

**COLEGIO UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS
FINANCIEROS**

**Doble Grado En Derecho Y Administración De
Empresas**

Trabajo Fin de Grado



LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA HIPOTECA INVERSA



Autor: Méndez Sánchez-Castillo, José María

Tutor: Velarde D´amil, Yvette

Madrid, diciembre de 2017

INDICE

TABLA DE ABREVIATURAS.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO DEL FENÓMENO DEL ENVEJECIMIENTO	
5	
2.1. “ENVEJECIMIENTO DEL ENVEJECIMIENTO”	5
2.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE FINANCIACIÓN.....	7
2.3. SISTEMAS PRIVADOS DE FINANCIACIÓN	14
3. EL DERECHO REAL DE HIPOTECA.....	16
4. LA HIPOTECA INVERSA	18
4.1. ORIGEN Y RECEPCIÓN EN ESPAÑA.....	18
4.1.1. Antecedentes de la Hipoteca Inversa: Home Equity Conversion	
Mortgage en EE. UU y el Equity Release en Reino Unido	18
4.1.2. Aparición en el Mercado Español	20
4.2. CONFIGURACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA <i>LEY 41/2007, DE 7</i>	
<i>DE DICIEMBRE, DE REFORMA DEL MERCADO HIPOTECARIO Y OTRAS</i>	
<i>REGULACIONES</i>	22
4.3. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA HIPOTECA INVERSA	27
4.4. ELEMENTOS SUBJETIVOS.....	37
4.4.1. El Solicitante	37
4.4.2. Beneficiarios	41
4.4.3. Entidad Prestamista	42
4.4.4. El Seguro de Rentas Vitalicias	43
4.4.5. Régimen de protección del cliente en la contratación de una	
hipoteca inversa	44
5. VENCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA.....	47
5.1. Cláusula de vencimiento Anticipado por Transmisión de Finca	
Hipotecada	47
5.2. Ejecución de la Hipoteca Inversa	49
6. CONCLUSIONES.....	51
7. BIBLIOGRAFÍA.....	53
8. ÍNDICE DE TABLAS	58
9. ANEXOS	59

TABLA DE ABREVIATURAS

CC	Código Civil
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
HECM	<i>Home Equity Conversion Mortgage</i>
IMSERSO	Instituto de Mayores y Servicios Sociales
LAPD	Ley de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de Dependencia
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
ONU	Organización de las Naciones Unidas
RDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
SAAD	Sistema de Autonomía y Atención a la Dependencia

1. INTRODUCCIÓN

El fenómeno del envejecimiento está a punto de convertirse en una de las transformaciones sociales más significativas del s. XXI. Indicadores como el constante incremento del precio de la vivienda, la pérdida de poder adquisitivo de los pensionistas y el progresivo aumento de la esperanza de vida han llevado consigo la necesidad de modificar el modo en el que los mayores de 65 años, o en determinados supuestos los dependientes, han de ser económicamente tratados. Ante dicha problemática, el legislador a través de la reforma hipotecaria de 2007, introdujo nuevas figuras jurídico-privadas, entre las que destacamos, la Hipoteca Inversa, figura ya regulada en otras normativas europeas y cuya finalidad social es la subsistencia económica tanto de los mayores como de los dependientes.

Es por ello, que el objetivo del presente Trabajo, es la de analizar la modalidad de la Hipoteca Inversa dentro de la legislación hipotecaria española y su transcendencia para un sector concreto y determinado de la sociedad española, especialmente vulnerable, que ha visto mermada su capacidad adquisitiva por la reciente crisis económica. En este, Trabajo de Fin de Grado, trataremos el contexto socio-demográfico del fenómeno del envejecimiento y la situación jurídica de los dependientes; el derecho real de hipoteca; y, por último, los antecedentes, sujetos, objeto y vencimiento de la Hipoteca Inversa.

Para su estudio, nos apoyaremos en distintas leyes como son: *la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia, y por la que se establece determinada norma tributaria regulando entre otras, la nueva normativa de la Hipoteca Inversa*. Asimismo, trataremos su regulación dentro de la *Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia*.

Además, nos asistiremos de la producción jurisprudencial procedente de los órganos jurisdiccionales españoles, como de las diferentes resoluciones de

la Dirección General del Registro y Notariado, para comprender las diferentes vertientes de la Hipoteca Inversa en el tráfico jurídico.

Igualmente, haremos hincapié en las principales semejanzas y diferencias entre el derecho comparado y el derecho español.

A modo de conclusión, presentaremos nuestra opinión sobre los aspectos principales de la Hipoteca Inversa, y el futuro de la misma, para que no pierda la esencia y la razón de ser de su inclusión en nuestro ordenamiento jurídico: dar cumplimiento a la función social que la propiedad debe desempeñar, reconocida en la Constitución Española.

2. CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO DEL FENÓMENO DEL ENVEJECIMIENTO

2.1. “ENVEJECIMIENTO DEL ENVEJECIMIENTO”

Antes de adentrarnos en la exposición de la figura de la Hipoteca Inversa, es conveniente contextualizar de dónde deriva el fenómeno del envejecimiento y la consiguiente aplicación por asimilación a los dependientes.

