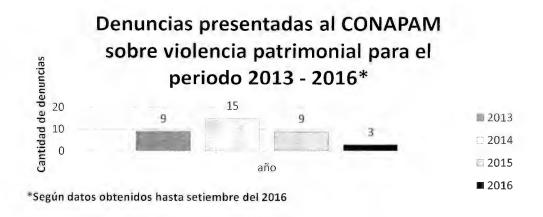
¹⁵ Organización Mundial de la Salud "Maltrato de las Persona Mayores." Consultado el 30 de octubre del 2016, párr. 1. http://www.who.int/mediacentre/factsheets/fs357/es/

el inmueble de la persona adulta a favor de un tercero sin que este sea parte responsable del contrato crediticio. En el segundo caso, nace en la estructura social, sea por el incumplimiento de la normativa o la falta de políticas públicas dirigidas a este grupo etario, que se manifiesta en la discriminación, marginalidad y exclusión social.

La falta de estudios concernientes a la violencia contra la persona adulta mayor queda evidenciada con la inexistencia de indicadores sobre violencia estructural que sirvan para generar un panorama en esta área. No obstante, el Programa Integral de la Persona Adulta mayor en la mesa redonda: *Violencia contra las personas adultas mayores: situación y desafios en Costa Rica* la M.Sc. Parks, trabajadora social y gerontóloga del Hospital de Geriatría y Gerontología indicó que: "la más frecuente es la violencia patrimonial" datos que se pueden ver en la página electrónica de CONAPAM donde se brindan registros mensuales que van desde el 2013 hasta setiembre del 2016 referentes a las denuncias sobre violencia patrimonial.

Marianela Parks, Mesa Redonda: Violencia contra las personas adultas mayores: situación y desafíos en Costa Rica" Universidad de Costa Rica, San José 2011. Consultado de octubre del 2016. https://www.ucr.ac.cr/noticias/2011/06/27/especialistas-previenen-a-adultos-mayores-ante-la-violencia-y-el-maltrato.html

Gráfico 3: Cantidad de denuncias sobre violencia patrimonial contra la persona adulta mayor en Costa Rica



Fuente: Elaborado con datos obtenidos de CONAPAM 2016

Como se puede apreciar del gráfico anterior, tanto en el 2013 como en el 2015, el número de denuncias se mantuvo en 9 anuales, mientras que en el 2014 se presenta una fuerte fluctuación respecto a la tendencia interanual. El 2016 presenta un panorama alentador con tan solo tres denuncias en los nueve meses trascurridos. No obstante, esta cifra aún puede aumentar dado que los registro presentados por CONAPAM los meses de enero, junio, noviembre y diciembre se constituyen como los que poseen más altas denuncias de este tipo de violencia. Es importante advertir, eso sí, que ese dato podría contener un sesgo cuantitativo en cuanto a la verdadera situación cotidiana que viven miles de personas adultas mayores, quienes —por diferentes razones— quizás no se atreven, no pueden o no quieren denunciar abusos. Por otro lado, tampoco se está analizando esta problemática en sede judicial, que, si bien no es de lo que se ocupa esta investigación, podría arrojar datos importantes en esta materia.

Cabe destacar que este gráfico solo incluye las denuncias realizadas ante el CONAPAM, pero no es un reflejo de la realidad sobre la violencia patrimonial que sufre este sector poblacional de edad avanzada, pues como se indicó anteriormente, el tema de violencia contra la persona adulta mayor se encuentra invisibilizado.

Al estar invisibilizada la violencia contra la persona adulta mayor, no existen estadísticas que hagan referencia cuantas personas de este grupo social han sido víctimas de violencia patrimonial mediante la hipoteca de su inmueble habitacional. Es decir, en primer lugar, las entidades financieras no manejan estadísticas de créditos aprobados por edad y segundo tampoco mantienen estadísticas de los inmuebles rematados por edad de la persona propietaria. Pues si bien, no se manejan estos datos, para nadie es un secreto que existe la hipoteca de bienes inmuebles de las personas adultas mayores, donde quien adquiere el beneficio dinerario es un tercero y que en muchos casos no paga la deuda, lo que significa el remate del inmueble de la persona adulta mayor y la colocación de la misma en mayor vulnerabilidad.

Ante la situación descrita, la implementación de la hipoteca inversa lograr proteger - aunque sea mínimamente- a este grupo etario, puesto que a pesar de que el beneficio dinerario lo llegue a gozar un tercero (aspecto que la ley no podría controlar), la ejecución de la garantía real se da hasta el acaecimiento de la persona adulta mayor lo que implica que la misma no perderá su hogar como puede suceder en la hipoteca ordinaria.

C) Pobreza

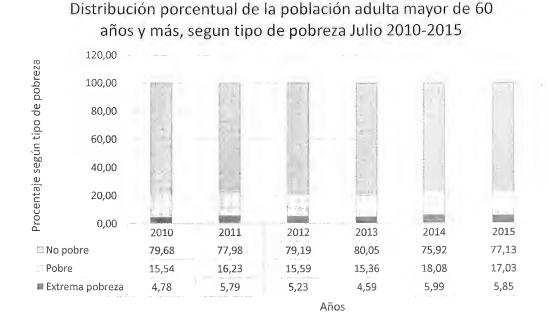
La pobreza como factor social que afecta a todas las personas sin importar edad o género es un elemento fundamental a considerar en el análisis de la calidad de vida de la

población de un país, dado que la disponibilidad de recursos financieros y la liquidez con la que cuenten las personas, determinarán el grado de acceso que estas poseen a los productos y servicios necesarios para garantizar una vida digna.

Debido a que la sección de la población que podría ser beneficiada de la eventual implementación de la figura legal de la hipoteca inversa es la población adulta mayor de Costa Rica, se procedió a analizar la situación de pobreza de este grupo etario.

Según estudios realizados por el ENAHO la pobreza puede visualizarse desde tres perspectivas: pobreza extrema, pobre y no pobre. A continuación, se detalla un gráfico sobre la situación de pobreza en las personas mayores de sesenta años que va del 2010 al 2015.

Gráfico 4: Distribución porcentual de la población adulta mayor de 60 años y más, Julio 2010-2015



Fuente: Elaborado según datos del INEC 2016

Como evidencia el gráfico anterior los cambios en la situación de pobreza de la persona adulta mayor en Costa Rica se mantiene constante, los mejores resultados se obtuvieron en el 2013 y 2012 cuando aumentó la cantidad de personas adultas en no pobreza. El 2014 presenta la variación negativa más notable. Sin embargo, el grueso de la población que migro de situación pasó de no pobre a pobre y la población adulta en pobreza extrema apenas varía poco más de un punto porcentual.

Como se aprecia en el mismo gráfico, la mayoría de la población en edad avanzada se encuentra en situación de no pobreza. No obstante, esto no significa que todas las necesidades estén cubiertas. Tal indicador resulta de las variables como la adquisición de casa propia que se toma en cuenta para indicar que una persona adulta está en no pobreza.

La adquisición de casa se interpreta como un ingreso extra por el ahorro en el pago de alquiler, ello no significa que los recursos económicos de la persona adulta incrementen, más bien puede interpretarse como no gasto que ayuda a invertir los recursos en otras necesidades.

D) Vivienda

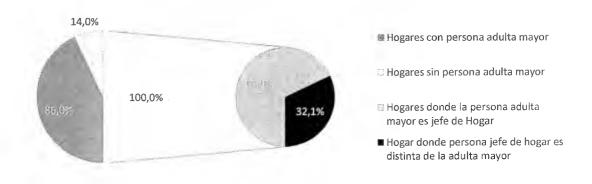
La tenencia de la vivienda se constituye como un elemento reductor de la pobreza y por ende, es una forma de mejorar la calidad de vida de una persona, como se indica en el I Informe Estado sobre la situación de la Persona Adulta Mayor: "[...] la acumulación de activos –principalmente, por medio de la tenencia de vivienda propia– permite enfrentar

la vejez con un menor riesgo de caer en condiciones de pobreza."¹⁷ Sin embargo, no significa que el acceso a vivienda logre cubrir todas las necesidades básicas para una vida digna.

Según estimaciones presentadas por el I Informe Estado sobre la Situación de la Persona Adulta Mayor, en Costa Rica, tan solo para el año 2007, los hogares donde los adultos mayores eran propietarios y a la vez cabeza de familia, alcanzaba cerca del 67,9% de la totalidad de hogares encuestados.

Gráfico 5: Distribución de hogares con persona adulta mayor, según tenencia de vivienda propia 2007.

Total de hogares con presencia de persona adulta mayor, según tenencia de vivienda propia 2007.



Fuente: Elaborado según datos obtenidos del I Informe Estado sobre la Situación de la Persona Adulta Mayor

¹⁷ Xinia Fernández, y Arodys *Robles I Informe estado de situación de la persona adulto mayor en Costa Rica*, (San José, Costa Rica: s.n, 2008) 41. Consultado el día 16 de octubre del 2016. http://ccp.ucr.ac.cr/espam/descargas/ESPAM cap4web.pdf.

Es importante identificar que del 86% de los hogares donde vive una persona adulta mayor, cerca del 81% se encuentra libre de gravámenes, lo que posibilita eventualmente a utilizar la figura de hipoteca inversa como un mecanismo para aumentar la liquidez financiera a la que se tiene acceso.

CAPÍTULO II: POLÍTICAS FINANCIERAS DEL SISTEMA NACIONAL ORIENTADAS A LA PERSONA ADULTA MAYOR.

Frente a las problemáticas mencionadas en el capítulo anterior, y cómo estas menoscaban la calidad de vida de la persona adulta mayor, se plantea la posibilidad del aumento de liquidez que percibe esta población por medio del acceso al crédito. Es imperante evidenciar que dicho acceso debe darse con una finalidad de índole social, sobre todo, más que comercial.

Con miras en esa finalidad, países como España y México han incorporado en sus legislaciones el instituto jurídico de la hipoteca inversa (figura que se desarrollará en el capítulo siguiente) el cual nace con la idea de complementar los ingresos que percibe la persona adulta mayor para mejorar su calidad de vida.

Al respecto, Jorge Campos Moral (citado por Roberto A. Lucero Eseverri) indica que este instrumento se consolida como:

"(...) una renta complementaria a las pensiones públicas, las privadas y los planes particulares de cara a la jubilación para todas aquéllas [sic] personas con vivienda en propiedad; cualquier otra forma de venta o de enfocar la acción comercial del producto sería un enorme error, contribuiría a

desvirtuar el producto, a su rotundo fracaso e impediría un merecido y seguro éxito de este producto en nuestro sistema financiero."¹⁸

La Hipoteca Inversa no está regulada en Costa Rica; sin embargo, en la Asamblea Legislativa se encuentra el proyecto de ley número 19.475 que propone incorporar dicha figura en la normativa nacional, como una forma de acceso al crédito para la persona adulta mayor, que contribuya a mejorar la calidad de vida de esta población, y con ello establecer dentro del marco legal del país una manera para que el sistema financiero logre dar crédito a este grupo etario con mayor facilidad. Ahora bien, aunque existe esta interesante iniciativa, tiene como obstáculo que se encuentra en el lugar veintiuno, lo cual significa que es muy difícil que llegue a discusión en la Comisión de Asuntos Económicos, y más aún que pueda llegar al Plenario.

Con el fin de analizar la existencia de políticas o productos específicamente dirigidos a personas adultas mayores, la investigación evidenció que no existen políticas dirigidas a este sector, razón por la que las diversas entidades financieras los ve como un usuario más, con la única diferencia, de que se les considera como clientes con un alto riesgo crediticio, dada su edad y las implicaciones que pueda conllevar el estado de salud de este grupo etario.

Roberto A. Lucero Eseverri, "Crédito Vitalicio Con Garantía Hipotecaria" Consejo Federal del Notariado Argentino, Buenos Aires, Argentina, s.f. Consultado el 11 diciembre del 2016 en http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2009_-Roberto A. Lucero Eseverri.pdf

Al respecto, Melissa Durán Ávila, Coordinadora de COOPERSERVIDORES, Sucursal Liberia indica:

"...la edad como que cuestiona un poco el monto al crédito, el plazo del crédito. No están fácil como a una persona joven darle un crédito hipotecario a un plazo de 25 años porque se supone que es una persona saludable, aunque hay personas de 65 o 70 años que también son saludables, pero bueno el proceso no es que se niega el crédito del todo, sino que se somete a más requisitos".

Como pudo observarse, existe una forma de discriminación hacia la persona adulta mayor, que se presenta de forma indirecta cuando se les exige más requisitos por el tema de la edad, distinto de otros grupos etarios a quienes no es necesario que se sometan dichos requisitos.

En el caso de los productos financieros existen diversas entidades que poseen una variedad de productos crediticios que ofrecen al público, algunos van dirigidos a sectores poblacionales específicos, ejemplo de ello es Banca Kristal, un producto del Banco de Costa Rica dirigido exclusivamente a la mujer. Sin embargo, al realizar un análisis sobre la oferta de productos financieros, se evidencia que al igual que en materia de política financiera, las entidades no ofrecen ninguno que esté dirigido exclusivamente a la persona adulta mayor. Si bien esta población puede acceder a crédito, no obstante, debe cumplir

¹⁹ Melissa Durán Ávila (Coordinadora de Coopeservidores Sucursal Liberia) entrevista por Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano, Universidad de Costa Rica, 17 de abril del 2017.

con más requisitos que los demás segmentos que son sujetos de crédito, por tener una edad avanzada. Esta conclusión se obtuvo desde dos vertientes: a) la información de crédito que las entidades colocan en sus páginas web; y, b) entrevistas a funcionarios encargados del área de crédito de las entidades seleccionadas.

En las páginas electrónicas de las entidades financieras solamente aparecen los tipos de crédito que ofrecen, no así los requisitos que deben presentarse para que ser aprobado como sujeto de crédito. Por tal razón, se entrevistó a funcionarios de cinco entidades financieras para poder acceder a la información sobre los requisitos que se le solicitan a la población adulta mayor para poder ser sujetos de crédito. Las entidades financieras entrevistadas fueron las siguientes: Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Coopeservidores y Coopenae.

Sección I: Análisis de entidades crediticias

En el acápite siguiente se explicarán los tipos de créditos que ofrecen estas entidades y los requisitos que solicita cada una de ellas para aprobar como sujetos de crédito a la población adulta mayor; cabe destacar que cada entidad tiene sus propios requisitos (bajo los parámetros de la SUGEF) para considerar a una persona como sujeto de crédito.

A) Banco Nacional de Costa Rica:

En la página web de esta entidad financiera, consultada el 12 de diciembre del 2016, se identifican distintos tipos de créditos que se ofrecen al público en general, entre ellos están:

- Préstamos Personales que agrupan los siguientes créditos: BN Educación, BN Soluciones Gastos Personales, BN Soluciones Salud, Soluciones de Eco tecnología y BN Soluciones Cuota Única.
- 2. Préstamos para Vivienda: en este grupo de créditos, que es el que más nos interesa por es referente a la vivienda las modalidades crediticias solo tienen dos fines: adquirir casa o remodelarla. No dentro de las opciones hipotecar la casa para fin de complementar los ingresos de las personas adultas mayores que mejore su calidad de vida. En otras palabras, la vivienda no sirve de garantía real para adquirir un préstamo mediante la figura de la hipoteca inversa.
- 3. Préstamos para PYMES, los créditos de línea están dirigidos a micro, pequeña y mediana empresa, sector agropecuario y banca mujer que está dirigido a mujeres que tengan negocios propios o familiares donde ellas sean las que toma las decisiones de la empresa.

Al ser información general la que se presenta en la página web de la entidad, se procedió a realizarse la entrevista a una funcionaria del área de crédito sobre los préstamos dirigidos a las personas adultas mayores, e indicó lo siguiente: En primera instancia, que no existe un producto exclusivo para esta población, pero que pueden acceder a los préstamos personales antes indicados.

Por otro lado, se establece una política interna de riesgo crediticio en la cual la edad de la persona cliente es determinante, de tal forma que a toda persona mayor de 65 años que solicite un crédito, debe contar con una póliza de vida extra, adicional a la que normalmente se adquiere con el crédito, y, además, someterse a una serie de estudios médicos.

Específicamente, la persona adulta mayor debe dar como respaldo una garantía hipotecaria o personal (fiador), además debe presentar una declaración de renta cuando tenga una actividad independiente.

En relación a los montos a los que esta población puede acceder, la política interna del Banco Nacional de Costa Rica, según la funcionaria entrevistada, es la siguiente: para préstamos personales, el monto a prestar va a depender de los ingresos. Así las cosas, en caso de ingresos bajos, a la persona solicitante le debe quedar al menos 100 000 colones libres, una vez que se ha pagado la cuota del préstamo. Además, para acceder a un monto mayor de 20 000 000 debe pasar los exámenes médicos que el Instituto Nacional de Seguros (INS) establezca, y pagar una póliza de vida extra. De no cumplir con los requisitos antes de descritos, el monto al que pueden tener acceso es menor a los 20 000 000 colones. Cabe mencionar que a partir de los 65 años son los estudios médicos los que califican el riesgo del préstamo.

B) Banco Popular y de Desarrollo Comunal

La página web del Banco Popular consultada el 12 de diciembre del 2016, arrojó la siguiente información general sobre líneas crediticias que ofrecen a sus clientes, en las cuales puede destacarse para efectos de esta investigación, las siguientes:

- 1. Préstamos para vivienda: al igual que el Banco Nacional de Costa Rica, este tipo de crédito está dirigido para adquirir vivienda, remodelar vivienda, realizar una unificación de deudas donde la vivienda está en garantía.
- 2. Préstamos personales: para invertir en educación, salud, viajes, unificar distintas deudas a una cuota única.
- 3. Préstamos empresariales: están dirigidos a la micro, pequeña y mediana empresa (PYMES)
- 4. Préstamos sociales: son créditos que se dirigen a asociaciones, cooperativas, acueductos rurales, actividades informales productivas, vivienda con bono, entre otras.

La página web del Banco Popular y de Desarrollo Comunal no logró identificarse algún crédito parecido a la hipoteca inversa y tampoco logró identificarse algún producto crediticio especializado para la población adulta mayor.