En la actualidad y de acuerdo a estudios llevados a cabo al respecto, existen alrededor de 960 millones de personas con 60 años o más, lo que equivale a un 13% de la población mundial (Organización de las Naciones Unidas, 2017)¹. Esta cifra ha aumentado en un 3% anual, desde el año 2015, lo que producirá que, en 2050, este grupo se aproxime al 32% del total del conjunto de la población (Naciones Unidas, 2017)². España, al igual que el resto del entorno europeo, es uno de las zonas donde la tasa o proporción de envejecimiento crece con mayor celeridad. Así, el porcentaje de población mayor de 65 años, actualmente se sitúa en el 18,2%, con una proyección al 24,9% en 2029 y del 38,7% en 2064, considerándose como la revolución demográfica más importante del último siglo.

3

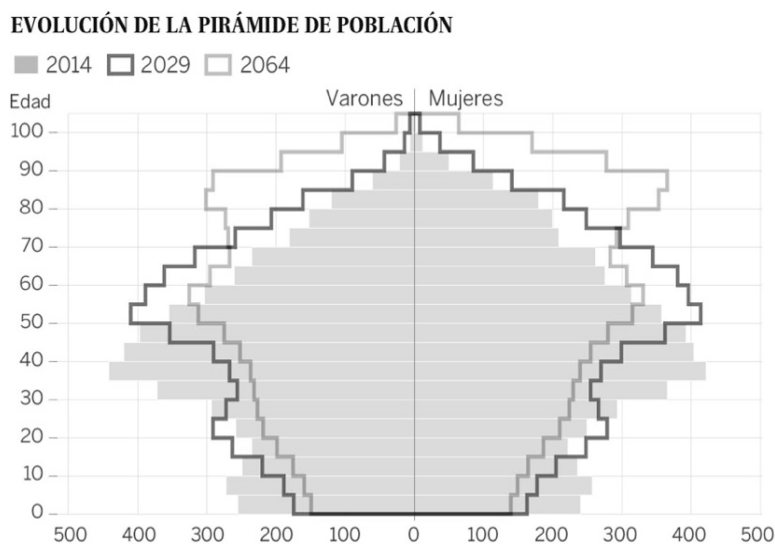


Tabla Nº 1 - Evolución de la Pirámide de Población

Fuente: El País - INE

¹Naciones Unidas (2017) *Envejecimiento* [en línea] disponible en <http://www.un.org/es/sections/issues-depth/ageing/index.html> [Consulta: 2 noviembre 2017].

²Naciones Unidas (2017) *World Population Prospects* [en línea] disponible en https://esa.un.org/unpd/wpp/Publications/Files/WPP2017_KeyFindings.pdf [Consulta: 5 noviembre 2017].

³Maqueda, A. (2017) *El envejecimiento de España reduce su potencial para crecer* [en línea] EL PAÍS disponible en https://elpais.com/economia/2016/06/11/actualidad/1465664259_699036.html [Consulta: 11 noviembre 2017].

Esta revolución demográfica viene estimulada principalmente por tres factores: la fertilidad, la mortalidad y, en menor medida, la migración. Desde 1950, se ha observado, a nivel mundial, un aumento exponencial de la esperanza de vida, gracias principalmente, a la rápida deceleración de la tasa de mortalidad de las personas mayores de 80 años. Todo ello sumado, a una reducción de la natalidad en España de un 2,8% respecto al año 2015 (INE, 2016)⁴, está suponiendo que la pirámide poblacional española este transformándose de progresiva a estacionaria-regresiva.

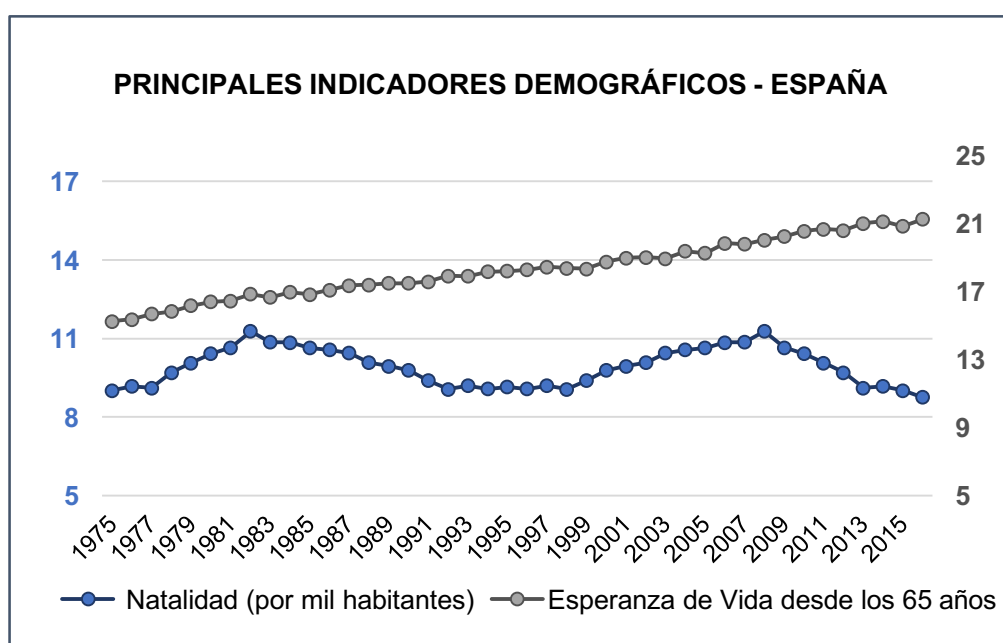


Tabla Nº 2 - Principales Indicadores Demográficos - España

Fuente: Elaboración Propia en base al INE

Por tanto, la contracción de la fertilidad y el acrecentamiento de la longevidad son componentes claves del envejecimiento mundial de la población; pero no hay que olvidar, como establece la Organización de las Naciones Unidas (en adelante, ONU), que la inmigración internacional también ha contribuido al cambio de las estructuras de edad en varios países y regiones (Naciones Unidas, 2017)⁵. En los países con grandes flujos migratorios, la inmigración internacional

⁴Instituto Nacional de Estadística (2016) *INE base / Demografía y población / Fenómenos demográficos / Estadística de nacimientos. Movimiento natural de la población / Últimos datos* [en línea] disponible en http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177007&menu=ultiDat os&idp=1254735573002 [Consulta: 10 noviembre 2017].

puede retrasar el proceso de envejecimiento, al menos temporalmente, ya que los migrantes suelen ser jóvenes en edad de trabajar. Sin embargo, los migrantes que se quedan en el país terminarán formando parte de la población de mayor edad.

Así, el uniforme acrecentamiento de estos factores está produciendo que el incremento de personas que requieren ayuda para desarrollar las actividades básicas de la vida diaria, sea mayor.

Precisar que el fenómeno del envejecimiento se caracteriza, entre otros elementos, por tener una naturaleza interdisciplinar, que como establece el Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento de 2002, y su posterior evaluación del 2013, abarca una multitud de esferas desde el ámbito científico, económico, y por supuesto jurídico. En la esfera jurídica, diferentes ramas jurídicas son las que regulan el ámbito de las personas mayores, como, por ejemplo, en el ámbito Administrativo, y la disposición de pensiones o fondos destinados a servicios sociales, es decir, prestaciones públicas, o en materia penal, para tratar el maltrato que sufren las mismas. Respecto al Derecho Privado, cabe recalcar no solo los instrumentos privados de cobertura del envejecimiento, sino también, las nuevas instituciones creadas por el legislador en las últimas reformas hipotecarias.

Para ello, trataremos los instrumentos públicos de financiación y posteriormente los privados, que conjuntamente, conforman las fuentes de ingresos de las personas mayores y dependientes.

2.2. SISTEMAS PÚBLICOS DE FINANCIACIÓN

El concepto de las prestaciones públicas, viene definido, como *“aquel conjunto de medidas que pone en funcionamiento la Seguridad Social para prevenir, reparar o superar determinadas situaciones de infortunio o estados de*

necesidad concretos, que suelen originar una pérdida de ingresos o un exceso de gastos en las personas que los sufren” (Seguridad Social, 2017)⁶.

Sistema de Pensiones: La Pensión por Jubilación

Si bien, con anterioridad a la Constitución Española⁷ (en adelante CE), fuera del marco constitucional también existían prestaciones de asistencia en casos de vejez, no fue hasta la firma de los Pactos de la Moncloa, donde se garantizaron los derechos de los mayores a percibir una renta periódica, y por tanto, se otorgó un mandato a los poderes públicos, que se recoge dentro del artículo 50 de la CE: *“Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiencia económica a los ciudadanos durante la tercera edad”.*

Finalmente, con el Pacto de Toledo de 1995, se señalaron, los principales problemas estructurales de la Seguridad Social, proponiendo propuestas de reforma destinadas a garantizar la viabilidad del sistema.

Actualmente, el Sistema de Pensiones viene regulado dentro del *Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Seguridad Social*. De esta normativa, podemos conceptualizar la pensión por jubilación, como *“aquellas prestaciones de la Seguridad Social, que aseguran a todos los ciudadanos en situación de jubilación o invalidez y en estado de necesidad una prestación económica, asistencia médico farmacéutica gratuita y servicios sociales complementarios, aunque no se haya cotizado o se haya hecho de forma insuficiente para tener derecho a una pensión contributiva” (Seguridad Social, 2017)⁸.*

⁶Empleo y Seguridad Social (2017) *Seguridad Social: Trabajadores* [en línea] disponible en http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/PrestacionesPension10935/Accionprotectorapre12778/index.htm [Consulta: 5 octubre 2017].

⁷España. Constitución Española, de 29 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978 (311).

⁸Empleo y Seguridad Social (2017) *Seguridad Social: Trabajadores* [en línea] disponible en http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/PrestacionesPension10935/Jubilacion/index.htm [Consulta: 3 octubre 2017].

Asimismo, la regulación, nos expone los presupuestos necesarios para poder ser beneficiario de una pensión de jubilación. El beneficiario deberá tener 65 o más años, residir en el territorio español y haberlo hecho durante un periodo de 10 años, en el periodo que media entre la fecha de cumplimiento de los 16 años y la del devengo de la pensión, de los cuales dos han de ser sucesivos e inminentemente anteriores a la fecha de la solicitud. Además, deberá carecer de rentas o ingresos o que éstos, en cómputo anual, sean inferiores al importe íntegro anual de la pensión no contributiva. No obstante, si éstos fueran inferiores al valor íntegro de la pensión, y se convive con familiares, únicamente se cumple el requisito cuando la suma de las rentas o ingresos anuales de todos los miembros de la Unidad Económica de Convivencia no superan los límites establecidos en la Ley.

Cabe destacar, que, dentro del sistema de pensiones, la pensión por jubilación supone uno de los gastos más relevantes para el Estado, siendo, en general, la única fuente de ingresos para los mayores. No obstante, en ciertas ocasiones, encontramos prestaciones autonómicas que tratan de complementar las prestaciones recibidas por el Estado, mejorando así, la calidad de vida de sus perceptores.