No obstante, mediante entrevista con Jiménez Madrigal analista y coordinadora de crédito del Banco Popular agencia Liberia esta indica:

"...el banco cuenta con líneas de financiamiento específicas para los clientes adultos mayores o con alguna discapacidad en cuanto se refiere a la ley 7600. Tenemos para este tipo de clientes créditos para gastos médicos, en los cuales el cliente le podemos financiar cualquier tipo de necesidad en

las cuales incluye desde solicitar la compra de sillas, o compras de cualquier instrumento (...) También dentro de otro producto esta lo que es vivienda tenemos la línea de vivienda igual específicamente para el adulto mayor, en el cual le damos tasas preferenciales, el tratamiento, agilidad, rapidez con la que le resolvemos a estas personas es igualmente preferencial, el cliente puede solicitar mejorar, reparar la vivienda. Inclusive tenemos los bonos de vivienda, que los bonos tienen el beneficio de que por ser adulto mayor la capacidad de bono es mayor a la una persona que todavía no ha ingresado a este grupo de personas de adulto mayor."²⁰

De lo anterior se deduce que el Banco Popular y Desarrollo Comunal, si posee productos financieros dirigidos a la persona adulta mayor, pero los mismos difieren de las características que posee la hipoteca inversa. Es decir, un requisito fundamental para este tipo de crédito es la persona adulta mayor demuestre que tiene capacidad de pago para solventar la deuda, distinto de lo que busca la hipoteca inversa que es generar un ingreso monetario para la persona adulta mayor.

No obstante, es importante señalar que, al entrevistar al funcionario del área de crédito de esta entidad, quien es el primer contacto de los usuarios con el banco, este indicó que no tienen productos dirigidos exclusivamente para personas adultas mayores, pero que las mismas pueden accesar a los diferentes tipos de crédito que ofrecen la institución

²⁰ Milady Jiménez Madrigal (analista y coordinadora de crédito del Banco Popular agencia Liberia) entrevista por Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano, Universidad de Costa Rica, 4 de abril del 2017.

bancaria. Lo que evidencia que pese a tener un portafolio de productos dirigidos a esta población el personal a cargo de ofrecerlos no cuenta con la capacitación para presentarle el producto de manera adecuada.

Específicamente cuando se trata de una persona mayor de 70 años se le solicita lo siguiente: pasar los exámenes médicos que realiza el INS, tener un registro en la SUGEF de nivel 1, que la pensión no pertenezca al Régimen No Contributivo. Si es una persona adulta mayor pensionada debe dar una garantía real y personal, igualmente la persona adulta con trabajo independiente debe además de las garantías aportar la declaración de renta.

Es importante destacar que el Banco Popular y de Desarrollo Popular tiene como política interna de la entidad que las personas adultas mayores con pensión que solicitan crédito les debe quedar libre al menos 253 000 colones, una vez se pague la cuota del préstamo con un monto mínimo adeudado de 2 000 000 colones.

C) Banco de Costa Rica

La página web del Banco de Costa Rica consultada el 12 de diciembre del 2016 informa que ofrece al público los siguientes productos crediticios:

- 1. Préstamos empresariales: Agricultura, comercio, ganadería, industria, servicios y turismo.
- Préstamos vivienda: adquisición de vivienda, adquisición de vivienda para pensionados y vivienda de ayuda social. No existe un producto similar a la Hipoteca Inversa.

- 3. Préstamos Vehiculares: vehículo nuevo ecoeficiente, eco crédito vehículo nuevo, vehículo nuevo.
- 4. Banca Kristal: Es un producto especial dirigidos a mujeres enfocado en crédito para vivienda, remodelación de vivienda, tarjetas de crédito, adquisición vehículo nuevo o usado, crédito de consumo que pueden invertir en salud (cirugías y otros tratamientos médicos), belleza, educación, recreación, consolidación de deudas entre otros. Y créditos especiales para mujeres empresarias (pymes y empresas grandes).

D) Cooperservidores:

En la página web de esta entidad existen diversa variedad de productos crediticios que se ofrecen al público tales como:

- 1. Educación: capacitación y actualización, equipo tecnológico, especializaciones locales e internacionales, financiamiento de matrícula, financiamiento plan de estudios, gastos de graduación, idiomas, intercambios y pasantías, útiles escolares, y credi U.
- Crédito Salud: cirugías, equipo médico, especialidades médicas, estética, exámenes médicos, laboratorio, maternidad, medicamentos, medicina general, rehabilitación.
- 3. Crédito Vehículos: Accesorios, compra de vehículo nuevo, mantenimiento, reparación.
- 4. Vivienda: Compra de casa, compra de hipotecas de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de casa, remodelación, ampliación y mejoras, trámite de bonos de vivienda, y vivienda mix. Esta entidad tampoco ofrece algún crédito hipotecario similar a la hipoteca inversa.

5. Existen otros productos como: crédito para entrenamiento, ecocrédito, finanzas en orden, gastos urgentes, necesidades hogar, 3 x 1 aguinaldo.

Al realizar la entrevista la funcionaria de Coopeservidores indicó que entre sus productos crediticios no existe la hipoteca inversa y que tampoco tienen uno dirigido exclusivamente a las personas adultas mayores

Como puede observar las diferentes instituciones crediticias objeto de análisis ofrecen un portafolio de productos financieros relativamente similares, donde en la mayoría de los casos no se cuenta con productos dirigidos específicamente a la población adulta mayor, y en los casos en que, si se cuenta con algún crédito orientado a este grupo etario, este se caracteriza por poseer un requisito indispensable para su aprobación como lo es demostrar la capacidad de pago del solicitante. Exigencia que no está presente en el proceso de aprobación de la figura de hipoteca inversa dadas sus características y finalidad social.

CAPÍTULO III: INSTITUTO JURÍDICO HIPOTECA INVERSA

La legislación costarricense, como se hizo referencia en el capítulo anterior, no regula la hipoteca inversa y, por ende, es una figura poco conocida en el ámbito jurídico del país. En este capítulo, pretende exponerse los antecedentes, el concepto, las características y otros elementos importantes de esta figura, para brindar un panorama amplio sobre el instituto de la hipoteca inversa y cómo podría atenuar las problemáticas planteadas en el primer capítulo.

Sección I: Antecedentes

La Hipoteca Inversa tiene sus primeras menciones en el derecho anglosajón alrededor del siglo XX en los años treinta, conocida en ese tiempo como home - equity reversion. Sin embargo, la concepción moderna que se conoce sobre hipoteca inversa, data a mediados de los años sesenta en Gran Bretaña, donde esta figura ha evolucionado en el tiempo y ha captado gran aceptación en la sociedad.

Actualmente, en Gran Bretaña existen tres modalidades para hacer efectiva la hipoteca inversa, la primera consiste en el desembolso del crédito en un solo tracto sobre el cual se van a devengar intereses (fijos o variables) que se deben pagar mensual o anualmente según acuerden las partes, al fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria (en caso de existir), solo se paga el capital de la deuda. La segunda modalidad el capital se gira en tractos mensuales los cuales devengaran intereses fijos o variables

según pacten las partes, los intereses se sumarán al capital de forma mensual o anual según lo pactado y se pagaran en conjunto con el capital cuando se haga exigible la deuda.

Por último, en la tercera modalidad se pacta un pago superior al monto del crédito desembolsado por la entidad, sin que se devengue intereses hasta que la deuda se vuelva exigible. Es decir, al fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria el préstamo puede empezar a devengar intereses (fijos o variables) hasta que sea pagada satisfactoriamente por las personas herederas o la venta del inmueble.

Tabla 1. Modalidades de desembolso: Gran Bretaña

Modalidades de desembolso del principal	Momento en que se empieza a calcular intereses	Pago de intereses
1. Global	Posterior a la entrega del principal	Mensual o anual
2. Tractos periódicos (mensual o anual)	A partir de la primera entrega de los tractos periódicos	Al volverse exigible de la deuda
3. Pago superior	Hasta el fallecimiento del beneficiario	Al volverse exigible de la deuda

Cabe destacar que la hipoteca inversa en Gran Bretaña a inicios de su implementación estuvo manejada por el mercado sin mayores controles regulatorios específicos para esta figura, aplicando únicamente las reglas de la hipoteca común. Sin embargo, en 1991 se implementan estándares y regulaciones para la aplicación de este instituto culminando con la creación de un grupo de entidades financieras denominado Safe Home Income Plants (SHIP). A través de su código de conducta establecieron ciertas condiciones que debían cumplirse para pactar una hipoteca inversa en favor de los consumidores.

Entre las condiciones que debían darse están: presentar el producto sin condiciones discriminatorias donde queden claras las obligaciones y beneficios de las personas contratantes, las personas usuarias tienen derecho a elegir un abogado o abogada para trámites legales. Actualmente SHIP fue absorbida Equity Release Council órgano autorregulador que pertenece a Financial Conduct Atuthority que mantiene las condiciones de SHIP, a la vez que implementó otras.

Posteriormente, en 1989 la figura de la hipoteca inversa se implementó en la legislación estadunidense, donde regulan tres tipos, que se diferencian según su finalidad: libre, remodelación del inmueble habitacional y pago de impuestos del bien.

El primer tipo denominado Home Equity Conversion Mortgage la única de estos tres tipos que cuenta con respaldo federal específicamente en el tema de seguros, además posee injerencia respecto al monto de crédito a autorizar. El segundo Deferred Payment, ofrecido por agencias locales y gobierno estales con la finalidad que el préstamo sea utilizado en mejorar o remodelar la casa habitacional, difiere del tercer tipo que es ofrecido por agencias locales y estatales únicamente, y cuyo fin es el pago de impuestos.

Es importante resaltar que al igual que Gran Bretaña en EE. UU. existen distintas modalidades de desembolso del crédito siendo en el caso de este último cuatro modalidades: un único desembolso, apertura de una línea de crédito que permita a la persona solicitante acceder en tractos cuando lo requiera hasta agotar el monto total autorizado, recibir el principal en cuotas mensuales, ya sea por un periodo determinado o hasta el fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria, o bien, una combinación de las dos últimas modalidades descritas.

Pese a los ejemplos anteriores y a la larga trayectoria que este instituto jurídico posee en el derecho anglosajón, es apenas hace una década, aproximadamente, que se comenzó a implementar en el Civil Law, específicamente en España, país que ha desarrollado distintas formas de crédito que permiten convertir los activos inmobiliarios en liquidez, entre ellas la hipoteca inversa.

Consciente del cambio demográfico que vive actualmente el mundo y con la idea de atenuar los efectos negativos que pueden surgir de este fenómeno, España decidió implementar la hipoteca inversa en su legislación con el objetivo de:

"generar tanto beneficios económicos como sociales, ante la insuficiencia con que cuenta gran parte de las personas una vez que entran a la jubilación, con la hipoteca inversa se le brinda al adulto mayor, la posibilidad de disfrutar en vida el ahorro que se ha acumulado en la vivienda sin renunciar a la propiedad, buscando el bienestar a lo largo de su vida como pensionado, dándole una herramienta para generar dinero y así cubrir sus necesidades básicas".²¹

Es decir, la Hipoteca Inversa se constituye como una figura jurídica cuyo fin es contribuir con el acceso al crédito dirigido a la población adulta mayor para generar

²¹ Jenny Lumbi Sequeira y Andrea González Paniagua, "La Hipoteca Inversa: Criterios para su regulación, en Costa Rica" (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2009) 207

mejoras en la calidad de vida de este grupo etario, con la ventaja de no producir un desarraigo de la persona adulta mayor con su inmueble habitacional.

Siempre en el Civil Law pero en América Latina, la hipoteca inversa y su implementación en los ordenamientos jurídicos aún se encuentra en debate en algunos países como Argentina y Chile. En el caso de Argentina, el debate se basa en la nulidad que pude tener la implementación de esta figura puesto no está regulada dentro del numerus Claus que rige el Código Civil de este país, lo que eventualmente implicaría una reforma más profunda en la legislación argentina para que la hipoteca inversa tenga eficacia.

Por su parte, en Chile el debate para la aprobación se centra en la efectividad de este instituto como un mecanismo que conlleve a una mejor calidad de vida de la persona adulta mayor, sin que se torne, al ser manejado por el sector privado, en un nuevo mecanismo para vulnerar la condición económica de la persona adulta mayor. Esto se debe a que el sistema de pensiones en este país es manejado por empresas privadas que en los últimos años han afectado a este grupo etario, por lo cual la adopción de este instituto podría ser visto como una forma de evadir la responsabilidad que tiene el Estado de proteger los derechos de esta población.

La presidenta Bachelet refiriéndose a este tema ha manifestado:

"(...) queremos que las pensiones sean mejores por derecho y no porque se endeuden, hipotecan la casa o tengan que vender lo que han juntado durante toda una vida. (...) Hay 2 millones de adultos mayores que viven en sus casas y poner en riesgo ese patrimonio familiar producto del incremento

(cuota) de las pensiones no es justo. Si queremos mejorarlas intervengamos en las pensiones, no en el sector inmobiliario"²²

Como se evidencia la jefa de Estado de Chile manifiesta abiertamente su temor a que la puesta en marcha de esta figura sea interpretada por la población como una forma de evadir la responsabilidad del Estado en lo concerniente al manejo del Régimen de Pensiones y no como lo que realmente es, una opción que tiene este grupo etario para mejorar sus ingresos y de esta forma su calidad de vida.

Es precisamente este tipo de implicaciones económicas, legales y sociales, lo que dificulta la aplicación de la hipoteca inversa en algunos países. Ejemplo de ello, es México, que pese haber aprobado en el 2013 esta figura, no ha logrado que los bancos ofrezcan a la persona adulta mayor este producto. Al respecto Enrique Margain (citado por Ana Valle):

"El rezago en la implementación de este crédito se debe a que, si bien las reglas son claras, no son atractivas para los bancos debido a que contempla una regulación de tasas y se afronta la falta de un mercado secundario para la vivienda"²³

²² Bachelet Michael, "Gobierno tranquiliza a adulto mayores y rechaza proyecto de hipoteca invertida" La Nación, consultado el 22 de febrero del 2017 http://www.lanacion.cl/noticias/pais/gobierno/gobierno-tranquiliza-a-adultos-mayores-y-rechaza-el-proyecto-de-hipoteca-revertida/2015-07-07/143733.html

²³ Ana Valle, "La Hipoteca Inversa no es atractiva para los Bancos" Expansión, consultado el 22 de febrero 2017 http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulación

Es decir, su problemática trasciende el ámbito legal puesto que la aprobación por parte de un Estado no garantiza que las entidades bancarias vayan a implementarla. El grado de opción que las entidades hagan de esta figura está directamente relacionada con lo robusto que sea el mercado secundario de bienes inmobiliarios y la rentabilidad en términos financieros que puedan obtener de la implementación.

El debate de estas problemáticas aún no se da en Costa Rica, país que apenas da sus primeros pasos en lo que se respecta a la hipoteca inversa. Actualmente, existe un proyecto de ley bajo el expediente 19 475 presentado por la diputada Natalia Díaz y el diputado Humberto Vargas, con el cual se pretende regular esta figura. Sin embargo, el proyecto se encuentra en agenda de la Comisión de Asuntos Económicos lo que significa que aún no se presentan (dentro de la comisión) mociones de forma y fondo y por ende no puede elevarse a plenario para ser debatida y aprobada. Es importante señalar que por la amplitud de proyectos que tiene esta comisión y dificultad para lograr acuerdos en algunos temas, el lapso en el cual el proyecto de ley referente a la Hipoteca Inversa sea analizado por la misma es indefinido.

Es decir, Costa Rica tiene un arduo camino por delante, que va más allá de la factibilidad jurídica de implementar en su normativa la hipoteca inversa, debe plantear esta figura de forma que resulte atractiva para la banca nacional, y a la vez presentarlo a la población costarricense como un producto complementario de la pensión y no como una solución a la problemática actual del sistema de pensiones.

A modo de síntesis se presenta a continuación las modalidades de desembolso implementadas por los países; para ello se detallan los casos de Gran Bretaña, Estados

Unidos, España y la propuesta en Costa Rica. Siendo que los dos primeros casos pertenecen al sistema Common Law y mientras que los dos últimos al sistema Civil Law.

Tabla 2. Resumen de modalidades de desembolso según país y sistema jurídico

Sistema Jurídico	País	Modalidades de desembolso del principal
Common Law	Gran Bretaña	1. Global
		2. Tractos periódicos (mensual o anual)
		3. Pago superior
	Estados Unidos	1. Global
		2. Tractos Mensuales
		3. Línea de Crédito
		4. Combinación de tractos mensuales y línea de crédito
Civil Law	España	1.Tractos
		2.Global
	Costa Rica	1. Global
		2. Tractos periódicos

Sección II: Conceptualización

Es importante esclarecer el término de hipoteca inversa y como se diferencia de la hipoteca convencional. Para ello, se partirá de los conceptos brindados de los diferentes autores y legislaciones sobre esta figura legal para, posteriormente, señalar las diferencias que presenta respecto de la hipoteca convencional.

En la legislación española específicamente en la Ley 41/2007 del 7 diciembre, el preámbulo define la hipoteca inversa como:

"...un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda

ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito."²⁴

Además, en el apartado DA 1ª indica que debe entenderse como hipoteca inversa:

"préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos: a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencias o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas, c) que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el

²⁴ Congreso de Diputados, Madrid España "Ley 41/2007 del 7 de diciembre" Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2007 Consulta 3 de abril del 2016 de https://www.boe.es/boe/dias/2007/12/08/pdfs/A50593-50614.pdf

contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios, d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario."²⁵

Como se puede observar en la legislación española, siendo la primera en introducir al Civil Law la figura de la hipoteca inversa se constituye como un medio para que la persona adulta mayor o dependiente o las personas que posean un discapacidad igual o superior al 33 por ciento, logren hacer líquido un activo inmobiliario mediante un préstamo o crédito respaldado por una garantía real hipotecaria que les permita mantener la tenencia del inmueble, normalmente hasta el fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaría si existiese. La garantía debe estar asegurada contra daños por todo el tiempo de la hipoteca, es decir hasta el fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria aun cuando ya se haya entregado el monto total.

Refiriéndose a este tema Roberto Lucero indica:

Esta modalidad hipotecaria garantiza un crédito proveniente de un mutuo con desembolso del dinero en un pago único o en sumas periódicas durante un plazo determinado o vitalicio, en el que, a diferencia de los créditos tradicionales con garantía hipotecaria, el plazo de reembolso y eventual

²⁵ Congreso de Diputados, Madrid España "Ley 41/2007 del 7 de diciembre" Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2007 Consulta 3 de abril del 2016 de https://www.boe.es/boe/dias/2007/12/08/pdfs/A50593-50614.pdf

ejecución se encuentra diferido, ya que el capital e intereses adeudados no serán pagados por el deudor, sino por sus herederos al fallecimiento de aquél o del último beneficiario, conforme se haya pactado.²⁶

En otras palabras, la hipoteca inversa es un crédito dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble habitacional factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero se da mediante un único tracto o en varios con el fin de percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el momento del fallecimiento de la persona solicitante. Es importante aclarar que las personas herederas no están obligadas al pago de la deuda, las mismas puede optar por dejar que el acreedor remate el inmueble para resarcir la deuda, lo anterior, porque la deuda persigue al bien hipotecado, y no a los posibles herederos.

En el mismo marco de ideas la CIEDESS²⁷ en un estudio presentado en noviembre del 2012 identifica esta figura como:

una de las opciones de transformación del patrimonio inmobiliario en recursos líquidos con mayor potencial a futuro, ya que permite, mantener la estabilidad financiera inherente al derecho al uso vitalicio de la vivienda, equilibrando el derecho de disposición que tiene el titular del inmueble con los derechos sucesorios de sus herederos, permitiéndoles conservar la

²⁶ Roberto Lucero Eseveri, Crédito Vitalicio con Garantía Hipotecaria, Consejo Federal del Notariado Argentino. Buenos Aires Argentina. Pag 3. s.f.

²⁷ Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social

propiedad del inmueble en virtud del pago de las rentas que le fueran entregadas en vida a su causante, quien mediante este mecanismo puede mejorar ostensiblemente su calidad de vida, al aumentar su pensión por vejez o hacer frente a contingencias catastróficas que pudieren acontecerle, dependiendo de la modalidad en que se otorguen las sumas de dinero objeto de la hipoteca.²⁸

Su importancia social radica precisamente en mantener el uso vitalicio de la vivienda con el fin de garantizar la calidad emocional de la persona adulta mayor; es decir, que el contrato hipotecario no se traduzca en un desarraigo de la casa habitacional de la persona solicitante que busca mejorar su calidad de vida por medio de la percepción de nuevos ingresos mediante la figura de la hipoteca inversa, y que en otras condiciones hubiese significado la venta del inmueble para obtener las entradas buscadas.

En lo que respecta el Distrito Federal de la Ciudad de México indica en sus artículos 2 939 bis:

Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que la vivienda habitual y propia del adulto mayor, para garantizar el capital que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los

²⁸ Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social, "Hipoteca Revertida" (Santiago, Chile 2012)5-6.

términos de este Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulto mayor.²⁹

Este concepto presentado en la legislación del Distrito Federal de la Ciudad de México regula que pueden ser susceptibles de garantía real en el contrato de hipoteca inversa además de la casa habitacional de la persona adulta mayor cualquier otro bien inmueble que se encuentre a nombre de la misma. Igualmente, en el artículo 2939 ter regula que: "[...] la entidad financiera se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia a la persona adulto mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 65 años, una cantidad de dinero prederminada [sic], que la persona adulto mayor garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo."³⁰

Como se puede observar se hace especial énfasis sobre la población meta al cual va destinada esta modalidad de crédito, siendo inherente a la persona adulta mayor que es aquella persona con edad igual o superior a los 65 años, a la vez, que estipula como requisito para constituirse como persona beneficiaria cumplir con el mismo rango de edad.

En lo que concierne a Costa Rica, al igual que en el Distrito Federal de la Ciudad de México, la propuesta de Ley de Hipoteca Inversa está dirigida a la persona adulta mayor, además de personas que sufren dependencia severa. Así lo dispone el proyecto de Ley 19

²⁹ Asamblea Legislativa del Distrito Federal "Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal: noviembre 24 del 2016", Gaceta Parlamentaria (consultado 01 de marzo 2017): 9.

³⁰ Ibíd., 9.

475 en su artículo tercero: "La presente regulación tiene como fin supremo, poder otorgar a las personas mayores de 65 años y a aquellos que sufren de dependencia severa o gran dependencia, la posibilidad de ser sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario, sin importar los ingresos con que cuenten." Al igual que en el resto de los países la iniciativa nace con el fin de constituirse como un ingreso adicional para este grupo etario.

El proyecto también provee una definición de lo que debe entenderse por esta figura en el artículo segundo de la propuesta:

[...] se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, [...] La hipoteca inversa, consistirá, en el otorgamiento de un crédito, en virtud de residir en una vivienda propia, en donde el crédito le será entregado al solicitante, mediante disposiciones periódicas o en un solo tracto [...]³²

De lo anterior se entiende que al igual que los conceptos definidos por otros autores y legislaciones la hipoteca inversa es un contrato de préstamo o crédito mediante el cual la persona adulta mayor puede tonar en líquido su patrimonio (casa habitacional) con la particularidad de que mantiene la tenencia del inmueble, lo que ayuda a mantener la calidad

³¹ Asamblea Legislativa, "Proyecto de Ley, expediente 19 475. 'Hipoteca Inversa' en Costa Rica 18 de febrero del 2015" Proyecto art. 3 *Fines*... consultado 20 abril del 2016, http://alertas.directoriolegislativo.org/wp-content/uploads/2015/10/Proyecto-19475.pdf ³² Ibid. 4

emocional del grupo etario al no incurrir en un desarraigo de su casa habitacional. Es importante identificar que al igual que otras legislaciones el crédito se respalda por medio de un derecho real de garantía hipotecario donde se puede acceder al principal de manera global en un solo tracto o por tractos mensuales hasta agotar el principal o fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria si existiese.

En síntesis, como se puede observar la hipoteca inversa es una figura legal que nace con un fin social de ayudar a mejorar la calidad de vida de la persona adulta mayor mediante el aumento de ingresos monetarios sin que ello signifique el desarraigo del patrimonio que sucede en un contrato de venta. Cabe destacar que dichos aumentos en los ingresos se obtienen mediante un crédito o préstamo hipotecario que posee distintas características a la figura de hipoteca común, características que se detallan más adelante.

Sección III: Características

La hipoteca inversa como figura legal posee características específicas que la diferencian de otras figuras hipotecarias (hipoteca convencional, cédulas hipotecarias). Al igual que cualquier otro contrato, mantiene características generales que se detallan en primera instancia, para luego describir las características aportadas por autores y legislaciones de diversos Estados que han implementado la hipoteca inversa, con la finalidad de tener un panorama general sobre la misma.

De manera seguida se analiza las características que se suscriben en el proyecto de ley de Hipoteca Inversa bajo el expediente 19 475 y las partes que constituyen esta figura,

para finalizar con un cuadro comparativo entre la Hipoteca Convencional y la Hipoteca Inversa.

A) Contratos

El contrato es una especie negocio jurídico, que nace de la voluntad de las partes para que surjan efectos jurídicos de naturaleza patrimonial. Como indica Torrealba: "El contrato es una especie del género negocio jurídico (...) es una manifestación bilateral o plurilateral de voluntad dirigida a la producción de efectos jurídicos lícitos de naturaleza patrimonial"³³.

La hipoteca inversa calza dentro de la definición de contrato pues persigue que los efectos jurídicos que surgen de la voluntad de las partes sean de naturaleza patrimonial y cumple con las siguientes características:

- Unilateral: La unilateralidad hace referencia a que solo una de las partes tiene obligaciones y no al número de sujetos que confluyan en el contrato.
 En este caso, la hipoteca inversa solo obliga a la parte deudora a transferir el derecho real hipotecario.
- ii. Accesorio: Es la necesidad que tiene un contrato de que exista otro conocido como principal para poder surgir. Es decir, el contrato accesorio depende de uno principal para poder existir. En el caso de la hipoteca inversa es necesario la existencia de un contrato de crédito para que el hipotecario nazca.

³³ Federico Torrealba Navas, Lecciones de Contratos. (San José, Costa Rica: ISOLMA, 2009), 15 y 17.

Referente a esto Lumbi y Sequeira indican: La obligación principal a la que se encuentra supeditada la hipoteca corresponde al crédito, ya que una vez que este se ha materializado, y cuando así lo requiera el tipo de crédito por el que se obliga la persona, se procede a garantizar el mismo, muchas veces recurriendo a la hipoteca³⁴.

- iii. **Especialidad:** Se refiere a obligación que existe de determinar sobre qué bien inmueble recae la garantía además de establecer el monto por el que la misma responde. Así estipulado en los artículos 413 y 414 del Código Civil de Costa Rica.
- iv. **Indivisible:** La garantiza pesa sobre la totalidad del bien y no sobre una parte del mismo. El Código Civil lo establece en el artículo 415 "El inmueble hipotecado y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda" ³⁵ No obstante, la hipoteca inversa tiene como característica que solo puede hipotecarse lo propio, el traspaso de la garantía da pie a la ejecución de la hipoteca, detalles que se abordarán más adelante.
- v. Solemne: Debe constituirse en escritura pública. Si bien Costa Rica no ha regulado esta hipoteca inversa es relevante indicar que la aplicación de la misma debe darse a través de escritura pública debido a que se constituye como un derecho real de garantía. Es decir, persigue al bien no a la persona deudora.
- vi. **Publicidad:** Al igual que la hipoteca convencional la hipoteca inversa debe ser inscrita en el Registro Público para que surta efectos ante terceros.

³⁴ Jenny Lumbi Sequeira y Andrea González Paniagua, "La Hipoteca Inversa: Criterios para su regulación, en Costa Rica" (Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2009) 22.

³⁵ Asamblea Legislativa, "Código Civil: 28 setiembre 1887" La Gaceta Número (23 julio 2012) art 415, SINALEVI (consultado 20 abril del 2016).

- vii. **Adhesión:** Esta característica se da a razón de que las condiciones se establecen previamente por la entidad bancaria y es aceptada por el solicitante sin algún tipo de negociación³⁶.
- viii. Atípico: Son contratos atípicos aquellos que no se encuentran regulados dentro del ordenamiento jurídico pero que surgen de la autonomía de la voluntad de las partes por la libre contratación que brinda el derecho privado. Cabe aclarar que, en Costa Rica, actualmente no se usa esta figura, sin embargo, de ser utilizada calza dentro de esta característica por no encontrarse regulada.

B) La hipoteca inversa

Esta figura legal presenta características especiales (además de las mencionadas anteriormente), que son importantes de detallar con la finalidad de poder diferenciarla de la hipoteca tradicional. Cabe aclarar que existen diferencias sutiles entre los países que la regulan, por lo que se procederá a exponer algunas de las características generales que presenta esta figura, para luego identificar las particularidades presentadas en la propuesta de Ley 19 475 y que no son contempladas en otras legislaciones.

i. Características generales

- a. Exclusividad: Esta figura está dirigida a una población específica, conformada por personas dependientes y personas con una edad igual o superior a los 65 años.
- b. **Mortis Causa:** La exigibilidad del crédito nace con la muerte de la persona solicitante o de la persona beneficiaria, según corresponda.

³⁶ Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI, Proceso de Puro Derecho: Voto 03073

^{- 2010} del 18 de agosto del 2010, 15: 20 horas (expediente: 09- 000678 - CA)

- c. Garantía: debe constituirse en un inmueble propiedad de la persona que solicita el crédito. Es importante señalar que en la mayoría de los casos debe ser la casa habitacional de la persona deudora. Sin embargo, algunas legislaciones como la de Canadá permiten bienes inmuebles tales como: bodegas, locales comerciales, segunda vivienda, siempre que estén a nombre de la persona deudora. De igual forma las entidades pueden solicitar la suscripción de un seguro como garantía por posibles eventualidades como la sobrevivencia de la persona solicitante.
- d. Liquidez: Convierte los activos patrimoniales en efectivo.
- e. **Complementariedad:** Se constituye como un ingreso extra de la pensión o de los ingresos regulados percibidos por quien solicita el préstamo.
- f. **Intereses:** Corrientes y moratorios corren a partir de la muerte de la persona solicitante o beneficiaria.
- g. No es traslativa: El bien inmueble no pasa a manos de la persona acreedora.
- h. **Desamortización o endeudamiento:** En contraposición de a la hipoteca tradicional en la cual la persona deudora debe efectuar amortizaciones periódicas con las finalidad de honrar la deuda, en la hipoteca inversa es la entidad financiera quien hace entrega sea de manera global o periódica de tractos financieros hasta alcanzar el monto pactado en la hipoteca o bien hasta la muerte de la personas deudora o beneficiaria, en cuyo caso sino se ha entregado la totalidad del monto pactado el saldo restante en la mayoría de las legislaciones se traslada en forma de amortización del principal.
- i. Cuantía del préstamo: A diferencia de otras opciones crediticias que las que se autoriza hasta un 80 por ciento del valor del inmueble, en la hipoteca inversa dicha cuantía se constituye en el análisis conjunto del valor de mercado de la propiedad, la esperanza de vida de la persona que solicita el crédito, la madurez del mercado inmobiliario secundario e intereses que se devenguen a largo de la duración del contrato por lo cual la cuantía autorizada será un porcentaje menor que la se obtendría bajo otras modalidades crediticias.

- j. Modalidad de desembolso: La entrega del principal puede darse mediante dos formas, por medio de entrega de tractos periódicos a lo largo de un lapso pactado (esperanza de vida de la persona solicitante) hasta alcanzar la suma de crédito aprobado, o bien, mediante una única entrega global del monto autorizado
- k. Finalidad: La hipoteca inversa tiene como fin constituirse como un complemento del ingreso monetario de la persona que solicita el crédito. Sin embargo, hay casos como en la legislación estadunidense que tienen como finalidad única el pago de impuestos del bien hipotecado o la restauración del mismo.

ii. Características propuestas para Costa Rica

La Hipoteca Inversa, como se menciona en el apartado anterior, tiene características específicas y pueden tener variaciones, según la regule cada Estado (tabla 3). En el caso del proyecto de ley para Costa Rica además de las mencionadas anteriormente incluye tres nuevas:

- **Asesoramiento:** Las entidades que ofrezcan el producto deben proporcionar a sus clientes una asesoría independiente sobre el producto y las consecuencias positivas y negativas de adquirirlo, mediante la creación de un consejo asesor las condiciones de asesoramiento
- **Sustitución:** se permite la sustitución del bien siempre que la nueva garantía sea suficiente.
- **Proceso Sumario:** La ejecución de la deuda deberá presentarse en proceso sumario cuando las personas herederas se nieguen al pago de la deuda.

Como se puede observar el proyecto de ley presentado en la Asamblea Legislativa costarricense, aparte de contemplar características incluidas en otras legislaciones innova al incluir el tema de asesoramiento por parte de un consejo que debe brindársele a cada

persona solicitante con la finalidad de que la misma tenga un pleno entendimiento de los alcances que el contrato tiene según su caso. De igual forma, introduce la posibilidad para la persona que solicita, sustituir el bien dado en garantía siempre que el nuevo inmueble sea suficiente.

C) Comparación entre Hipoteca Tradicional e Hipoteca Inversa.

La Hipoteca Inversa como una figura legal nueva y con posibilidades de ser implementada en el ordenamiento jurídico costarricense, es desconocida por la mayoría de las personas, caso contrario sucede con la Hipoteca Tradicional con la que la mayoría de personas han tenido un contacto directo o conoce a personas que ha utilizado esta figura para obtener un bien inmueble habitacional o algún otro beneficio.

La Hipoteca Inversa comparte características con la Hipoteca Tradicional, pero tienen diferencias entre sí. Es por ello, que en este apartado se realizará un cuadro comparativo entre ambas hipotecas con la finalidad de dar mayor compresión a las personas lectoras sobre los elementos que constituyen una Hipoteca Inversa mediante la comparación de esta con la Hipoteca Tradicional.

Tabla 3. Cuadro comparativo Hipoteca Tradicional-Hipoteca Inversa (características generales-Proyecto de ley 19475)

Elementos	Hipoteca	Hipoteca Inversa	
Liementos	Tradicional		
Exigibilidad de la deuda	Incumplimiento de pago	Mortis causa	Mortis causa c Enajenación del bier
Garantía	Bien inmueble	Vivienda o local comercial	Únicamente vivienda habitacional, además de un seguro obligatorio contra daños
Partes	Acreedor, deudor propietario del bien (que puede ser una persona distinta de la deudora)	Acreedor, solicitante del crédito y beneficiario (s) (Persona independiente de los contratantes)	Acreedor, solicitante del crédito y beneficiario (s (Persona independiente de los contratantes)
Exclusividad	Toda persona mayor de 18 años	Persona adulta mayor o más o personas con dependencia	Personas con 65 años o más con personas con dependencia
Cuantía	Se autoriza hasta un 80% del valor del inmueble	Se constituye a partir de tres variables: valor del inmueble, esperanza de vida de la persona solicitante y madurez del mercado secundario	Valor de la vivienda
Modalidad de desembolso	Un solo tracto	Un solo tracto o en tractos periódicos	Un solo tracto o er tractos periódicos
Capacidad de pago	La persona deudora debe demostrar que consta con solvencia económica para hacer frente a la deuda.	Se caracteriza por ignorar la liquidez con la que cuenta la persona	Se caracteriza poi ignorar la liquidez con la que cuenta la persona

Derecho sucesorio	El bien pasa a ser parte del haber hereditario, de existir deuda hipotecaria el acreedor puede ser parte en el proceso sucesorio	El bien puede ser parte del haber hereditario o bien pasar a ser rematado por la entidad cuando las personas herederas no deseen satisfacer la deuda según la disposición legal de cada país.	El bien puede ser parte del haber hereditario o bien pasar a ser rematado por la entidad cuando las personas herederas no deseen satisfacer la deuda en un proceso sumario.
Afectación Emocional	Pérdida del bien por falta de pago	Permite a la persona solicitante mantener estabilidad emocional mediante la conservación del inmueble	Permite a la persona solicitante mantener estabilidad emocional mediante la conservación del inmueble
Desamortización	No existe desamortización, únicamente amortizaciones hasta cancelar la deuda.	La deuda puede aumentar gradualmente, dado que la entidad financiera puede hacer entrega de manera periódica el monto pactado.	La deuda puede aumentar gradualmente, dado que la entidad financiera puede hacer entrega de manera periódica el monto pactado.
Finalidad	Apalancamiento financiero con respaldo hipotecario	Constituirse como un complemento del ingreso monetario de la persona que solicita el crédito. *	Constituirse como un complemento del ingreso monetario de la persona que solicita el crédito.

^{*}Sin embargo, hay casos como en la legislación estadunidense que tienen como finalidad única el pago de impuestos del bien hipotecado o la restauración del mismo.

Como puede observarse existen varias diferencias entre la Hipoteca Tradicional y la Hipoteca Inversa. Sin embargo, la principal diferencia radica en la finalidad que tiene cada una. Por un lado, la hipoteca tradicional surge como un mecanismo de financiamiento que busca otorgar liquidez a los activos fijo permitiendo al solicitante adquirir los fondos que necesita sin que esto signifique desprenderse de dicho activo. Es importante destacar

que esta herramienta nace como modalidad financiera implementada por los bancos sin que se encuentre orientado a ningún segmento poblacional específico.

Por otro lado, la hipoteca inversa tiene como fin crear un ingreso complementario a la persona adulta mayor o dependiente para mejorar la calidad de vida de esta población mediante el acceso a crédito. En otras palabras, mientras la primera persigue un fin meramente bancario, la segunda se enfoca en una necesidad social.

En lo que concierne propiamente al proyecto de ley presentado en la Asamblea Legislativa costarricense, se evidencia que el campo de aplicación de la hipoteca inversa se limita al inmueble habitacional de la persona que solicite el crédito, excluyendo la posibilidad de otorgar créditos sobre inmuebles comerciales o viviendas que no constituyan el hogar de la persona solicitante.