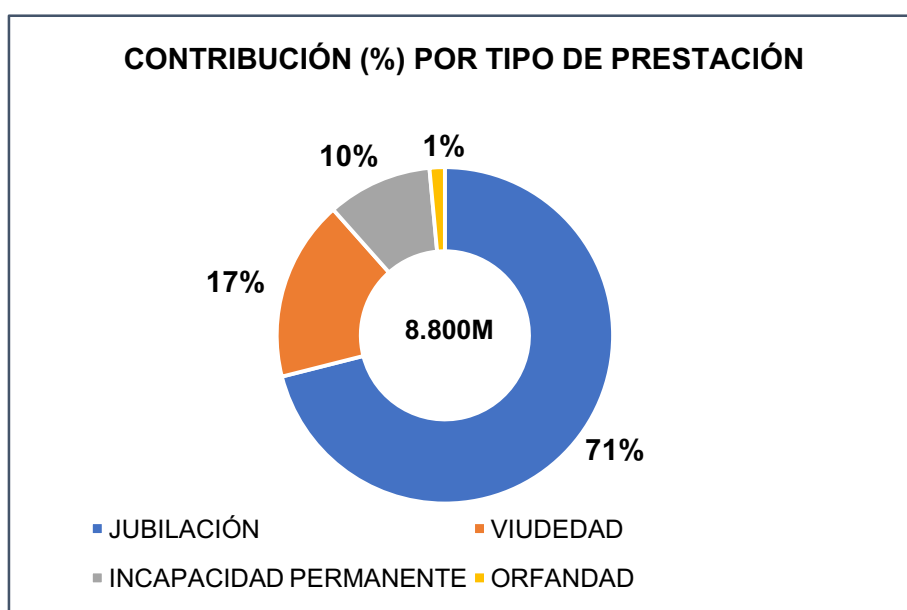


Tabla Nº 3 - Contribución (%) por Tipo de Pensión
Fuente: Elaboración Propia en base al INE

Además, la protección a los mayores, no se limita exclusivamente a las prestaciones monetarias recibidas por el Estado, sino que también viene garantizada a través del Sistema de Asistencia Social y Sanitaria en el artículo 50 CE, donde se señala que: “Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio”.

Si bien, es el Estado quien debe garantizar el derecho de las personas mayores a dichas ayudas, son las Comunidades Autónomas las que, a través de un proceso de disgregación, son las delegadas en distribuir dichas ayudas. No obstante, el Estado, a través del Instituto de Mayores y Servicios Sociales, más conocido como IMSERSO, provee de servicios sociales complementarios a la Seguridad Social relacionados con este colectivo.

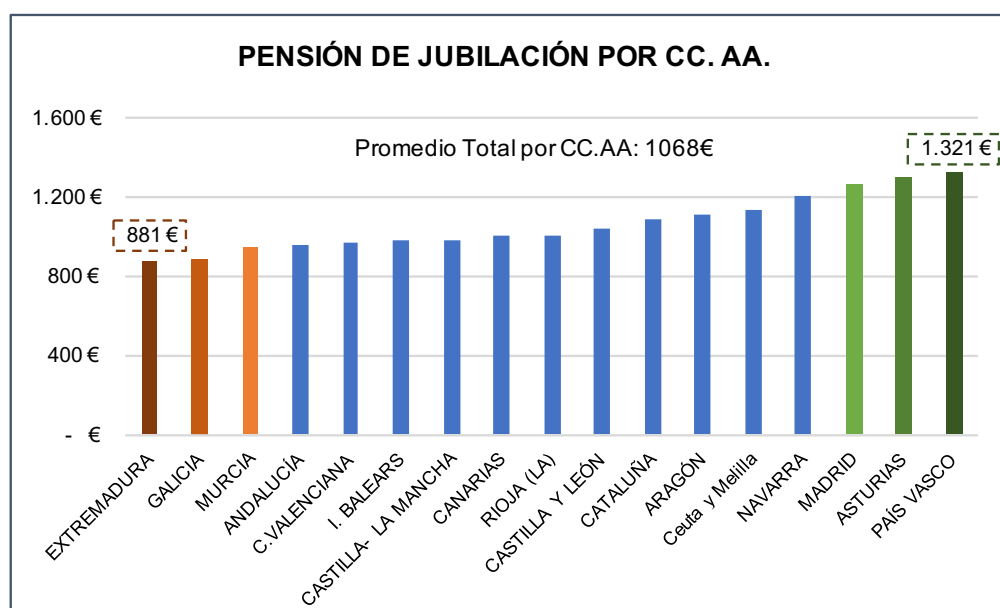


Tabla Nº 4 - Pensiones de Jubilación por CC. AA.
Fuente: Elaboración Propia en base al INE

Aunque, las prestaciones de estos servicios son esenciales para el correcto mantenimiento físico de las personas mayores, la pensión por jubilación, por su peso en el gasto público (Expansión, 2015)⁹, ha generado durante los

⁹ Amigo and S.L., U. (2017) *El gasto en pensiones sigue su escalada y aumenta casi 44.000 millones en una década* [en línea] Expansión.com disponible en <http://www.expansion.com/economia/2015/08/04/55c0a0d0ca4741207d8b458a.html> [Consulta: 9 noviembre 2017].

últimos años diferentes enfoques en la sociedad española, principalmente, por su cuantía. Si bien, actualmente, contamos con unas de las pensiones por jubilación más altas de todo el entorno europeo (El Confidencial, 2015)¹⁰, los graduales incrementos del precio de las pensiones no consiguen ajustarse a las subidas porcentuales de los precios del consumo, lo que infiere, que las personas mayores se encuentren con una menor capacidad adquisitiva, impulsando así, entre los más desfavorecidos, medidas complementarias económico-privadas que permitan adquirir una fuente de ingresos complementaria.

Sin lugar a duda, esta pérdida de poder adquisitivo de las personas mayores, ha sido uno de los factores que ha motivado la aparición de la Hipoteca Inversa. A su vez, es importante subrayar, como expusimos en la introducción, que no solo las personas mayores pueden ser contratantes de dichas prestaciones, sino que también los dependientes podrán ser solicitantes de esta figura.

Para ello, es fundamental, que al igual que con el anterior sujeto, contextualicemos, el fenómeno de la dependencia dentro de sus Sistemas de Atención Pública.

¹⁰ Valero, M. (2017) *España es el segundo país con la pensión máxima más alta, por detrás de Luxemburgo*. *Noticias de Economía* [en línea] El Confidencial disponible en https://www.elconfidencial.com/economia/2015-10-07/espana-es-el-segundo-pais-con-la-pension-maxima-mas-alta-de-europa_1049763/ [Consulta: 4 octubre 2017].

Sistema para la Autonomía y de Atención a la Dependencia

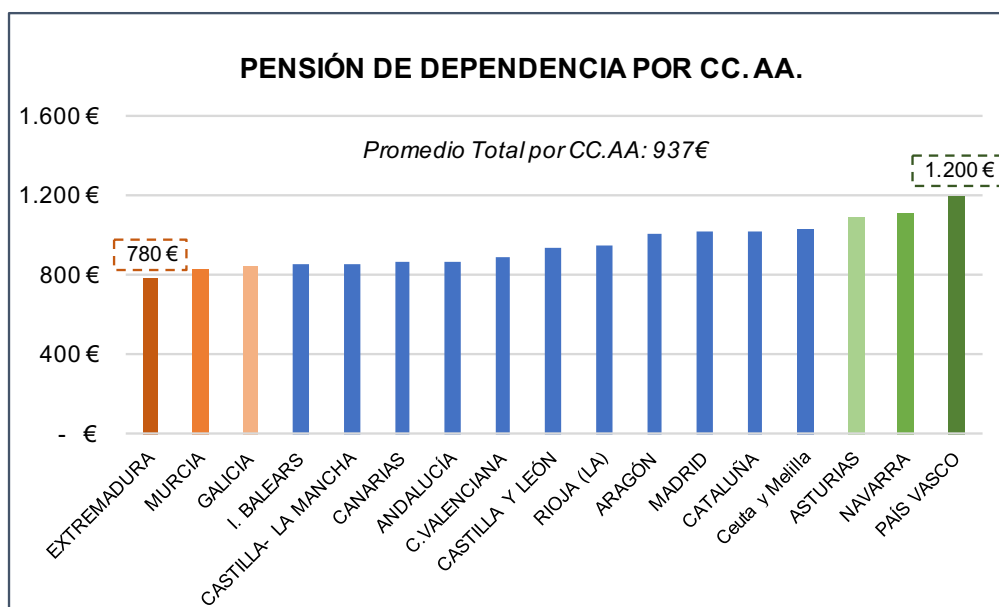


Tabla Nº 5 - Pensiones de Dependencia por CC. AA.

Fuente: Elaboración Propia en base al INE

La Seguridad Social, a través del Sistema para la Autonomía y la Atención a la Dependencia (en adelante, SAAD), es el encargado público de prestar y proteger al fenómeno de la dependencia a través de conjunto de servicios y prestaciones económicas destinadas a la atención y protección de personas dependientes (El Rincón del Cuidador, 2015)¹¹.

El objetivo del SAAD, es como señala el artículo 1.1 de la *Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia*¹² (en adelante, LAPD) el de: “regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho subjetivo de ciudadanía a la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, en los términos establecidos en las leyes, mediante la creación de un Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia, con la colaboración y participación de todas las Administraciones

¹¹ El Rincón Del Cuidador (2015) *¿Qué servicios y prestaciones económicas ofrece la Ley de Dependencia?* [en línea] disponible en <http://www.elrincondelcuidador.es/blog/que-servicios-y-prestaciones-economicas-ofrece-la-ley-de-dependencia/> [Consulta: 5 noviembre 2017].

¹² España. Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. Boletín Oficial del Estado, 15 de diciembre de 2006, núm. 299.

Públicas y la garantía por la Administración General del Estado de un contenido mínimo común de derechos para todos los ciudadanos en cualquier parte del territorio del Estado español”.

A su vez, la *LAPD* en su artículo 2.2 nos conceptualiza la dependencia como el: *“Estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal”*. A las causas por falta de autonomía, establecidas en el anterior artículo, deben añadirse, por el reciente incremento (La Vanguardia, 2017)¹³, las consecuencias derivadas de los accidentes de trabajo o accidentes de tráfico.

Es primordial señalar que, la intención del legislador con la *LAPD* (Ley 39/2006, de 14 de diciembre de 2006), no es solo la creación de un sistema público de atención a los dependientes, sino también exhortar al Gobierno para la creación de medidas privadas que permitan dar soporte a los sistemas públicos, y, por ende, a las prestaciones que recibían los dependientes, como señala su Disposición Adicional Séptima:

“1. El Gobierno, en el plazo de seis meses, promoverá las modificaciones legislativas que procedan, para regular la cobertura privada de las situaciones de dependencia. 2. Con el fin de facilitar la cofinanciación por los beneficiarios de los servicios que se establecen en la presente Ley, se promoverá la regulación del tratamiento fiscal de los instrumentos privados de cobertura de la dependencia.”