CAPITULO IV: PRINCIPALES VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA

Esclarecido el término hipoteca inversa y las apreciaciones que esta figura tiene en las distintas legislaciones, se proceden a analizar las ventajas y desventajas que este instituto jurídico presenta. Con la finalidad de generar un mayor entendimiento, el análisis se realizó desde dos perspectivas, la del solicitante y la del acreedor.

Sección I: Solicitante

El análisis se plantea desde la perspectiva de quien solicita el crédito enfatizando las ventajas que este producto financiero conlleva en términos sociales y las principales desventajas referentes propiamente a la hipoteca inversa como producto financiero.

A) Ventajas

Seguridad de ingresos

Entendida como "el acceso a una cantidad suficiente de ingresos y la capacidad para utilizarlos de forma independiente, con el fin de cubrir las necesidades básicas en la edad avanzada"³⁷; se constituye en uno de los principales beneficios inherente a esta modalidad

³⁷Helpage Internacional "*Indice Global de Envejecimiento (Resumen)*" (Ciudad, España, 2015),3. Consultado el 15 marzo del 2016 http://www.helpage.es/sobre-envejecimiento/helpage-international-presenta-el-primer-indice-global-del-envejecimiento/

crediticia, puesto que, a diferencia de otros productos bancarios u opciones crediticias, mediante la figura de la hipoteca inversa la persona solicitante puede acceder a un flujo de efectivo constante ya sea temporal o vitalicio.

Estabilidad habitacional

Entre las características de la hipoteca inversa se encuentra la de *mortis causa*, lo que significa que la exigibilidad de la deuda nace con la muerte de la persona solicitante o bien de la última persona beneficiaria. Al respecto, Martín Pérez indica:

La peculiaridad de este tipo de crédito consiste en que la entidad concedente no podrá exigir la devolución de la deuda acumulada, es decir la suma de todas las cantidades que los aprticulares [sic] hayan ido percibiendo a lo largo de los años, ni podrá ejecutar la garantí [sic] hasta que no muera su titular o el último de los beneficiarios del crédito si así lo establece el contrato.³⁸

Es decir, la persona que solicita el crédito se asegura que el inmueble habitacional dado en garantía no podrá ser rematado por falta de pago hasta después de su fallecimiento. Sin embargo, es importante señalar que existen cláusulas que la persona solicitante debe cumplir, puesto que de no hacerlo da derecho a la persona acreedora de exigir la ejecución del contrato inmediatamente.

³⁸ José Antonio Martín Pérez. La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica de personas mayores o dependientes. (Especial referencia a la responsabilidad hipotecaria). Universidad de Talamanca. LandAS (internacional journals of Lan Law & AgriculturaL Science). Numero 5 enero – julio 2011. Pág 26

Liquidez del patrimonio

Los inmuebles se caracterizan por ser activos fijos, lo que significa que tiene baja liquidez, la persona puede ejercer los atributos de la propiedad, pero no utilizar el bien en términos de volverlo unidades monetarias de forma rápida. La hipoteca inversa tiene como ventaja que:

[...] permite a las personas que han llegado a una determinada edad o a las personas dependientes, cuyo principal activo es la propiedad de una vivienda, pero desean o requieren aumentar sus ingresos para cubrir sus necesidades, el hacer líquido el valor de la vivienda. Proporcionará un complemento a los ingresos al transformar la vivienda en dinero a través de un crédito con garantía hipotecaria, [...]³⁹

En otras palabras, mediante la figura de la hipoteca inversa estos inmuebles se tornan activos más líquidos pues generan un ingreso constante a modo de apalancamiento financiero, sin la necesidad de realizar un contrato de compra - venta o de arrendamiento - lo que significa dejar de disfrutar el bien- para lograr ingresos que ayuden a mejorar la calidad de vida de la persona solicitante.

³⁹ José Antonio Martín Pérez. La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica de personas mayores o dependientes. (Especial referencia a la responsabilidad hipotecaria). Universidad de Talamanca. LandAS (internacional journals of Lan Law & AgriculturaL Science). Numero 5 enero – julio 2011. Pág. 26

Capacidad de pago

Es uno de los requisitos que se analizan para la aprobación de un crédito, pues por capacidad de pago se entiende la solvencia de la persona que solicita el empréstito para devolver lo prestado. Sin embargo, para la aprobación de crédito mediante la hipoteca inversa se prescinde de dicho requisito, porque no es la persona solicitante quien reembolsará el dinero, sino que el bien en garantía es lo que respalda la deuda. Además, existe la posibilidad que personas herederas puedan pagar la deuda para recuperar el bien.

Estabilidad emocional (arraigo)

Una de las ventajas que da la figura de hipoteca inversa como un crédito para volver líquido un activo, es mantener el dominio de la propiedad situación que para las personas de la tercera edad es importante debido a que: "...en esta etapa vital la persona tiene mayor necesidad de vinculación y sentido de pertenencia; cuanto mayor se hace una persona, más necesita del sentimiento de arraigo y de retorno al núcleo familiar." Es decir, la hipoteca inversa le permite a la persona solicitante quedarse en su vivienda al mismo tiempo que recibe un ingreso por ella, sin necesidad de venderlo o arrendarla.

⁴⁰ María Aurora Bustamante y otros. Realidad Biosicosocial del Adulto Mayor Usuario del Sistema A.P.S. consultado el 18 de abril del 2017 pag 3 http://medicina.uach.cl/saludpublica/diplomado/contenido/trabajos/1/Puerto%20Montt%2 02003/Realidad_del_adulto_mayor.pdf

B) Desventajas

Tasas de intereses elevadas

Dadas las características inherentes de este producto financiero y el alto riesgo que el mismo representa para las entidades financieras, la hipoteca inversa presenta intereses tanto corrientes como moratorios más altos que otras opciones crediticias similares, Roberto Hidalgo Espinoza (citando a Statement of Financial Accounting Standars): "el riesgo de tasas de interés está directamente atado al riesgo crediticio que modifica las tasas de interés ante la calidad de los deudores. A mayor riesgo crediticio, mayor tasa de interés a menor riesgo crediticio, menor tasa de interés." Es decir, este producto financiero genera una relación directa entre las tasas de interés y los riesgos inherentes a la operación, por ejemplo, a mayor edad del solicitante menor será la cantidad aprobada y mayor la tasa de interés, esto con la finalidad de contrarrestar el riesgo que dicha operación representa en la cartera de inversión de la entidad financiera.

De lo anterior se deduce, que el monto final adeudado al fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria, será mayor al monto entregado por parte del acreedor, puesto que este se constituirá del monto entregado más los intereses devengados razón por la cual existe la posibilidad que en caso de un remate el monto de la deuda sea tan alto que no exista un saldo que devolver a las personas herederas.

⁴¹ Roberto Hidalgo Espinoza. Intereses de Alto Riesgo. Ministerio de Economía de Perú. Consultado el 20 de abril 20 del 2017 en www.mef.gob.pe/es/documentacion-sp-9701/388-contabilidad-publica/documentacion/1835-intereses-de-riesgo-alto.

Carga sobre el inmueble

La Hipoteca Inversa es contrato con la característica de solemne; es decir, se debe realizar en escritura pública y presentarse al registro de la propiedad para que realice la inscripción del gravamen hipotecario, ya que esta figura es un crédito que se respalda con una garantía real, en la mayoría de los casos el respaldo consiste en el inmueble habitacional de la persona solicitante.

La inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad tiene efectos ante terceros y no permite a la persona propietaria realizar movimientos registrales de la propiedad gravada sin resolver antes con la entidad o persona a quien beneficia el gravamen, lo que limita los atributos que puede ejercer la persona dueña de la propiedad.

Crecimiento de la deuda

Normalmente cuando una persona se constituye en deudora a medida que pasa el tiempo y se abona a la deuda, esta se va amortizando hasta que se cancela la totalidad. Sin embargo, en la hipoteca inversa, por el contrario la persona solicitante a medida que pasa el tiempo va recibiendo más dinero de parte del acreedor (modalidad temporal), razón por la cual el monto adeudado en vez de disminuir con el paso del tiempo va aumentando. Aunado a esto, se encuentran los intereses que se van acumulando hasta la exigibilidad de la deuda (fallecimiento de la persona solicitante o beneficiaria).

Porcentaje del monto asignado

Henar Álvarez se refiere a esta característica de la siguiente manera: "Los propietarios no pueden pedir prestado el valor total de la vivienda, pues con ello las

entidades prestamistas se aseguran que la vivienda conservará su valor para pagar los intereses de la operación"⁴². En el caso específico de la hipoteca inversa esto se constituye en una de sus principales desventajas de esta modalidad de crédito en relación con otros productos financieros. Dado el alto grado de incertidumbre y los lapsos de retorno (inoperatividad del capital asignado) del principal tan amplios, las entidades acreedoras como medida de seguridad (ante depreciaciones del inmueble, incumplimiento de la deuda, entre otros) aprueban un porcentaje menor de la valoración del bien respecto de otras modalidades crediticias similares.

Herencia como una cultura

Una desventaja que sobresale con la figura de hipoteca inversa es la cultura hispana que existe de heredar a las personas sucesoras, como lo indica García: "La herencia material es también herencia cultural y los bienes familiares contribuyen a la identidad social de la familia" Es decir, la herencia constituye parte esencial de la persona al darse un arraigo a lo material especialmente cuando se trata de un bien como el habitacional.

Esta forma de cultura que posee nuestra región puede obstaculizar la utilización de este producto, ya sea porque existe sentimiento de culpa por parte de la persona solicitante de dejar a las personas herederas sin un patrimonio, o bien heredar una deuda a la que

⁴² Hernar Álvarez Álvarez, La Hipoteca Inversa (Valladolid, España: Lex Nova, 2009), 49.

⁴³ Analía García, Identidad y Pertenencia. La herencia en la sociedad correntina del Siglo XVIIII. Universidad Nacional de Nordeste. Corrientes, Argentina. 2005 Consultado el 20 de abril 2017 en http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2005/2-Humanidades/H-021.pdf

quizás no puedan hacerle frente las personas herederas y tengan que rematar el bien y perder el patrimonio puesto en garantía.

Gastos de constitución de la hipoteca

Al igual que otras desventajas mencionadas anteriormente, los gastos de formalización (honorarios de servicios notariales, comisión bancaria, avalúo del bien, entre otros) del empréstito se ven fuertemente afectados por el margen de riesgo que este producto representa para las entidades bancarias, lo que en términos monetarios se traduce en un encarecimiento de los mismos. Hernar Álvárez indica: "Los riesgos que se asumen suelen ser mucho mayores. Por ello, los costes financieros de la hipoteca inversa son mayores que las hipotecas ordinarias, pues el riesgo que asume la entidad de crédito es mayor." Como puede observarse los gastos de formalización inherentes a este producto son más elevados que los presentes en otras modalidades de apalancamiento financiero.

Sección II: Acreedor

Procede examinar la hipoteca inversa desde la perspectiva de las entidades prestamistas, como los principales incentivos que el producto ofrece a este sector y los riesgos más evidentes relacionados con el mismo.

⁴⁴ Hernar Álvarez Álvarez, La Hipoteca Inversa (Valladolid, España: Lex Nova, 2009), 47

A) Ventajas

Tasas de interés atractivas

En contraparte a lo expuesto en las desventajas de la persona solicitante, las altas tasas de interés que presenta este producto financiero se constituyen desde la perspectiva de la entidad acreedora como aliciente para la implementación de la hipoteca inversa. Dado que este producto nace con un fin puramente social, representa una opción poco atractiva para las instancias bancarias, principalmente por los largos periodos de espera para el retorno de la inversión y el alto riesgo que estos representan para estas entidades.

Por esto, como una forma de tornar este producto más atractivo al sector financiero y, a la vez, mitigar los inconvenientes que este presenta (en términos de inversión del capital), las bancas de los diferentes países en los cuales se implementa han optado por constituirlo con tasas de interés, ya sean fijas o variables, superiores a las de otras opciones crediticias similares.

Lo anterior, obedece a la teoría financiera denominada teoría del plazo, la cual indica que las entidades bancarias realizan transacciones con el único fin de la obtención de ganancias. En palabras de Rodríguez Azuera:

"[...] la causa del mismo para el trasmisor radica en la obtención de la remuneración, ya no por el goce de la cosa o la diferencia del precio entre las masas idénticas de bienes que se cambian, sino como una contraprestación al sacrificio que debe hacer como acreedor,

desprendiéndose del bien productivo de su patrimonio durante cierto tiempo para permitir que el deudor se lucre por esta circunstancia."⁴⁵

Es decir, la tasa de interés se viene a constituir como aliciente para las entidades financieras reduciendo los costos de oportunidad relacionado a este tipo de operaciones crediticias. Dichos intereses se tornan en tasas de retornos superiores a otros productos crediticios equiparables lo que resulta atractivo a modo de inversión para las entidades bancarias.

Garantía real (respaldo)

La hipoteca inversa al igual que la hipoteca tradicional, exige como respaldo un bien inmueble – en la mayoría de las legislaciones sobre la vivienda habitacional- para garantizar la devolución del monto adeudado.

Para la parte acreedora esto es una ventaja por diferentes razones: Primero, la hipoteca - de cualquier tipo - otorga a la entidad acreedora la certeza de satisfacer la deuda con determinado inmueble, ya que el crédito persigue un bien (sin importar que más adelante exista una tradición de la cosa) y no a la persona deudora (quien puede prescindir de su patrimonio) para cobrarse la deuda. Segundo, la hipoteca inversa se constituye en primer grado, pues se establece como requisito para la aprobación de esta modalidad crediticia que no existan otros gravámenes hipotecarios sobre la propiedad. Tercero, las garantías reales conceden a la entidad acreedora un privilegio sobre terceros acreedores,

⁴⁵ Sergio Rodríguez Azuera, Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. (Bogotá, Colombia: FELABAN, 1990) 111.

cuando exista un concurso de acreedores, frente a la misma persona deudora, puesto que posee un mejor derecho de garantía.

B) Desventajas

Plazo incierto de devolución de la deuda

Una característica del contrato de hipoteca inversa es que este se vuelve exigible hasta el fallecimiento de la persona solicitante o bien de la última persona beneficiaria, cuando así sea pactado. Álvarez Álvarez indica al respecto: "[...] sólo puede solicitarse la devolución de lo prestado una vez que el propietario o beneficiario de la vivienda fallezca o bien cuando se incumplan las obligaciones derivadas de la contratación de la hipoteca inversa [...]" Tal característica resulta en una desventaja para la parte acreedora, ya que impide tener certeza acerca de cuándo va hacer exigible la deuda.

Paralización del capital

Esta condición se constituye como una de las principales razones detrás del poco interés por parte de las entidades crediticias en la colocación y aprobación de este tipo de empréstitos. Aunque la tasa de retorno de dichos créditos es relativamente alta, gracias principalmente a lo elevado de los intereses crediticios que la caracterizan, supone una paralización o un estancamiento del capital otorgado al solicitante a modo de crédito, bajo la figura de la hipoteca inversa.

⁴⁶ Hernar Álvarez Álvarez, La Hipoteca Inversa (Valladolid, España: Lex Nova, 2009), 115

Normalmente esto, aun siendo un factor influyente en la determinación del monto final a aprobar, no supone un inconveniente para los prestatarios al momento de otorgar un préstamo hipotecario tradicional, dado que se tiene un conocimiento aproximado del tiempo estimado de retorno del principal (calculando en los peores escenarios el tiempo involucrado para efectuar el remate y posteriormente la venta del immueble). No obstante, dada la particularidad de la hipoteca inversa relacionada con la exigibilidad del contrato, dicho tiempo, aunque estimado, puede o no cumplirse significando una paralización del capital invertido por un periodo más largo del considerado, lo que podría traducirse en una pérdida relativa de ingresos por concepto de nuevas inversiones realizadas por la entidad en ese lapso.

Riesgo de devaluación del inmueble

Este producto financiero al igual que su homólogo, la hipoteca tradicional, conllevan riesgos inherentes al inmueble dado en garantía. Sin embargo, es de especial interés hacer énfasis en el riesgo de devaluación del bien, dado que a diferencia de los demás este se constituye en un riesgo patrimonial para los prestatarios, entendido como: "modo positivo o negativo, implican un detrimento económico y no propiamente físico", mismo que no puede ser cubierto por las pólizas tradicionales.

Es decir, la persona física o jurídica que se constituye como acreedora del crédito se enfrenta a un riesgo no diversificable inherente propiamente al medio ambiente que rodea al inmueble. A diferencia de otros casos como: incendios, inundaciones y demás

⁴⁷ J. Efrén Ossa Gómez. Tratado elemental de seguros. (Bogotá, Colombia: Ediciones Lerner, 1973), 24

siniestros que pueden ser cubiertos por pólizas o seguros, existen situaciones que escapan del control del prestatario y que pueden influir fuertemente de manera negativa en el valor del inmueble sin que signifique un deterioro físico del bien, tal como sería el caso que el lugar donde se sitúa el bien posterior al crédito se vuelva una zona conflictiva o insegura, lo que afectaría negativamente el precio de reventa de la propiedad.

Como se puede observar, la hipoteca inversa posee una serie de ventajas y desventajas para ambas partes del contrato crediticio que deben ser analizadas y ponderadas previo a su celebración.

Desde la perspectiva de la persona solicitante, la principal ventaja que constituye esta figura jurídica es mejorar su calidad de vida mediante el aumento de liquidez que se obtiene del activo patrimonial sin desprenderse del mismo, para mejorar o incrementar los ingresos que pueda percibir la persona adulta mayor; mientras que la principal desventaja que se le presenta a esta parte contractual radica en la eventual pérdida de una porción importante del haber hereditario, en caso que las personas herederas no pueden hacer frente a la deuda, una vez fallecida la persona solicitante o beneficiaria, según se pactó. La importancia de lo anterior radica en la cultura hispánica y su apego a generar un patrimonio familiar que podría ser heredado a sus descendientes.

En cuanto a la posición de la persona acreedora, esta encuentra como su principal aliciente para la constitución del crédito las altas tasas de interés que vienen a significar, en términos de inversión, una alta tasa de retorno sobre la inversión (monto asignado en forma de empréstito).

Sin embargo, pese a lo rentable que puede parecer en primera instancia este instituto jurídico, presenta una fuerte desventaja en términos económicos para la parte acreedora.

Dicha desventaja se refiere a que la persona solicitante o beneficiara supere la estimación de esperanza de vida calculada al momento de asignar el crédito, y aunado a ello no exista quien se haga cargo de la deuda, lo que se traduce en una paralización del capital asignado a modo de crédito durante un plazo incierto de retorno.

Es por esto que las partes deben realizar un análisis exhaustivo de las ventajas y desventajas que presenta esta figura en relación con otros productos crediticios, para optar por la decisión que mejor se ajuste a sus necesidades y condiciones.

Es importante destacar que, pese a que los puntos mencionados a lo largo del capítulo pueden constituirse como posibles elementos en el debate sobre la factibilidad de la implementación de la hipoteca inversa como una herramienta de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor, su gran mayoría (más que nada desde la perspectiva bancaria), están orientados hacia la relación costo/ beneficio que la implementación de esta figura jurídica podría significar para las partes involucradas.

No obstante, no debe olvidarse que más allá del factor monetario la iniciativa de la hipoteca inversa radica en un fin meramente social, como lo es una forma de acceso al crédito diseñada exclusivamente para la persona adulta mayor, como mecanismo para generar un ingreso complementario al habitual (o en algunos casos su único ingreso) y que sirva para mejorar la calidad de vida de este grupo etario.

Es decir, el debate sobre la aprobación de una ley que regule la hipoteca inversa, debe darse desde la perspectiva de Derechos Humanos y cómo esta figura puede dignificar la calidad de vida de la población adulta mayor a través de la seguridad de ingresos y la estabilidad emocional, sin que los factores meramente financieros sean determinantes en

la decisión final de la implementación o no de esta ley en el ordenamiento jurídico de Costa Rica.

CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES DE LA PROPUESTA DE LEY 19 475

Una vez contextualizadas las problemáticas que vive la población adulta mayor en Costa Rica, señalada la política bancaria y los productos financieros orientados a este grupo etario (las cuales como se pudo observar son escasas), expuesta la figura de la hipoteca inversa en el transcurso del tiempo y su implementación en otras legislaciones, además de indicar las principales ventajas y desventajas que la implementación de la figura jurídica presenta, se procede a analizar el proyecto de Ley 19 475 presentado a la Asamblea Legislativa por la diputada Natalia Díaz y por el diputado Humberto Vargas (Anexo 2).

Con miras en lo anterior, se realiza el análisis del proyecto de Ley "Hipoteca Inversa" con la finalidad de identificar si el mismo cumple a cabalidad en términos de forma y fondo con el espíritu de la figura y, de manera seguida, de ser necesario proponer modificaciones con base en la estructura presentada por el diputado y la diputada.

Sección I: Análisis

Examinado el proyecto de ley para la implementación de la Hipoteca Inversa, se detectó serios problemas que pueden ocasionar ineficacia en la ley, aunado a una redacción con exclusión de género a lo largo de todos los numerales de la propuesta.

En primera instancia, se presenta un concepto de hipoteca inversa muy escueto en relación al desarrollado en otras legislaciones donde no se presenta quienes pueden ser parte dentro este contrato, entre otros errores como la mala concordancia entre numerales.

También, contiene problemas de redacción que van desde errores en referencia a leyes inexistentes (Ley Reguladora del Mercado Hipotecario), información errónea en los artículos, como la presentación de características de la hipoteca inversa como si fuesen parte de los requisitos que debe cumplir la persona solicitante, hasta vacíos legales que comprometen la interpretación de ley.

Otro error importante identificado y que se relaciona fuertemente con los problemas de redacción expuesto en el párrafo anterior, es la exclusión que se hace de las personas con dependencia severa o gran dependencia para el disfrute de beneficios como lo es la revalorización del inmueble para acceder a un aumento en el crédito - aumento que se refleja en las cuotas (rentas) mensuales o en un desembolso por saldo restante - que ayude a mantener la calidad de vida en un eventual aumento del costo de la vida.

Por último, el proyecto de ley omite incluir un artículo que contenga definiciones importantes para el adecuado entendimiento de términos en la ley, a la vez, que omite los factores de esperanza de vida y madurez del mercado inmobiliario secundario, para llevar a cabo el cálculo del monto final aprobado a la persona solicitante, lo que puede conllevar no solo a errores en la aplicación de la ley, sino que además, a un perjuicio significativo en cuantía (monto) asignada a quien solicite crédito mediante el uso de la hipoteca inversa.

Sección II: Recomendaciones de modificación de artículos e inclusión de nuevos artículos.

Producto del análisis realizado en la sección anterior se procede a proponer modificaciones que conciernen a la forma, fondo e inclusión de género de los artículos

contemplados en el proyecto. De manera seguida se presenta una propuesta de artículos a incluir en el proyecto de ley que no fueron introducidos en la propuesta original y que resultan necesarios para el adecuado entendimiento de las mismas (Anexo 3).

A) Modificación de artículos

No se realizarán recomendaciones de modificación a los siguientes artículos 1ero, 8, 9, 13, 14, 17,18,19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29 y 32 dado que se pudo observar que se ajustan a la finalidad de la figura legal de la hipoteca inversa cumpliendo a cabalidad el propósito de la misma.

No así, los que a continuación se detallan y sobre los que se justifica reformas al texto original presentado.

Artículo 2

Conceptualiza lo que debe entenderse sobre el término "hipoteca inversa" para el

marco jurídico costarricense (ley específica). Define 'hipoteca inversa' de la siguiente

manera:

Cuadro 1. Artículo 2 Original

Concepto

A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito

garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda

habitual del solicitante, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 3

de la presente ley.

La hipoteca inversa, consistirá, en el otorgamiento de un crédito, en virtud de

residir en una vivienda propia, en donde el crédito le será entregado al solicitante,

mediante disposiciones periódicas o en un solo tracto, siendo ejecutable solamente bajo

los presupuestos que se establecen en el artículo 26 de la presente ley.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

La propuesta original presenta dos aspectos a mejorar: El primero es la limitación

que hace la "ley" de los bienes inmuebles susceptibles de ser hipotecados bajo esta figura,

puesto que restringe a recibir como garantía la casa habitacional, lo que excluye bienes

como locales comerciales y propiedades distintas de la casa de habitación. Es decir, lo

anterior deja por fuera de la aplicación de esta ley a personas adultas que no cuentan con

80

vivienda propia, pero que quizás posean a nombre propio otro tipo de inmuebles que podrían ser utilizados como respaldo legal de la deuda.

Países como Canadá y México incluyen en sus legislaciones que la hipoteca inversa puede respaldarse con cualquier propiedad que tenga a nombre propio la persona adulta mayor solicitante del crédito; ello con la finalidad de incluir a las personas de este grupo etario que por diversas razones no posean vivienda propia, pero si otros inmuebles que puedan servir de garantía a este producto financiero. Se propone, entonces, ampliar los inmuebles que puedan ser objeto de garantía en la constitución de la hipoteca inversa, tales como: locales comerciales y lotes con naturaleza residencial o comercial.

El segundo aspecto a mejorar, es la conceptualización que da el proyecto de ley sobre hipoteca inversa; este presenta la problemática de constituirse en una definición muy limitada, como la exclusión de bienes señalada en el punto anterior. Pero, además, presenta problemas en la definición, porque redunda en ambos párrafos el concepto de esta figura, sin que quede claro el mismo, lo que dificulta entender el artículo.

Cabe destacar, que presenta un error de concordancia al referir al artículo 3 y 26 cuando en realidad los artículos concordantes son el 5 y 27 respectivamente (en el texto original), sin ser necesaria la referencia al artículo 3 (artículo 5) dentro de la conceptualización de hipoteca inversa.

Con base en los errores señalados anteriormente, y con la finalidad de enmendarlos se propone la siguiente modificación:

Cuadro 2. Artículo 2 Propuesta de modificación

Concepto

Para efectos de esta ley se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito constituido en escritura pública respaldado con una garantía hipotecaria sobre un bien inmueble con naturaleza residencial o comercial que pertenezca registralmente a una persona adulta mayor o a una persona con dependencia severa o gran dependencia.

La hipoteca inversa se constituye para la obtención de una renta periódica (temporal o vitalicia) o su disposición dineraria en un solo tracto, siendo ejecutable solamente bajo los presupuestos que se establecen en el artículo 28 de la presente ley.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Como se puede observar, la propuesta presenta un concepto más detallado de lo que debe entenderse por hipoteca inversa, a la vez que se amplía el ámbito de aplicación de la ley sobre más tipos de inmuebles con el requisito fundamental de que estas propiedades se encuentren registralmente a nombre de la persona adulta mayor. Corrige, además, el error de concordancia de los artículos mal señalados.

Artículo 3

Señala el objetivo principal que persigue esta 'ley'

Cuadro 3. Artículo 3 Original

Fines

La presente regulación tiene como fin supremo, poder otorgar a las personas

mayores de 65 años y a aquellos que sufren de dependencia severa o gran dependencia,

la posibilidad de ser sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario, sin

importar los ingresos con que cuenten.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

Sin embargo, presenta dos errores de fondo: la utilización de "65 años" para hacer

referencia a la persona adulta mayor y la ambigüedad que presenta la última frase de este

párrafo al indicar "sin importar los ingresos con los que cuenten."

En el primer caso, hacer mención a un número exacto de años para referirse a la

persona adulta mayor solo porque este número se indica en la Ley Integral de la Persona

Adulta Mayor puede ser contraproducente a largo plazo, dado que ante una modificación

de la edad en la Ley mencionada exigiría una reforma a la Ley de Hipoteca Inversa, para

ajustarla a dicho cambio. Por ello, se propone sustituir la edad señalada por la

denominación de "persona adulta mayor", haciendo referencia (en un artículo dedicado a

definiciones) a la conceptualización brindada por la ley correspondiente.

83

Lo anterior, que, ante la posible modificación de la edad, para ser considerada una persona adulta mayor, no signifique tener que realizar una reforma a la Ley de Hipoteca Inversa.

En el segundo caso, la frase "sin importar los ingresos con los que cuenten" puede interpretarse de dos formas: La primera, que no importa si la persona adulta mayor posee o no ingresos, y la segunda que, aunque sea mínimos es necesario que la persona solicitante posea algún tipo de ingresos. Como se puede observar, dicha ambigüedad puede tornar en un requisito la necesidad de tener ingresos, lo que contraviene las características de la hipoteca inversa.

Por esto se plantea cambiar la redacción de la frase mencionada, para indicar de forma textual que <u>no</u> es necesario poseer algún tipo de ingresos para poder acceder a esta figura jurídica.

En aras de lo anterior, se recomienda la siguiente redacción:

Cuadro 4. Artículo 3 Propuesta de modificación

Fines

La presente regulación tiene como fin supremo, poder otorgar a la <u>persona adulta</u>

<u>mayor</u> y a aquellos que sufren de dependencia severa o gran dependencia, la posibilidad

de ser sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario, <u>sin importar si cuenta o</u>

<u>no con ingresos.</u>

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Ambas modificaciones, aunque pequeñas, resultan fundamentales para la adecuada

interpretación de la ley y su efectividad a lo largo del tiempo.

Artículo 4

Hace referencia a las personas que pueden ser solicitantes de un crédito mediante

la hipoteca inversa:

Cuadro 5. Artículo 4 original

Solicitantes de la hipoteca inversa

Los solicitantes de este crédito son todas las personas físicas de edad igual o

superior a los 65 años o aquellas afectadas de dependencia severa o gran dependencia,

de acuerdo con el concepto que se establece en el artículo 7.

Fuente: Proyecto de Ley No 19 475

85

En este numeral, también, debe corregirse la utilización de la edad en años para señalar a la persona adulta mayor. Cabe resaltar, que la redacción no es inclusiva de género cuando dice: "los solicitantes", lo que resulta discriminatorio y excluyente siendo contrario a postura del país en estos temas. Se propone el siguiente texto:

Cuadro 6. Artículo 4 Propuesta de Modificación

Solicitantes de la hipoteca inversa

Las personas solicitantes de este crédito son todas las personas adultas mayores

o aquellas afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

La modificación corrige la redacción excluyente de género, la utilización de la edad exacta para referirse a la persona adulta mayor y posibles consecuencias que esto llevaría como se indicó anteriormente. Además, se elimina la referencia al artículo 7 al trasladarse su contenido (definición de dependencia severa o gran dependencia) al artículo de definiciones (incluido en la nueva propuesta).

Artículo 5

Presenta los requisitos que deben presentar las personas para solicitar el crédito.

Cuadro 7. Artículo 5 original

Requisitos para ser solicitante

Para poder utilizar este tipo se deberá acreditar:

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 estípula en el contrato, cuando fallezca el último de los

beneficiarios.

d) Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo

con los términos y los requisitos que se establecen en la Ley Reguladora del Mercado

Hipotecario.

e) Ser propietario de al menos una vivienda, la cual deberá de ser la vivienda habitual

del solicitante. No se aceptarán segundas viviendas.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

87

Como se puede observar, el artículo contiene errores de redacción que resultan en exclusión de género, hace referencia, nuevamente, a la edad numéricamente y limita el inmueble a hipotecar a la casa habitacional, como sucedía en el artículo dos.

Sin embargo, el principal error en este numeral, es que se encuentran incongruencias en los requisitos que solicita, pues, dos de los incisos no se constituyen como requisitos sino como características de esta figura jurídica. Existe además un error de forma en el inciso d) del proyecto original al hacer mención de una ley que no existe en el país y que por la naturaleza de la redacción se intuye que se trataba de la Ley Reguladora del Mercado de Seguro dada las características que el inciso presenta y la mención que se da esta ley en el artículo ocho del proyecto original.

En razón de lo anterior se propone modificar los incisos a), d) y e) del texto original, asimismo se eliminan los incisos b y c - también del original - al no tener relevancia en este numeral y se procede a recomendar la inclusión de dos nuevos incisos: uno referente a la inexistencia de gravámenes en el inmueble para constituirse en una garantía real en esta figura legal, y otro dirigido a las personas con dependencia severa o gran dependencia:

Cuadro 8. Artículo 5 Propuesta de modificación

Requisitos para ser solicitante

Para poder utilizar este tipo de crédito se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Que la persona solicitante y las beneficiarias que este pueda designar sean personas adultas mayores o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- b) Que el <u>inmueble hipotecado</u> haya sido tasado y asegurado contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en la <u>Ley Reguladora del Mercado de Seguros</u>.
 - c) Ser dueño o dueña registral del inmueble susceptible a hipotecar.
 - d) El inmueble dado en garantía debe estar libre gravámenes hipotecarios.
- e) En los casos de las solicitudes por gran dependencia o dependencia severa, deberá presentar ante la entidad bancaria, constancia entregada por la Caja Costarricense de Seguro Social en donde consta tal situación.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Se corrige la redacción excluyente de género (como en anteriores artículos) y la repercusión que pueden darse por la utilización de la edad exacta para hacer referencia a

las personas adultas mayores. Además, se enmiendan tres errores de forma como la equívoca concordancia con una ley inexistente, la eliminación de dos incisos que no son requisitos (sino características) y el inmueble vivienda como única garantía real para este contrato.

Por último, se incorporan dos incisos: el primero, referente a la necesidad que tiene esta figura jurídica de constituirse como hipoteca en primer grado, y el segundo, la presentación de un dictamen médico por parte la CCSS para certificar el estado de dependencia severa o gran dependencia.

Artículo 6

Se elimina este artículo - certificación de la CCSS donde consta la situación de dependencia severa o gran dependencia - por incorporarse su contenido al numeral anterior (requisitos).

Artículo 7

Se propone trasladar el contenido de este artículo (concepto de gran dependencia y dependencia severa) a un numeral nuevo que se presentará más adelante referente a las definiciones importante que tiene la ley. Por tal razón, cabe eliminarlo.

Establece la conformación de un Consejo Asesor independiente de las entidades

financieras que brinde asesoramiento a las personas solicitantes de un crédito con respaldo

de una hipoteca inversa.

Cuadro 9. Artículo 10 original

De las asesorías

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las

entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de

asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la

situación financiera de este último y los riesgos económicos derivados de la suscripción

de este producto.

Un consejo formado por dos representantes de los adultos mayores, dos

representantes de las entidades financieras, y dos representes de las personas con

dependencia severa o gran dependencia deberá de establecer las condiciones, forma y

requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

Fuente: Proyecto de Ley No 19 475

El planteamiento de este artículo, presenta algunas deficiencias de fondo y

redacción muy vaga, que permite varias interpretaciones del mismo lo que puede perjudicar

la eficacia de su aplicación. Esta dificultad radica en que propone la creación de un consejo

asesor, pero no indica quienes específicamente deben conformarlo haciendo únicamente

91

mención a que debe estar constituido por dos representantes de los adultos mayores, dos representantes de las entidades financieras, y dos representes de las personas con dependencia severa o gran dependencia.

Por tal motivo, se propone que sean funcionarios de CONAPAM quienes representen a las personas adultas mayores, y CONAPDIS, para que representen a las personas con dependencia severa o gran dependencia. Estos funcionarios tienen la experticia y la sensibilidad necesarias para comprender las condiciones particulares de cada uno de estos grupos y, por consiguiente, dada la naturaleza de sus competencias, devienen como las instituciones indicadas para representar a estas personas.

De las asesorías

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento a quienes soliciten de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera y los riesgos económicos derivados de la adquisición de este crédito.

El Consejo estará formado por dos funcionarios del CONAPAM en representación de las personas adultas mayores; dos funcionarios de las entidades financieras, y dos funcionarios del CONAPDIS en representación de las personas con dependencia severa o gran dependencia.

Dicho Consejo deberá de establecer las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Como se puede observar, la modificación a este numeral no solo elimina la vaguedad del texto, sino que puede mitigar la violencia patrimonial que viven estas poblaciones vulnerables, pues las instituciones encargadas de velar por el respeto de los derechos de estas poblaciones (CONAPAM - CONAPDIS) estarían involucradas con las personas solicitantes del crédito.

Estipula las sanciones que puede recibir una entidad financiera por incumplir lo que

indica la 'lev'.

Cuadro 11. Artículo 11 original

De las sanciones

Toda entidad financiera que, autorizada para otorgar créditos de hipoteca inversa,

violente algunas de las normas establecidas en la presente ley será sancionada con una

multa que equivaldrá al treinta por ciento (30%), la disposición otorgada por el adulto,

y será suspendida provisional o, definitivamente, para el otorgamiento de futuras

hipotecas inversas.

El procedimiento administrativo a seguir en este caso será el que establece la Lev

General de la Administración Pública.

Fuente: Proyecto de Ley № 19 475

La redacción de este artículo genera confusión al no especificar sobre qué monto se

aplica el treinta por ciento objeto de la multa, lo que puede generar ineficacia en la

aplicación de sanciones. De igual manera, omite las sanciones para aquellas entidades no

autorizadas que realicen esta actividad lo que abre un portillo para que entidades no

autorizadas realicen hipotecas inversas que perjudiquen a la persona solicitante y las

posibles personas herederas, sin que sean sancionadas.

En aras de proteger a la persona solicitante de abusos por parte de las entidades que

otorguen el crédito, se propone una modificación en la redacción del primer párrafo,

94

especificando con base a qué rubro se calculará la cuantía de la multa, a la vez, que se incluye un segundo párrafo concerniente a la sanción que podrán recibir las entidades que realicen esta actividad en perjuicio de una tercera persona sin estar autorizadas para el otorgamiento de estos créditos.