¹³ Press, E. (2017) *Los accidentes laborales aumentaron un 6,9% en 2016, el mayor incremento registrado.* [en línea] La Vanguardia disponible en <http://www.lavanguardia.com/economia/20170424/422013625757/accidentes-laborales-aumentan-2016-incremento-historico.html> [Consulta: 5 noviembre 2017].

A raíz de esta disposición, y como respuesta al mandato establecido, la *Ley 41/2007 de 7 de diciembre, de reforma del mercado hipotecario*, en la que profundizaremos después, reguló la figura del Seguro de Dependencia y la Hipoteca Inversa.

A continuación, antes de adentrarnos en la explicación de la Hipoteca Inversa, finalizaremos con las principales prestaciones privadas, a las que cualquier sujeto puede acceder para complementar sus ingresos.

2.3. SISTEMAS PRIVADOS DE FINANCIACIÓN

Ante la falta de poder adquisitivo de las personas mayores o dependientes a través de las prestaciones públicas, se crearon sistemas privados que permitieran complementar las jubilaciones. Si bien en otros países, como Francia, se comenzó a aplicar un Impuesto de Pensiones (Reforma de Jubilación, 2013)¹⁴ para sufragar las cuantías que el Estado desembolsaba a sus ciudadanos más mayores, estabilizando el déficit público, en España, la solución impositiva aún no está respaldada, impulsando la necesidad de contratación de prestaciones privadas que permitan complementar las rentas públicas.

Para ello, analizaremos brevemente las prestaciones privadas más importantes para las personas mayores y dependientes, respectivamente:

- * Planes y fondos de pensiones regulados en la *Ley 1/2002 de 29 de noviembre*, los podemos definir como contratos en virtud de los cuales se realizan aportaciones que se van acumulando y quedan inmutablemente invertidas en activos financieros, con la finalidad del cobro de unas prestaciones cuando se cumplan las contingencias previstas.

Hay que destacar, que, aunque este tipo de instrumentos de ahorro son los más frecuentes en la jubilación, solo un 57.2% de la población tiene algún plan de pensiones contratado. Esta cifra, si bien se ha incrementado en

¹⁴ Empleo y Seguridad Social (2013) *Reforma de Jubilación - Francia* [en línea] disponible en <http://www.empleo.gob.es/es/mundo/Revista/Revista171/43.pdf> [Consulta: 6 noviembre 2017].

los últimos años, sigue posicionando a España en los últimos lugares respecto a Europa (Inverco, 2016)¹⁵.

- * Seguro de dependencia: al igual que la Hipoteca Inversa, viene regulado en la *Ley 41/2007 de 7 de diciembre, en la Disposición Adicional 2ª*, que lo define como “aquel seguro privado en el que el asegurador se compromete, para el caso de que se produzca la situación de dependencia, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, y dentro de los términos establecidos en la Ley y en el contrato, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación” recibiendo a cambio y en contraprestación, el cobro de una prima única o periódica (Heras Manzano, 2009)¹⁶.

Sin lugar a duda, la pérdida de poder adquisitivo de los dependientes como de las personas mayores han supuesto el incremento de tomadores, sin embargo, no debemos olvidar, que siempre existirá un elevado porcentaje, que, por motivos económicos, nunca podrá contratar este tipo de coberturas. Son éstos, a los que especialmente va dirigida la Hipoteca Inversa sobre la que desarrollaremos nuestro estudio.

¹⁵ Inverco, (2016). *La inversión en Planes de Pensiones Individuales por CC.AA y provincias* [en línea] disponible en <http://www.inverco.es/archivosdb/ndp-e-informe-patrimonio-invertido-en-pensiones-por-ccaa-2016-general.pdf> [Consulta: 4 noviembre 2017].

¹⁶ Heras Manzano, M.M. (2009) El seguro privado de dependencia como mecanismo de previsión voluntaria de la dependencia [en línea] disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/dependencia-mecanismo-oacute-72838934> [Consulta: 1 noviembre 2017].

3. EL DERECHO REAL DE HIPOTECA

La Hipoteca Inversa es por su tipología una de las clases dentro del Derecho Real de Hipoteca, derecho real de garantía por antonomasia y catalizador del crédito en el tráfico jurídico, que como bien define *ROCA SASTRE* “es el derecho real de garantía, de realización de valor, en garantía de una obligación generalmente pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible y de constitución registral, que recae directa e inmediatamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en poder del propietario”¹⁷.

El origen de este Derecho Real se remonta a las instituciones del Derecho Romano y del Derecho Germánico, que durante siglos han sido aplicados de forma excepcionalmente exitosa y que han permitido que, particularmente en España, se haya creado una asentada tradición propietaria, dando acceso a la propiedad de los bienes inmuebles como principio fundamental de progreso y de estabilidad económica. No obstante, como apuntan los últimos datos, se ha observado, desde 2008, una desaceleración del número de constituciones de hipoteca, principalmente por la crisis económica. Sin embargo, se espera una recuperación sistemática del sector, cómo muestran los últimos datos.

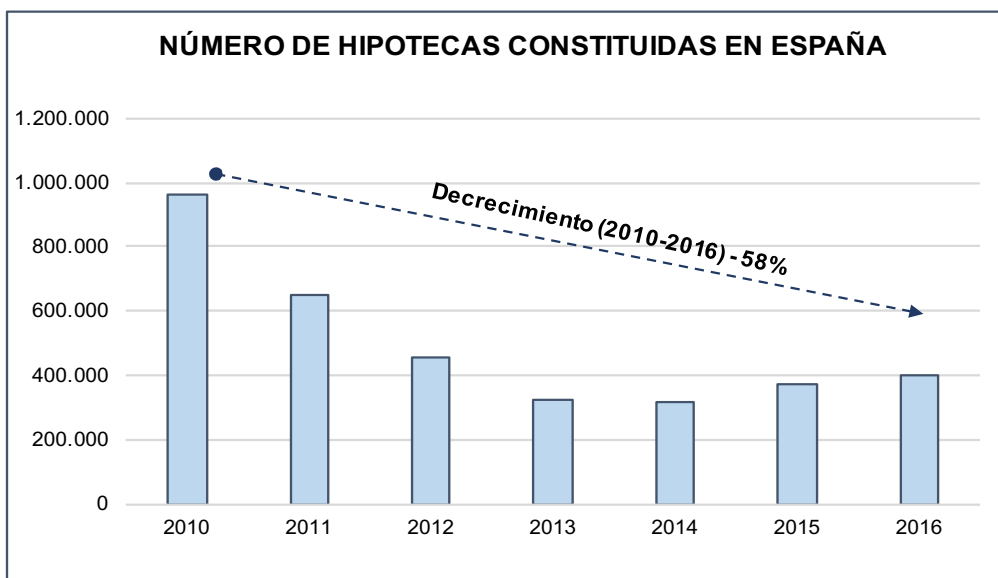


Tabla Nº 6 - Número de Hipotecas Constituidas en España
Fuente: Elaboración propia a través de datos del INE.

¹⁷ Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L. (2008) *Derecho Hipotecario: Hipotecas*. Tomo VIII, 9ª edición. Barcelona: Bosch.

La Hipoteca viene actualmente definida en nuestro ordenamiento jurídico en el *artículo 104 de la Ley Hipotecaria*¹⁸ (en adelante, *LH*), al igual que en el *Código Civil*¹⁹ (en adelante, *CC*) de 1889 como: “*La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida*”. Como derecho real, la Hipoteca, está principalmente conformada por los caracteres principales, es decir, es un derecho real de realización de valor, de constitución registral, indivisible, accesorio o inseparable del crédito al que garantiza y asegura, que grava bienes inmuebles, ajenos, enajenables y sin disposición de los bienes. Su finalidad, por tanto, es la de garantizar o asegurar la satisfacción de un crédito dinerario o económicamente evaluable mediante la realización del valor del bien dado en hipoteca.

Los requisitos generales para constituir una hipoteca dependerán tanto de los sujetos como de la forma en la que se contrate.

Así, los requisitos subjetivos, dependerán de si nos encontramos ante un deudor o un acreedor. El acreedor hipotecario deberá contar con capacidad general de contratación dado que la garantía que se desprende de la hipoteca se establece a su favor. Ahora bien, si nos referimos al deudor hipotecario, éste deberá, no solo contar con la capacidad general para contratar, sino también, poseer la libre disposición sobre el bien hipotecado. En lo que respecta a los requisitos formales, destacar que tendrá que constituirse en documento público, que posteriormente deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Si bien, en la gran mayoría de los supuestos, los presupuestos de esta figura se aplican de forma heterogénea entre todos sus tipos, en la Hipoteca Inversa encontramos unas particularidades que la diferencian del resto. Por ello, a continuación, comenzaremos con la exposición de los elementos que la conforman.

¹⁸ España. Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, revisión 6 de diciembre de 2015. Boletín Oficial del Estado, 27 de febrero de 1946, núm. 58.

¹⁹ España. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado, 25 de julio de 1889, núm. 206.

4. LA HIPOTECA INVERSA

4.1. ORIGEN Y RECEPCIÓN EN ESPAÑA

4.1.1. Antecedentes de la Hipoteca Inversa: Home Equity Conversion Mortgage en EE. UU y el Equity Release en Reino Unido

Los orígenes de la Hipoteca Inversa no son del todo claros, los primeros contratos de estas características que encontramos en el mercado son en Estados Unidos y Reino Unido alrededor de los años sesenta y setenta del siglo pasado. En Estados Unidos apareció bajo la nomenclatura de *reverse mortgage* en el año 1961 cuando se realizó el primer contrato. A raíz de su aparición, se comenzaron a realizar progresivamente las primeras investigaciones y propuestas de incorporación del producto al mercado americano. Así, de esta forma, en el año 1977 se realizó por la Universidad British Columbia de Canadá una tesis sobre la hipoteca inversa denominado "*A Home Equity Dissavings Program for Elderly Homeowners*"²⁰. En este, se contextualiza la hipoteca inversa alrededor del *dissaving*, término que hace referencia al consumo de las personas en jubilación con los ahorros generados en la etapa anterior, *saving*. Precisamente, por esta consideración, el estudio, busca la inclusión del inmueble como una nueva forma de consumir lo ahorrado.