De las sanciones

Toda entidad financiera que, autorizada para otorgar créditos de hipoteca inversa, violente algunas de las normas establecidas en la presente ley será sancionada con una multa que equivaldrá al treinta por ciento (30%) del monto aprobado a la persona solicitante, y será suspendida provisional o definitivamente para el otorgamiento de futuras hipotecas inversas.

En el segundo caso serán sancionadas aquellas entidades que no estén autorizadas con el ochenta por ciento (80%) del monto aprobado a la persona solicitante que aprovechándose de su posición se beneficien creando perjuicio a la persona solicitante mediante el otorgamiento de crédito de hipoteca inversa

El procedimiento administrativo a seguir en el primer caso será el que establece la Ley General de la Administración Pública, paralelamente se podrá solicitar mediante la vía civil un resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados por la entidad financiera.

En el segundo caso se hará por medio de una demanda judicial presentada ante un juzgado civil.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

La modificación de este numeral permite proteger a las personas solicitantes de los abusos indiscriminados que puedan surgir de los otorgamientos de la hipoteca inversa.

Hace mención a lo que se entiende por renta y, además señala los tipos de rentas (montos asignados).

Cuadro 13. Artículo 12 original

De los tipos de rentas

Las rentas que otorgarán las entidades financieras al amparo de la presente ley, están constituidas por prestaciones económicas, otorgadas con base en el valor tasado de la propiedad del solicitante. Las cuales pueden ser vitalicias o temporales.

Fuente: Proyecto de Ley № 19 475

El numeral presenta un error de forma, al indicar que las rentas se otorgan con base al valor tasado de la propiedad de la persona solicitante y no por el monto aprobado. La importancia de corregir este defecto en la 'ley' radica en que no necesariamente el valor de tasación (avalúo) sea equivalente al monto aprobado. Por lo anterior, se propone:

Cuadro 14. Artículo 12 Propuesta de modificación

De los tipos de rentas

Las rentas que otorgarán las entidades financieras al amparo de la presente ley, están constituidas por prestaciones económicas, otorgadas con base <u>al monto aprobado</u> <u>por la entidad a la persona solicitante</u>. Las cuales pueden ser vitalicias o temporales.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Como puede observarse, la modificación plantea una redacción inclusiva, como se ha planteado para artículos anteriores. Además, se cambia el término valor tasado por el de monto aprobado, el cual se ajusta realmente a la finalidad del artículo.

Permite realizar variaciones en el monto de las rentas:

Cuadro 15. Artículo 15 original

De las variaciones al monto de las rentas

La entidad financiera con la que el solicitante contrate una hipoteca inversa,

tendrá la obligación de que una vez que lo considere necesario, con los estudios técnicos

respectivos, podrá acordar en cualquier momento la variación de las cuantías que se

otorgan, lo que generaría un aumento en el crédito originario, siempre y cuando el

solicitante esté de acuerdo. Esto se realiza en relación con el artículo 22 y siguientes.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

99

Este numeral presenta una redacción excluyente en tema de género y como en otros casos ya señalados se procede a corregir. Además, presenta un error de forma al referirse al artículo 22 cuando en realidad es el 23 en el texto original. Por esta razón, se modifica el numeral 15:

Cuadro 16. Artículo 15 Propuesta de Modificación

De las variaciones al monto de las rentas

La entidad financiera con la que <u>la persona solicitante</u> contrate una hipoteca inversa, tendrá la obligación de que una vez que lo considere necesario, con los estudios técnicos respectivos, podrá acordar en cualquier momento la variación de las cuantías que se otorgan, lo que generaría un aumento en el crédito originario, siempre y cuando <u>la persona solicitante</u> esté de acuerdo. Esto se realiza en relación con el artículo <u>24</u> y siguientes.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Indica la forma en que deben calcularse los montos, cuando quien solicite el

préstamo lo haga en tractos mensuales:

Cuadro 17. Artículo 16 original

Del cálculo de la pensión para cada beneficiario

Las rentas por otorgar serán calculadas con base en la cuantía que establezca cada

entidad para tal efecto, con base en su estructura de cálculo del monto total de la pensión

se establecerá el siguiente procedimiento:

a) La cuantía básica para el beneficiario sin dependientes.

b) La cuantía básica más un diez por ciento (10%) de la misma para el solicitante

con un dependiente.

c) La cuantía básica más un veinte por ciento (20%) de la misma para el

solicitante con dos dependientes.

d) La cuantía básica más un treinta por ciento (30%) de la misma para el

solicitante con tres o más dependientes.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

Se presenta un problema grave de términos al utilizar indistintamente 'solicitante'

y 'beneficiario', siendo por la naturaleza hipoteca inversa figuras distintas, lo que puede

inducir a errores o confusión. También, presenta un error en el uso de la palabra 'pensión'

al referirse al monto mensual asignado por las entidades, pues da paso a que se interprete

que la cuantía (monto mensual) está directamente relacionada con el nivel de ingresos

101

(pensión) con que cuenta la persona. Sin embargo, en la hipoteca inversa no es necesario certificar ingresos de ningún tipo

Por lo anterior, se propone reestructurar el numeral de la siguiente forma:

Cuadro 18. Artículo 16 Propuesta de modificación

Del cálculo de la pensión para cada beneficiario

Las rentas por otorgar serán calculadas con base en la cuantía que establezca cada entidad para tal efecto, con base en su estructura de cálculo <u>de la cuota mensual se</u> establecerá el siguiente procedimiento:

- a) La cuantía básica para la persona solicitante sin dependientes.
- b) La cuantía básica más un diez por ciento (10%) de la misma para *la persona* solicitante con un (a) dependiente.
- c) La cuantía básica más un veinte por ciento (20%) de la misma para <u>la persona</u> solicitante con dos dependientes.
- d) La cuantía básica más un treinta por ciento (30%) de la misma para *la persona* solicitante con tres o más dependientes.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

La modificación permite una mejor comprensión del artículo al eliminar la palabra 'beneficiario' por 'solicitante' de manera tal que no se preste a confusiones entre ambas figuras existentes dentro de esta 'ley'; también esclarece que el monto básico asignada por la entidad financiera se relaciona con el crédito otorgado y no, así, por ingresos que tenga la persona solicitante.

Da la posibilidad de revalorizar el inmueble dado en garantía para aumentar el

monto del crédito.

Cuadro 19. Artículo 23 original

Revaloración

De ser necesario la persona adulta mayor podrá solicitar que se realice una

revaloración de la vivienda para optar por un aumento del crédito, en vista del aumento

del costo de la vida y que las prestaciones dinerarias periódicas o según el contrato ya

no sean suficiente para cubrir sus necesidades.

Fuente: Proyecto de Ley № 19 475

103

Excluye a la persona con dependencia severa o gran dependencia para ser sujeta de revalorización del inmueble con la finalidad de aumentar el crédito cuando esta crea que es insuficiente para cubrir sus necesidades, dejando a esta población en un eventual estado de vulnerabilidad mayor, frente a un aumento en el costo de la vida. Además, limita las revalorizaciones a las viviendas de las personas solicitante, lo que deja por fuera a las personas que pongan de garantía otros bienes inmuebles diferentes al habitacional. Por esta razón, se propone la siguiente modificación:

Cuadro 20. Artículo 23 Propuesta de modificación

Revaloración

De ser necesario la persona adulta mayor <u>o persona con dependencia severa o</u>

<u>gran dependencia</u> podrá solicitar que se realice una revaloración <u>del inmueble</u>

<u>hipotecado</u> para optar por un aumento del crédito, en vista del aumento del costo de la

vida y que las prestaciones dinerarias periódicas o según el contrato ya no sean suficiente

para cubrir sus necesidades.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

La reforma a este numeral permite a las personas con dependencia severa o gran dependencia acceder a la opción de revalorización para cubrir sus necesidades básicas ante un posible aumento del costo de la vida, y así no menoscabar su calidad de vida. Además, esta opción de revalorización se extiende a otros inmuebles que puedan ser objetos de garantía bajo la figura de la hipoteca inversa.

Señala el proceso de ejecución, una vez que la deuda se vuelve exigible.

Cuadro 21. Artículo 28 original

Original

En relación con el párrafo primero anterior, notificados los herederos de la deuda, y de la posible ejecución de la propiedad, para que en término prudencial de tres meses se apersonen a la entidad acreedora mostrando el interés en cancelar o no la deuda, en caso de negativa por estos, la entidad ejecutará la deuda mediante proceso sumario, en donde se hará constar la negativa de los herederos en cancelar la deuda.

Fuente: Proyecto de Ley № 19 475

El numeral presenta, al igual que en casos anteriores, problemas de inclusión de género y un vacío legal al no indicar qué sucede si las personas notificadas no se apersonan a la entidad en el plazo establecido para expresar si cancelan o no la deuda, lo que puede generar posibles retrasos en el proceso de ejecución hipotecaria. Además, propone la ejecución de la figura legal mediante proceso sumario, proceso que puede resultar lento y caro para las partes. En razón de lo anterior se propone:

Cuadro 22. Artículo 28 Propuesta de modificación

Propuesta de modificación

En relación con el párrafo primero anterior, <u>notificadas las personas herederas</u> de la deuda, y de la posible ejecución de la propiedad, se les concederá un término prudencial de tres meses para que se apersonen a la entidad acreedora mostrando el interés en cancelar o no la deuda. En caso <u>de no apersonarse dentro del plazo señalado anteriormente</u> o de la negativa por estos, la entidad ejecutará la deuda mediante proceso <u>cobratorio</u>, en donde se hará constar la negativa <u>o no respuesta de las personas herederas</u> en cancelar la deuda.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

La modificación a este artículo permite evitar el atraso en el proceso de ejecución por el no apersonamiento de las personas herederas ante la entidad una vez que se les notifica la existencia de la deuda.

También, se modifica el proceso mediante el cual se debe llevar a cabo la ejecución de la deuda. Se propone que sea por medio del proceso cobratorio, existente desde el 2008,

proceso que nace con la finalidad de cumplir con el principio de celeridad que deben tener

los procesos judiciales, específicamente las ejecuciones hipotecarias.

Artículo 30

Versa sobre el asesoramiento independiente que deben dar las entidades financieras

a las personas que soliciten este tipo de hipoteca. Sin embargo, el contenido este artículo

es reiterativo respecto a lo contemplado en el artículo diez de la presente ley. Es por esta

razón que se sugiere suprimirlo.

Artículo 31

Hace referencia a la normativa de aplicación supletoria que actúa en caso de no

contemplarse alguna situación dentro de esta ley

Cuadro 23. Artículo 31 original

Normativa de aplicación supletoria

En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca

inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Fuente: Proyecto de Ley Nº 19 475

107

El texto original propone que lo que no prevea la Ley de Hipoteca Inversa se rija por la legislación que aplique en cada caso, lo que significa que proceso pude volverse más lento debido al amplio panorama de opciones que existen de aplicación de la ley. Se propone ante ello la siguiente modificación:

Cuadro 24. Artículo 31 Propuesta de modificación

Normativa de aplicación supletoria

En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se regirá *en lo que sea aplicable* por lo dispuesto *en el Código Procesal Civil*, *el Código Civil y La Ley de Cobro Judicial*.

Nota: El resaltado de las frases no forma parte la propuesta final de modificación.

Se propone implementar el Código Civil y Código Procesal Civil en aquellos casos que no prevea la Ley de Hipoteca Inversa, en concordancia con lo que dispone la Ley de Cobro Judicial, por ser este el proceso de ejecución de la figura legal.

B) Propuesta de inclusión de artículos en el proyecto de Ley.

En esta sección se propone una serie de artículos que resultan fundamentales para la adecuada aplicación de esta normativa. Es importante señalar que los mismos se realizarán con una numeración tentativa de acuerdo con la posición que estos ocuparían en el texto final, sin que la misma tenga relación con el orden de análisis de la sección anterior.

Definiciones:

- a) CONAPAM: Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor
- b) CONAPDIS: Consejo Nacional de la Persona con Discapacidad
- c) Dependencia Severa: la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no requiere la presencia permanente de un cuidador.
- d) Entidades financieras: quien otorga el crédito a través de un contrato de hipoteca inversa.
- e) Gran Dependencia (o dependencia muy grave): la persona que necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía mental o física, necesita la presencia indispensable y continua de otra persona.
- f) Persona Adulta Mayor: lo que indique la Ley n°7935: Ley Integral para la Persona Adulta Mayor
- g) Persona Beneficiaria: Es aquella persona distinta de las partes contratantes que podrá disfrutar de las rentas de la hipoteca inversa, mientras se encuentre vigente el contrato, una vez fallecida la persona solicitante.
- h) **Persona Heredera:** es aquella persona que ya sea por sucesión legítima o testamentaria, pueda optar por adquirir el bien.
- i) Persona Titular: persona solicitante o beneficiaria que esté gozando de las rentas.
- j) Renta Temporal: Por un plazo limitado. La renta sólo se abona durante el período pactado.
- k) Renta Vitalicia: Se recibe durante toda la vida de la persona titular de la hipoteca.

La inclusión de este artículo se hace con dos fines: condensar e incluir los conceptos inherentes a esta ley y brindar un glosario que sirva de marco de referencia para la adecuada implementación y aplicación de esta ley.

Cálculo del principal

Para realizar el cálculo referente al monto global aprobado a la persona solicitante las entidades financieras deben considerar como parámetros mínimos el valor tasado de la propiedad a hipotecar, la esperanza de vida de la persona que solicita el crédito y la madurez del mercado inmobiliario secundario.

La inclusión de los dos últimos parámetros podría no solo mejorar el monto final aprobado para la persona solicitante, sino también les permite a las entidades financieras poseer un mejor marco de referencia en términos de tiempo y retorno de la inversión. La implementación de este trípode de factores ha demostrado en otras legislaciones una menor resistencia por parte de la banca a la implementación de esta figura jurídica, al mismo tiempo que ha beneficiado a las personas solicitantes en términos del aumento en la cuantía final aprobada, al considerarse en la decisión final no solo el avalúo de la propiedad, sino también el posible valor de reventa del inmueble.

Del pago adelantado de los intereses corrientes

La persona titular de la hipoteca inversa podrá realizar pagos anticipados sobre los intereses corrientes cuando así lo considere, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación de los mismos.

La inclusión de este artículo permite a la persona titular disminuir el monto final que deba pagar la persona heredera, en caso de querer adjudicarse el bien, al mismo tiempo que la banca puede reducir riesgo inherente a esta modalidad de crédito, al recibir de forma anticipada el pago por concepto de intereses, permitiendo de esta forma disminuir el tiempo de paralización del capital y amortiguar el posible peligro de pérdida por devaluación si la persona heredera decide no adquirir el bien.

A lo largo del análisis del proyecto de ley 19 475, se evidencia que existe un problema general en términos de redacción de género, que por los compromisos adquiridos por Costa Rica en temas equidad no deberían darse. Asimismo, se observan errores de forma en cuanto a la concordancia de artículos lo que puede inducir a error en la aplicación de la ley o la necesidad de aprobar futuras leyes que subsanen tales errores.

Cabe destacar, que se encuentran errores de fondo, que son los más alarmantes, puesto que da lugar a interpretaciones contrarias al espíritu de la ley y que poden crear ineficacia de la misma al momento de su aplicación. Ello evidenció la necesidad de plantear modificaciones que subsanen los problemas anteriormente mencionados.

Es importante señalar que en el proyecto también presenta vacíos legales importantes que pueden entorpecer la aplicación de la ley, lo cual aunado a la falta de definiciones necesarias y a la confusión de términos en el mismo genera ineficacia. Ante estas problemáticas la inclusión de un artículo que englobe los términos importantes, los factores a considerar en el cálculo del monto principal y la posibilidad del pago de intereses corrientes de manera anticipada por parte de la persona titular, resultan indispensables para mejorar la propuesta de ley en aras de aumentar su efectividad y eficacia.

La aprobación de un proyecto de ley, como el que se propone, pretende generar un impacto positivo que mejore la calidad de vida de las personas adultas mayores, quienes mayoritariamente se encuentra en estado de vulnerabilidad y más aún en contexto donde la población adulta mayor está crecimiento. Sin embargo, para que esto ocurra, es necesario de que no existan vacíos legales que den lugar a interpretaciones que perjudiquen a esta población, o que puedan entorpecer la rápida y adecuada adopción de esta figura jurídica por parte de la banca estatal y privada.

CONCLUSIONES

Después de desarrollar los diferentes objetivos propuestos en esta investigación, se llegó a las siguientes conclusiones:

Con respecto a la problemática de las personas adultas mayores, se encontró que hace aproximadamente dos décadas empezó un cambio de paradigma para dejar de ver a este sector poblacional como beneficiarios de servicios asistencialistas a ser reconocidos como sujetos de derecho aunque siguen perteneciendo a uno de los grupos etarios más vulnerables de la sociedad, a pesar de que en nuestro país existe desde 1999 la ley de protección al adulto mayor y la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores ratificada recientemente mediante la Ley número 9 394, del 8 de setiembre del 2016.

Reflejo de esa situación, se evidencia en los pocos estudios que hay sobre esta problemática, los que existen se desprenden de datos estadísticos de investigaciones que no estudiaban directamente a esta población o de estudios que presentan datos desactualizados o poco representativos como por ejemplo el Primer Informe sobre la Situación de la Persona Adulta Mayor en Costa Rica, que data del año 2008.

Por la naturaleza de la investigación se enfocó concretamente en el estudio de la situación socioeconómica del adulto mayor, encontrando que uno de los problemas principales que enfrenta esta población que incide en su calidad de vida tanto desde el punto de vista social como económico es la falta o insuficiencia de ingresos que percibe este grupo (22% carece de todo tipo de ingresos), dentro del cual predominan las mujeres quienes representan 87%, porque este sector históricamente ha sido relegado al trabajo

doméstico (no remunerado) por lo que no pueden ni siquiera acceder a una pensión propia, quedando en la mayoría de los casos supeditada a la pensión de su pareja.

Esta falta o insuficiencia de ingresos se debe principalmente a tres aspectos: a) bajo ingreso por concepto de pensión, b) poco acceso al mercado laboral y c) faltas de opciones crediticias que se ajusten a las características de las personas con edad avanzada.

El bajo ingreso por concepto de pensión o carecer de ella han provocado que este grupo se vea en la necesidad de seguir laborando a pesar de su edad, para obtener ingresos que les permitan subsistir o en algunos casos obtener otros para mejorar la calidad de vida, representando este grupo un 16.5% de la población adulta mayor.

El poco acceso al mercado laboral que tiene este sector de la población, debido a que por su edad es considerado como fuerza laboral no estable, repercute negativamente en la calidad de los trabajos a los puede aspirar esta población, para obtener ingresos ya sea porque carecen de ellos o estos son insuficientes

Con respecto al tercer aspecto se observó que el acceso al crédito entendido desde una perspectiva bancaria – financiera califica a la persona adulta mayor como "sujeto de riesgo", lo cual implica que se le exige además de tener ingresos suficientes para hacerle frente al crédito, otros requisitos como el de aprobar exámenes médicos y la adquisición de una póliza extra brindada por el INS constituyendo tales prácticas o políticas bancarias una violación a los derechos fundamentales y derechos humanos de este grupo.

Los primeros, porque violentan el principio de igualdad y no discriminación que emanan de la Constitución Política de Costa Rica. Los segundos, porque violentan las Convenciones y Tratados Internacionales ratificados por el país en materia de Derechos

Humanos de la población adulta mayor, específicamente la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

Además, se encontró que el sistema bancario nacional, no ofrece productos financieros específicos para este sector de la población, aunque los funcionarios bancarios en las entrevistas indicaron que, en los créditos enfocados en temas de salud o reparación de vivienda, le ofrecen condiciones más blandas a esta población.

La opción financiera que se propone en el desarrollo del trabajo, denominada "hipoteca inversa", no es conocida por las entidades crediticias estudiadas para el desarrollo de este trabajo, con excepción del Banco Nacional de Costa Rica que años atrás intentó implementarla dentro de su oferta crediticia, sin que pudiera desarrollarla por falta de una regulación específica que la respaldara.

La hipoteca inversa es una figura jurídica de poca data, que nace como una línea de crédito más para las personas, pero que posteriormente se transformó en una opción de crédito para ciertos grupos vulnerables de la sociedad dentro de los que encuentran los adultos mayores, convirtiéndose entonces en un crédito otorgado por una entidad financiera, dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero se da mediante un único tracto o en varios, para percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el fallecimiento de la persona solicitante.

Las ventajas que presenta éste tipo de crédito para la persona adulta mayor es una mejora en su calidad de vida por medio de un ingreso que proviene de la liquidez patrimonial sin tener que prescindir de sus bienes para obtener este; y para la entidad

acreedora, son las elevadas tasas de retorno inherentes a este tipo de producto financiero que si bien no ofrece el tipo de ganancias características de los bancos, tampoco deja pérdidas desde el punto de vista "contable", lo que constituye a la hipoteca inversa en una opción llamativa para el sistema bancario en términos de colocación de capital.

Sin embargo, a la par de estas ventajas se observan algunas desventajas en la utilización de esta figura como lo es la aceptación de la misma por parte de las personas adultas mayores, que sienten que en vez de heredar un inmueble están heredado una deuda, y de parte de las entidades financieras es la posible paralización del capital por un plazo incierto cuando la persona solicitante sobrepase la expectativa de vida prevista lo que encarecería el monto final a pagar (principal más intereses) y, con ello, la posibilidad de que las personas herederas prefieran no la cancelar la deuda y dejen que se remate el bien, viéndose la entidad en la disyuntiva de adjudicarse los bienes, lo cual se traduce en términos de rentabilidad en disminuciones susceptibles de la ganancia en cada periodo, al elevarse los gastos relacionados con inmuebles adjudicados, como, por ejemplo, por el costo por mantenimiento de estos.

La implementación de este instrumento jurídico-financiero se encuentra dentro de muchas legislaciones alrededor del mundo; sin embargo, en el derecho latino únicamente está incorporado en las legislaciones de España y Estado de México.

En Costa Rica, en relación con la hipoteca inversa existe en la Asamblea Legislativa un proyecto de Ley bajo el número 19 475, el cual como parte de esta investigación se analizó, encontrando que dicha propuesta contiene errores en términos de redacción que van desde la falta de redacción inclusiva hasta contradicciones dentro del mismo proyecto. También se evidenciaron vacíos importantes que pueden producir problemas con la

aplicación de la ley, como lo son: la presentación de un concepto escueto de la figura legal, la falta de un artículo que contenga las definiciones necesarias para la adecuada interpretación de la ley, mala concordancia entre los artículos del proyecto, la exclusión - no argumentada- de beneficios para las personas con dependencia o gran dependencia.

No obstante, un aspecto relevante que contiene dicho proyecto, digno de rescatar y que con ello se da un paso más allá de las demás legislaciones, es el proponer la creación de un Consejo Asesor que vele por los intereses y proteja a la persona adulta mayor de cualquier abuso que pueda presentar por parte de alguna entidad.

Ante las carencias que presenta el proyecto de ley, se propone incorporar dentro del mismo reformas que incluyan, un nuevo concepto sobre hipoteca inversa, la inclusión de artículos esenciales para brindar un marco de referencia para la adecuada implementación y aplicación de la ley, todo ello con la finalidad de que la hipoteca inversa cumpla con su función de ser un mecanismo legal eficaz que le permita a la persona adulta mayor, tener acceso al crédito, sin olvidar el carácter social, solidario – incluyente y humanizante, que debe contener para hacer una realidad el nuevo paradigma que visualiza a esta población como sujetos de derechos que merecen una vida digna.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Constitución

Costa Rica, "Constitución Política de la República de Costa Rica: 12 mayo 1961" La Gaceta, Nº 117 (17 de mayo del 1961).

Leyes y Códigos

- Asamblea Legislativa República de Costa Rica: "Código Civil: 28 setiembre 1887" La Gaceta N° (23 julio 2012).
- Asamblea Legislativa República de Costa Rica: "Ley Integral para la Persona Adulta Mayor: fecha de publicación" Gaceta N°221 (nov, 1999), SINALEVI. Consultado 15 de marzo del 2016.
- Asamblea Legislativa República de Costa Rica: "Ley N° 8624 Ley de Cobro Judicial: 20 noviembre 2011" La Gaceta N° 223 (20 mayo 2008).

Jurisprudencia

- Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Recurso de Amparo: Voto 15490 10 del 21 septiembre del 2010, 14:01 horas. Expediente: 10 012009 007 CO.
- Tribunal Agrario de la Corte Suprema de Justicia: Voto 0655 -04 del 16 de septiembre del 2004, 15:10 horas. Expediente 97-000191-0298-AG
- Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI, Proceso de Puro Derecho: Voto 03073 2010 del 18 de agosto del 2010, 15: 20 horas. Expediente: 09-000678 CA.

Trabajos finales de investigación

Lumbi Sequeira Jenny y González Paniagua Andrea. "La Hipoteca Inversa: Criterios para su regulación, en Costa Rica." Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2009.

Libros

Álvarez Álvarez Hernar. La Hipoteca Inversa. Valladolid, España: Lex Nova, 2009.

Hurtado León, Iván y Josefina Toro Garrido. Paradigmas y métodos de investigación en tiempos de cambio. Caracas, Venezuela: CEC, S.A., 2007. Tomado el 25 de mayo del 2016 de https://books.google.com/books?isbn=9803882848

Ossa Gómez, J. Efrén. Tratado Elemental de Seguros. Bogotá, Colombia: Ediciones Lerner, 1973.

Rodríguez Azuera Sergio. Contratos Bancarios: Su significación en América Latina. Bogotá, Colombia: FELABAN, 1990.

Rodríguez Vicente, María Prieto, Raúl Ladiés, Karim Ahmed, María Frades, Pablo Martínez, María Joás. Calidad de vida y envejecimiento: la visión de los mayores sobre sus condiciones de vida. Bilbao, España: Fundación BBVA, 2011.recuperado 11 abril 201618 tomado de

 $https://books.google.co.cr/books?id=NgI4RBF30CAC\&printsec=frontcover\&dq=factores\\ +determinantes+que+inciden+en+la+calidad+de+vida+de+adultos+mayores+que+reside\\ n+en+condiciones+de+pobreza\&hl=es419\&sa=X\&redir_esc=y\#v=onepage\&q=calidad%\\ 20de%20vida\&f=false.$

Torrealba Navas Federico. Lecciones de Contratos. San José, Costa Rica: ISOLMA, 2009.

Sitios Web

- Bachelet Michael, "Gobierno tranquiliza a adulto mayores y rechaza proyecto de hipoteca invertida" Santiago, Chile La Nación, consultado el 22 de febrero del 2017 http://www.lanacion.cl/noticias/pais/gobierno/gobierno-tranquiliza-a-adultos-mayores-y-rechaza-el-proyecto-de-hipoteca-revertida/2015-07-07/143733.html
- Bustamante María Aurora y otros "Realidad Biosicosocial del Adulto Mayor Usuario del Sistema

 A.P.S."s.l consultado el 18 de abril del 2017

 http://medicina.uach.cl/saludpublica/diplomado/contenido/trabajos/1/Puerto%20Montt%2

 02003/Realidad_del adulto_mayor.pdf
- Cisneros María Fernanda "Bancos tienen problemas para vender bienes adjudicados" San José,

 Costa Rica: 2015. Consultado el 18 de julio del 2017 en

 www.elfinancierocr.com/finanzas/bienes_adjudicados-banco_nacional-banco_popular
 banco_de_costa_rica-bancredito-banca_privada-dacion_de_pago
 garantias_de_prestamos_0_683331690.html
- García Analía "Identidad y Pertenencia. La herencia en la sociedad correntina del Siglo XVIIII".

 Corrientes, Argentina. 2005 Consultado el 20 de abril 2017 en http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2005/2-Humanidades/H-021.pdf
- Helpage Internacional "Índice Global de Envejecimiento (Resumen)" Ciudad, España, 201.

 Tomado el 15 marzo del 2016http://www.helpage.es/sobre-envejecimiento/helpage-international-presenta-el-primer-indice-global-del-envejecimiento/http://apps.who.int/iris/bitstream/10665/186466/1/9789240694873_spa.p

 df

- Hidalgo Espinoza Roberto "Intereses de Alto Riesgo". Lima, Perú. Consultado el 20 de abril 20 del 2017 en www.mef.gob.pe/es/documentacion-sp-9701/388-contabilidad-publica/documentacion/1835-intereses-de-riesgo-alto.
- Lucero Eseverri Roberto A. "Crédito Vitalicio Con Garantía Hipotecaria" Consejo Federal del

 Notariado Argentino" Buenos Aires, Argentina, s.f. Consultado el 11 diciembre del 2016

 en http://www.cfna.org.ar/documentacion/noveles/2009_
 _Roberto_A._Lucero_Eseverri.pdf
- Parks Marianela "Mesa Redonda: Violencia contra las personas adultas mayores: situación y desafíos en Costa Rica" Universidad de Costa Rica, San José 2011. Consultado 30 de octubre del 2016. https://www.ucr.ac.cr/noticias/2011/06/27/especialistas-previenen-a-adultos-mayores-ante-la-violencia-y-el-maltrato.html
- Programa Estado de la Nación. Vigésimo Informe Estado de la Nación: en desarrollo humano sostenible. E Digital ED. San José, Costa Rica, 2013.
- Programa Estado de la Nación. Vigésimo Primer Informe Estado de la Nación: en desarrollo humano sostenible. E Digital ED. San José, Costa Rica, 2014.
- Superintendencia General de Entidades Financieras Reglamento para la Clasificación de Deudores. San José, Costa Rica, 2014.
- Valle Ana "La Hipoteca Inversa no es atractiva para los Bancos" Expansión, consultado el 22 de febrero 2017 http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion.

Documentos de sitio Web

- Asamblea Legislativa. Proyecto de Ley, expediente 19 475: Hipoteca Inversa en Costa Rica. Costa Rica: 2015. Consultado 20 abril del 2016, http://alertas.directoriolegislativo.org/wp-content/uploads/2015/10/Proyecto-19475.pdf
- CEPAL, Carta de San José sobre los derechos de las personas adultas mayores de América Latina y el Caribe. San José, Costa Rica: ONU, 2012.
- Corporación de Investigación. Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social: Hipoteca Revertida. Santiago, Chile: 2012.
- Fernández Xinia y Robles Arodys. I Informe estado de situación de la persona adulto mayor en Costa Rica. San José, Costa Rica: s.n, 2008 consultado el día 28 de febrero del 2016, tomado de la página web http://ccp.ucr.ac.cr/espam/descargas/ESPAM_cap4web.pdf.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. Encuesta Nacional de hogares. San José, Costa Rica 2016. Consultada 14 de octubre del 2016.
- Organización Mundial de la Salud. Maltrato de las Persona Mayores. Estados Unidos: s.f.

 Consultado el 30 de octubre del 2016.

 http://www.who.int/mediacentre/factsheets/fs357/es/
- Organización Mundial del Envejecimiento y la Salud. Informe Mundial del Envejecimiento y la Salud Estados Unidos: 2015. Consultado 12 de abril del 2016.
- Parapar Clara, Javier Rey, José Fernández y Miriam Ruiz et al. Informe sobre envejecimiento Fundación General CSIC, Madrid, España: Discrip, 2016. Tomado de internet 9 de marzo del 2016 http://www.fgcsic.es/sites/default/files/InformeEnvejecimiento.pdf

- Programa Estado de la Nación, Situación y Características del Sistema de Pensiones al 2012:

 Investigación Final. San José, Costa Rica: 2013 Consultado el 20 de octubre del 2016

 http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/019/sauma_p_2013.pdf
- Rivera Meza Emiliana, Informe Nacional de la Tercera Conferencia Regional Intergubernamental sobre el envejecimiento en América Latina y el Caribe. San José, Costa Rica: CONAPAM, 2012. Consultado 16 de octubre del 2016. http://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/9/46849/costaRica.pdf

Revistas

- Macuacé Otero, Ronald; Cortés Landázury, Raúl. Entre el racismo, la discriminación y las afrorreparaciones: Elementos de análisis para el caso colombiano. Cuadernos Interculturales 1: (2014) 75-101. (Consultado 05 junio del 2016).
- Martín Pérez José Antonio. "La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica de personas mayores o dependientes. (Especial referencia a la responsabilidad hipotecaria)". Revista LandAS: internacional journals of Lan Law & AgriculturaL Science.

 Numero 5 (enero julio 2011) 26 -33.
- Organización Mundial de la Salud. Programa Envejecimiento y Ciclo Vital. Envejecimiento activo: un marco político. Revista Española Geriatría Gerontología del 2002 http://ccp.ucr.ac.cr/bvp/pdf/vejez/oms envejecimiento activo.pdf

Legislación Internacional

Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis al Título Decimoquinto del Código Civil para el Distrito Federal: noviembre 24 del 2016, Gaceta Parlamentaria. Consultado 01 de marzo del 2017.

Congreso de Diputados, Medidas financieras. Madrid, España: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado editorial, 2007. Consultado 3 de abril del 2016 de https://www.boe.es/boe/dias/2007/12/08/pdfs/A50593-50614.pdf

Convenciones Internacionales

Asamblea General de la Organización de Estados Americanos, Convención Interamericana de sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores. Washington D.C, Estados Unidos, 2015 tomado de internet 9 de marzo del 2016 http://www.oas.org/es/sla/ddi/tratados_multilaterales_interamericanos_A70_derechos_humanos personas mayores.asp

ANEXOS

Anexo. 1 Instrumento

Entidad:

"Entrevista funcionarios de entidades crediticias"

Descripción: La siguiente entrevista se realiza con la finalidad de recaudar información para el Trabajo Final de Graduación que versa sobre los créditos dirigidos a la persona adulta mayor, la información suministrada se utilizará únicamente con fines académicos.

	Nombre:
	Cargo:
1.	¿Qué tipo de opciones financiamiento ofrece la entidad?
2.	¿De las opciones mencionadas anteriormente, alguna se orienta específicament la persona adulta mayor? (Si responde NO, pasar a la pregunta 4)

3.	¿De qué manera estos instrumentos se orientan a la persona adulta mayor?
4.	¿La entidad posee algún protocolo para atender a una persona adulta mayor en e tema de créditos o algún otro trámite? (Si responde NO, pasar a la pregunta 6)
5.	¿Cuáles?
6.	¿La persona adulta mayor debe cumplir con algún requisito especial para ser sujeto de crédito? (Si responde NO, pasar a la pregunta 8)
7.	¿Cuáles y por qué?
8.	¿Conoce la figura de hipoteca inversa?

	¿Considera que debe implementarse en la Banca Nacional?
10	. ¿Considera factible la implementación de esta figura dentro de la entidad bar
	Goodstore restricte in imprementation as obtaining defined the intriduction
	¿Por qué?
	•

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

PROYECTO DE LEY

HUMBERTO VARGAS CORRALES NATALIA DÍAZ QUINTANA DIPUTADO Y DIPUTADA

EXPEDIENTE No. 19 475

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DECRETA:

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

CAPÍTULO I DEL OBJETO, CONCEPTOS Y FINES

ARTÍCULO 1.- Objeto

La presente ley regula los beneficios, el régimen financiero, la administración, el control y la modalidad de los créditos, así como todos los demás aspectos de la hipoteca inversa.

ARTÍCULO 2.- Concepto

A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 3 de la presente ley.

La hipoteca inversa, consistirá, en el otorgamiento de un crédito, en virtud de residir en una vivienda propia, en donde el crédito le será entregado al solicitante, mediante disposiciones periódicas o en un solo tracto, siendo ejecutable solamente bajo los presupuestos que se establecen en el artículo 26 de la presente ley.

ARTÍCULO 3.- Fines

La presente regulación tiene como fin supremo, poder otorgar a las personas mayores de 65 años y a aquellos que sufren de dependencia severa o gran dependencia, la

posibilidad de ser sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario, sin importar los ingresos con que cuenten.

CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS

TÍTULO PRIMERO DE LOS SOLICITANTES

ARTÍCULO 4.- Solicitantes de la hipoteca inversa

Los solicitantes de este crédito son todas las personas físicas de edad igual o superior a los 65 años o aquellas afectadas de dependencia severa o gran dependencia, de acuerdo con el concepto que se establece en el artículo 7.

ARTÍCULO 5.- Requisitos para ser solicitante

Para poder utilizar este tipo se deberá acreditar:

- 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 solo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.
- d) Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en la Ley Reguladora del Mercado Hipotecario.
- e) Ser propietario de al menos una vivienda, la cual deberá de ser la vivienda habitual del solicitante. No se aceptarán segundas viviendas.

ARTÍCULO 6.- Del trámite de casos por dependencia severa o gran dependencia

En los casos de las solicitudes por gran dependencia o dependencia severa, deberá para otorgarse presentar ante la entidad bancaria, constancia entregada por la Caja Costarricense de Seguro Social en donde consta tal situación.

ARTÍCULO 7.- Concepto de gran dependencia y dependencia severa

Por estos términos, se entenderá:

Dependencia severa: la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no requiere la presencia permanente de un cuidador.

Gran dependencia o dependencia muy grave: la persona que necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía mental.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y ASEGURADORAS AUTORIZADAS

ARTÍCULO 8.- Entidades que la otorgan.

Esta hipoteca solo podrá ser concedida por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en Costa Rica, de acuerdo con la Ley Reguladora del Mercado de Seguros.

Dichas entidades deberán registrarse como tal ante la Superintendencia General de Entidades Financieras, la cual será el órgano supremo de fiscalización en el otorgamiento de dichos créditos.

ARTÍCULO 9.- Del seguro

Al suscribirse una hipoteca inversa, se deberá de suscribir en conjunto una póliza contra siniestros.

ARTÍCULO 10.- De las asesorías

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera de este último y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto.

Un consejo formado por dos representantes de los adultos mayores, dos representantes de las entidades financieras, y dos representes de las personas con dependencia severa o gran dependencia deberá de establecer las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

ARTÍCULO 11.- De las sanciones

Toda entidad financiera que, autorizada para otorgar créditos de hipoteca inversa, violente algunas de las normas establecidas en la presente ley será sancionada con una multa que equivaldrá al treinta por ciento (30%), la disposición otorgada por el adulto, y será suspendida provisional o definitivamente para el otorgamiento de futuras hipotecas inversas.

El procedimiento administrativo por seguir, en este caso, será el que establece la Ley General de la Administración Pública.

CAPÍTULO III DE LAS PRESTACIONES

ARTÍCULO 12.- De los tipos de rentas

Las rentas que otorgarán las entidades financieras al amparo de la presente ley, están constituidas por prestaciones económicas, otorgadas con base en el valor tasado de la propiedad del solicitante. Las cuales pueden ser vitalicias o temporales.

ARTÍCULO 13.- De la entrega del crédito al adulto mayor

La entrega de la disposición de dinero se le entregará al solicitante de acuerdo con lo pactado, mensualmente o en un solo momento.

ARTÍCULO 14.- De los intereses

Los intereses pactados, pueden ser corrientes o moratorios. Los primeros iniciarán correr a partir de la suscripción del crédito y los segundos a partir del incumplimiento.

Para efectos de la presente hipoteca inversa, los intereses corrientes y moratorios los cuales prescriben en un año, dicho tiempo deberá computarse a partir del fallecimiento del deudor.

El interés será de acuerdo con las tasas vigentes en el momento de la contratación.

ARTÍCULO 15.- De las variaciones al monto de las rentas

La entidad financiera con la que el solicitante contrate una hipoteca inversa, tendrá la obligación de que una vez que lo considere necesario, con los estudios técnicos respectivos, podrá acordar en cualquier momento la variación de las cuantías que se

otorgan, lo que generaría un aumento en el crédito originario, siempre y cuando el solicitante este de acuerdo. Esto se realiza en relación con el artículo 22 y siguientes.

ARTÍCULO 16.- Del cálculo de la pensión para cada beneficiario

Las rentas a otorgar serán calculadas con base en la cuantía que establezca cada entidad para tal efecto, con base en su estructura de cálculo del monto total de la pensión se establecerá el siguiente procedimiento:

- a) La cuantía básica para el beneficiario sin dependientes.
- b) La cuantía básica más un diez por ciento (10%) de la misma para el solicitante con un dependiente.
- c) La cuantía básica más un veinte por ciento (20%) de la misma para el solicitante con dos dependientes.
- d) La cuantía básica más un treinta por ciento (30%) de la misma para el solicitante con tres o más dependientes.

ARTÍCULO 17.- Nuevas solicitudes

De la presentación de nuevas solicitudes ante rechazo previo a los solicitantes se les denegará este crédito solo cuando no cumplan con los requisitos que establece la presente ley.

CAPÍTULO IV DE LA ESCRITURA

ARTÍCULO 18.- Del grado

Estas hipotecas solamente serán constituidas en primer grado.

ARTÍCULO 19.- Exención

Estarán exentas del pago de los timbres, que pagan las hipotecas comunes para su inscripción, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de la hipoteca inversa.

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicará el Arancel de Profesionales en Derecho (Honorarios Abogados y Notarios) Decreto Nº 20 307-J, o el que sustituya a este.

ARTÍCULO 20.- De su inscripción en el Registro Público

La inscripción de una hipoteca inversa se regirá por los criterios registrales de una hipoteca común excepto por el pago de los timbres, la cual estará exenta de dicho requisito.

ARTÍCULO 21.- No transmisión

Constituida una hipoteca inversa sobre una propiedad, esta no podrá enajenarse bajo cualquier título, mientras pese sobre esta esté crédito.

ARTÍCULO 22.- Del Registro de Inmuebles

Deberá el director del Registro de Inmuebles, emitir circular, informando a los registradores de la presente hipoteca.

CAPÍTULO V DE LA REVALORACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 23.- Revaloración

De ser necesario la persona adulta mayor podrá solicitar que se realice una revaloración de la vivienda para optar por un aumento del crédito, en vista del aumento del costo de la vida y que las prestaciones dinerarias periódicas o según el contrato ya no sean suficiente para cubrir sus necesidades.

ARTÍCULO 24.- Estudio de la situación social y económica

Para comprobar que el crédito contratado por la persona adulta mayor ya no le es suficiente, la entidad que otorgó el crédito o aseguradora realizará estudio económico al respecto. Para que realice un estudio de la situación social y económica en la que se encuentra el solicitante.

Para dicho estudio la entidad aseguradora o crediticia aumentará el monto mensual por otorgar. Una suma de dinero de acuerdo con la distancia y las condiciones del lugar donde se realizará el estudio.

Este estudio, deberá ser emitido por el departamento de asesorías al que hace referencia el artículo 10 de la presente ley, asesoría que deberá pasar una vez elaborada por el consejo al que se refiere el mismo artículo.

ARTÍCULO 25.- Informe del consejo

El consejo rendirá un informe por escrito, en donde se establecerá si el estudio realizado por la entidad financiera está acorde con la realidad imperante en la persona que solicitó el crédito.

ARTÍCULO 26.- Parámetros para revalorizar

La revaloración se realizará bajo los mismos parámetros de la valoración inicial.

CAPÍTULO VI DE LA EJECUCIÓN

ARTÍCULO 27.- Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán 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.

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.

ARTÍCULO 28.- En relación con el párrafo primero anterior, notificados los herederos de la deuda, y de la posible ejecución de la propiedad, para que en término prudencial de tres meses se apersonen a la entidad acreedora mostrando el interés en

cancelar o no la deuda, en caso de negativa por estos, la entidad ejecutará la deuda mediante

proceso sumario, en donde se hará constar la negativa de los herederos en cancelar la deuda.

ARTÍCULO 29.- Extinguido el crédito hipotecario y los herederos del deudor

decidan no rembolsar los débitos vencidos, con su interés, el acreedor solo podrá tener

recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

ARTÍCULO 30.- Asesoramiento

Las entidades crediticias deberán de ofrecer un asesoramiento independiente y

particular a quienes se acojan a esta ley con la finalidad de garantizar los derechos de los

clientes y su adecuación a sus necesidades económicas y financieras.

ARTÍCULO 31.- Normativa de aplicación supletoria

En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca

inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

ARTÍCULO 32.- Esta ley rige a partir de su publicación.

Humberto Vargas Corrales

Natalia Díaz Quintana

DIPUTADO Y DIPUTADA

138

Anexo. 3 Propuesta Modificada Proyecto de Ley No 19.475 Regulación de la Hipoteca Inversa



REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DECRETA:

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

CAPÍTULO I

DEL OBJETO, CONCEPTOS Y FINES

ARTÍCULO 1.- Objeto

La presente ley regula los beneficios, el régimen financiero, la administración, el control y la modalidad de los créditos, así como todos los demás aspectos de la hipoteca inversa.

ARTÍCULO 2.-Definiciones

- a) CONAPAM: Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor
- b) CONAPDIS: Consejo Nacional de la Persona con Discapacidad
- c) Dependencia Severa: la persona necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no requiere la presencia permanente de un cuidador.
- d) Entidades financieras: quien otorga el crédito a través de un contrato de hipoteca inversa.
- e) Gran Dependencia (o dependencia muy grave): la persona que necesita ayuda para realizar las actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía mental o física, necesita la presencia indispensable y continua de otra persona.

- f) **Persona Adulta Mayor:** lo que indique la Ley nº 7 935: Ley Integral para la Persona Adulta Mayor
- g) Persona Beneficiaria: Es aquella persona distinta de las partes contratantes que podrá disfrutar de las rentas de la hipoteca inversa, mientras se encuentre vigente el contrato, una vez fallecida la persona solicitante.
- h) **Persona Heredera:** es aquella persona que ya sea por sucesión legítima o testamentaria, pueda optar por adquirir el bien.
- Persona titular: persona solicitante o beneficiaria que esté gozando de las rentas.
- j) Renta Temporal: Por un plazo limitado. La renta solo se abona durante el período pactado.
- k) Renta Vitalicia: Se recibe durante toda la vida de la persona titular de la hipoteca

ARTÍCULO 3.- Concepto

Para efectos de esta ley se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito constituido en escritura pública respaldado con una garantía hipotecaria sobre un bien inmueble con naturaleza residencial o comercial que pertenezca registralmente a una persona adulta mayor o a una persona con dependencia severa o gran dependencia.

La hipoteca inversa se constituye para la obtención de una renta periódica (temporal o vitalicia) o su disposición dineraria en un solo tracto, siendo ejecutable solamente bajo los presupuestos que se establecen en el artículo 28 de la presente ley.

ARTÍCULO 4.- Fines

La presente regulación tiene como fin supremo, poder otorgar a la persona adulta mayor y a aquellos que sufren de dependencia severa o gran dependencia, la posibilidad de ser

sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario, sin importar si cuenta o no con ingresos.

CAPÍTULO II

DE LOS SUJETOS

TÍTULO PRIMERO

DE LOS SOLICITANTES

ARTÍCULO 5.- Solicitantes de la hipoteca inversa

Las personas solicitantes de este crédito son todas las personas adultas mayores o aquellas afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

ARTÍCULO 6.- Requisitos para ser solicitante

Para poder utilizar este tipo de crédito se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Que la persona solicitante y las beneficiarias que este pueda designar sean personas adultas mayores o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- b) Que el inmueble hipotecado haya sido tasado y asegurado contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en la Ley Reguladora del Mercado de Seguros.
- c) Ser dueño o dueña registral del inmueble susceptible a hipotecar.
- d) El inmueble dado en garantía debe estar libre gravámenes hipotecarios.
- e) En los casos de las solicitudes por gran dependencia o dependencia severa, deberá presentar ante la entidad bancaria, constancia entregada por la Caja Costarricense de Seguro Social en donde consta tal situación.

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS Y

ASEGURADORAS AUTORIZADAS

ARTÍCULO 7.- Entidades que la otorgan.

Esta hipoteca solo podrá ser concedida por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en Costa Rica, de acuerdo con la Ley Reguladora del Mercado de Seguros.

Dichas entidades deberán registrarse como tal ante la Superintendencia General de Entidades Financieras, la cual será el órgano supremo de fiscalización en el otorgamiento de dichos créditos

ARTÍCULO 8.- Del seguro

Al suscribirse una hipoteca inversa, se deberá de suscribir en conjunto una póliza contra siniestros.

ARTÍCULO 9.- De las asesorías

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento a quienes soliciten de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera y los riesgos económicos derivados de la adquisición de este crédito.

El Consejo estará formado por dos funcionarios del CONAPAM en representación de las personas adultas mayores; dos funcionarios de las entidades financieras, y dos funcionarios del CONAPDIS en representación de las personas con dependencia severa o gran dependencia.

Dicho Consejo deberá de establecer las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

ARTÍCULO 10.- De las sanciones

Toda entidad financiera que, autorizada para otorgar créditos de hipoteca inversa, violente algunas de las normas establecidas en la presente ley será sancionada con una multa que equivaldrá al treinta por ciento (30%) del monto aprobado a la persona solicitante, y será suspendida provisional o definitivamente para el otorgamiento de futuras hipotecas inversas.

En el segundo caso serán sancionadas aquellas entidades que no estén autorizadas con el ochenta por ciento (80%) del monto aprobado a la persona solicitante que aprovechándose de su posición se beneficien creando perjuicio a la persona solicitante mediante el otorgamiento de crédito de hipoteca inversa

El procedimiento administrativo por seguir en el primer caso será el que establece la Ley General de la Administración Pública, paralelamente podrá solicitarse mediante la vía civil un resarcimiento por los daños y perjuicios ocasionados por la entidad financiera.

En el segundo caso se hará por medio de una demanda judicial presentada ante un juzgado civil

CAPÍTULO III

DE LAS PRESTACIONES

ARTÍCULO 11.-Cálculo del principal:

Para realizar el cálculo referente al monto global aprobado a la persona solicitante las entidades financieras deben considerar como parámetros mínimos el valor tasado de la propiedad a hipotecar, la esperanza de vida de la persona que solicita el crédito y la madurez del mercado inmobiliario secundario.

ARTÍCULO 12.- De los tipos de rentas

Las rentas que otorgarán las entidades financieras al amparo de la presente ley, están constituidas por prestaciones económicas, otorgadas con base en el monto aprobado por la entidad a la persona solicitante, las cuales pueden ser vitalicias o temporales.

ARTÍCULO 13.- De la entrega del crédito al adulto mayor

La entrega de la disposición de dinero se le entregará al solicitante de acuerdo con lo pactado, mensualmente o en un solo momento.

ARTÍCULO 14.- De los intereses

Los intereses pactados, pueden ser corrientes o moratorios. Los primeros iniciarán correr a partir de la suscripción del crédito y los segundos a partir del incumplimiento.

Para efectos de la presente hipoteca inversa, los intereses corrientes y moratorios los cuales prescriben en un año, dicho tiempo deberá computarse a partir del fallecimiento del deudor.

El interés será de acuerdo con las tasas vigentes en el momento de la contratación.

ARTÍCULO 15.-Del pago adelantado de los intereses corrientes

La persona titular de la hipoteca inversa podrá realizar pagos anticipados sobre los intereses corrientes, cuando así lo considere, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación de estos.

ARTÍCULO 16.- De las variaciones al monto de las rentas

La entidad financiera con la que la persona solicitante contrate una hipoteca inversa, tendrá la obligación de que una vez que lo considere necesario, con los estudios técnicos respectivos, podrá acordar en cualquier momento la variación de las cuantías que se otorgan, lo que generaría un aumento en el crédito originario, siempre y cuando la persona solicitante esté de acuerdo. Esto se realiza en relación con el artículo 24 y siguientes.

ARTÍCULO 17.- Del cálculo de la pensión para cada beneficiario

Las rentas a otorgar serán calculadas con base en la cuantía que establezca cada entidad para tal efecto, con base en su estructura de cálculo de la cuota mensual se establecerá el siguiente procedimiento:

- a) La cuantía básica para la persona solicitante sin dependientes.
- b) La cuantía básica más un diez por ciento (10%) de la misma para la persona solicitante con un (a) dependiente.

- c) La cuantía básica más un veinte por ciento (20%) de la misma para la persona solicitante con dos dependientes.
- d) La cuantía básica más un treinta por ciento (30%) de la misma para la persona solicitante con tres o más dependientes.

ARTÍCULO 18.- Nuevas solicitudes

De la presentación de nuevas solicitudes ante rechazo previo a los solicitantes se les denegará este crédito solo cuando no cumplan con los requisitos que establece la presente ley.

CAPÍTULO IV

DE LA ESCRITURA

ARTÍCULO 19.- Del grado

Estas hipotecas solamente serán constituidas en primer grado.

ARTÍCULO 20.- Exención

Estarán exentas del pago de los timbres, que pagan las hipotecas comunes para su inscripción, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de la hipoteca inversa.

Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicará el Arancel de Profesionales en Derecho (Honorarios Abogados y Notarios) decreto N.º 20 307-J, o el que sustituya a este.

ARTÍCULO 21.- De su inscripción en el Registro Público

La inscripción de una hipoteca inversa se regirá por los criterios registrales de una hipoteca común excepto por el pago de los timbres, la cual estará exenta de dicho requisito.

ARTÍCULO 22.- No transmisión

Constituida una hipoteca inversa sobre una propiedad, esta no podrá enajenarse bajo cualquier título, mientras pese sobre esta esté crédito.

ARTÍCULO 23.- Del Registro de Inmuebles

Deberá el director del Registro de Inmuebles, emitir circular, informando a los registradores de la presente hipoteca.

CAPÍTULO V

DE LA REVALORACIÓN DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 24.- Revaloración

De ser necesario la persona adulta mayor o persona con dependencia severa o gran dependencia podrá solicitar que se realice una revaloración del inmueble hipotecado para optar por un aumento del crédito, en vista del aumento del costo de la vida y que las prestaciones dinerarias periódicas, o según el contrato ya no sean suficiente para cubrir sus necesidades.

ARTÍCULO 25.- Estudio de la situación social y económica

Para comprobar que el crédito contratado por la persona adulta mayor ya no le es suficiente, la entidad que otorgó el crédito o aseguradora realizará estudio económico al respecto. Para que realice un estudio de la situación social y económica en la que se encuentra el solicitante.

Para dicho estudio la entidad aseguradora o crediticia aumentará el monto mensual a otorgar. Una suma de dinero de acuerdo con la distancia y las condiciones del lugar donde se realizará el estudio.

Este estudio, deberá ser emitido por el departamento de asesorías al que hace referencia el artículo 9 de la presente ley, asesoría que deberá pasar una vez elaborada por el consejo al que se refiere el mismo artículo.

ARTÍCULO 26.- Informe del consejo

El consejo rendirá un informe por escrito, en donde se establecerá si el estudio realizado por la entidad financiera está acorde a la realidad imperante en la persona que solicitó el crédito.

ARTÍCULO 27.- Parámetros para revalorizar

La revaloración se realizará bajo los mismos parámetros de la valoración inicial.

CAPÍTULO VI

DE LA EJECUCIÓN

ARTÍCULO 28.- Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán 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.

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.

ARTÍCULO 29.- En relación con el párrafo primero anterior, notificadas las personas herederas de la deuda, y de la posible ejecución de la propiedad, se les concederá un término prudencial de tres meses se apersonen a la entidad acreedora mostrando el interés en cancelar o no la deuda. En caso de no apersonarse dentro del plazo señalado anteriormente o de la negativa por estos, la entidad ejecutará la deuda mediante proceso cobratorio, en donde se hará constar la negativa o no respuesta de las personas herederas en cancelar la deuda.

ARTÍCULO 30.- Extinguido el crédito hipotecario y los herederos del deudor decidan no rembolsar los débitos vencidos, con su interés, el acreedor solo podrá tener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

ARTÍCULO 31.- Normativa de aplicación supletoria

En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se regirá en lo que sea aplicable por lo dispuesto en el Código Procesal Civil, el Código Civil y La Ley de Cobro Judicial.

ARTÍCULO 32.- Esta ley rige a partir de su publicación.