Más adelante, tras la publicación del estudio: "*A Capsule History of Reverse Mortgage Plus*"²¹, se acuñó el término de *Home Equity Conversion Mortgage*, conocido por sus siglas como *HECM*, en el que se establecieron todas las bases y características del producto. De este modo, en Estados Unidos encontramos una regulación muy detallada de la hipoteca inversa, principalmente por la función social de la misma, institución, que como hemos ido observando repetidamente trata de garantizar la subsistencia digna de las personas mayores. No obstante, aunque ineludiblemente en este territorio existe una regulación garantista hacia este colectivo, el coste de contratación es uno de los grandes inconvenientes a la hora de su formalización produciendo que las personas

²⁰Lorraine Davis, A. (1972). *Home equity dissavings program for elderly homeowners* [en línea] British Columbia disponible en <https://open.library.ubc.ca/ciRcle/collections/ubctheses/831/items/1.0094206> [Consulta: 8 noviembre 2017].

²¹A Capsule History of Reverse Mortgage (2008) *Retirement Plus* [en línea] disponible en <http://www.retirement-plus.co.uk/downloads/570-2-7-2008-HistoryER-050608.pdf> [Consulta: 2 noviembre 2017].

mayores americanas sean más reacias a escoger esta solución como complemento salarial.

Es conveniente destacar, que, aunque esta figura contiene particularidades propias de su marco regulatorio, la reforma hipotecaria española adoptó rasgos de la regulación americana.

Aun así, aunque haya similitudes entre ambas, por la propia naturaleza de la hipoteca en Estados Unidos, existen diferencias importantes que deben de ser mencionadas. Así, desde el punto de vista del oferente, la hipoteca inversa puede ser tanto privada, al igual que en España, o pública, donde la misma es ofertada por el gobierno, o garantizado por él. Además, desde el punto de vista privado, la hipoteca inversa solo podrá ser ofrecida por una entidad de crédito que cuente con una autorización específica del gobierno federal. Desde un punto de vista objetivo, uno de los requisitos esenciales, es que el inmueble deba de estar constituido como vivienda habitual, lo que significa que, si la persona mayor abandona, por motivos médicos u otros, su vivienda por más de doce meses, puede ser requerida a pagar el préstamo, o lamentablemente perder la vivienda. Asimismo, podemos encontrar diferencias en el capital constitutivo del contrato, en su elevado coste de contratación, el vencimiento y exigibilidad posterior del préstamo, y, por último, un fuerte sistema de protección del consumidor.

No obstante, como desarrollaremos posteriormente, algunas de estas diferencias podrán ser salvadas bajo la configuración de una hipoteca inversa atípica. Sin embargo, esto no es óbice para que nuestra legislación se haya nutrido de las características más importantes de la regulación americana para incorporarlas a nuestro Ordenamiento Jurídico.

Desde el punto de vista del Reino Unido, la regulación de la hipoteca inversa, se desarrolló a mediados de los años 80. Al igual que sucedió en Estados Unidos, la hipoteca inversa se creó como respuesta a los graves problemas económicos que sufrían los mayores de 65 años. No obstante, aunque el fin era el mismo, éstas políticas legislativas no reforzaron a los mayores con las mismas garantías que el país americano, por lo que, tras la falta

de respaldo gubernamental, sumado, a una exclusión social alarmante de las personas mayores de 65 años y una reticencia de las personas mayores a acogerse a esta modalidad de contrato, produjo que la hipoteca inversa no haya servido en su totalidad como respuesta al fenómeno del envejecimiento.

Ahora bien, aunque la regulación del Reino Unido impuso notas comunes entre ambos ordenamientos, su posterior desarrollo fue extraordinariamente opuesto. Destacando, entre otras, la posibilidad del acreedor de cobrar el préstamo a través de la venta del inmueble en el mercado privado, lo que supone una gran diferencia con la regulación española.

4.1.2. Aparición en el Mercado Español

Como ya hemos comentado, la hipoteca inversa, deriva sencillamente de la traducción del término norteamericano de *reverse mortgage*. La primera conceptualización de esta figura la encontramos en la *Disposición adicional primera* de la *Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de reforma del mercado hipotecario*. No obstante, aunque su inclusión en el ordenamiento jurídico fue tardía, la figura de la hipoteca inversa ya estaba siendo utilizada en la práctica financiera, tal y como exponen las *Resoluciones de la Dirección General del Registro y Notariado (en adelante, RDGRN)*. Estas resoluciones, hacen referencia a matrimonios de personas mayores de 65 años extranjeras, que, tras trasladarse por su jubilación a España, buscaban un producto, similar al que se ofrece en sus países de origen, que les permitieran obtener rentas complementarias a las pensiones privadas que estos disfrutaban (*RDGRN 2008, 2086, de 21 de diciembre; RDGRN 2008, 2790, de 22 de febrero; RDGRN 2008, 3154, 16 de mayo*)²². Es por ello, que podemos considerar que la implantación de la figura de hipoteca inversa en nuestro tráfico jurídico viene dada por los inmigrantes europeos, trayendo consigo las características y elementos propios de sus respectivos países.

²² España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 21 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 2086). España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 22 de febrero de 2008 (RJ 2008, 2790). España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 16 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3154).

Aunque la hipoteca inversa fuera definitivamente regulada en la Ley de la reforma hipotecaria, sus trabajos parlamentarios de propuesta de regulación surgieron de los debates sobre la creación del sistema de atención a la dependencia, de la que luego nacería la *LAPD (Ley 39/2006, de 14 de diciembre de 2006)*. En estos debates, los diferentes partidos políticos presentaron diferentes medios de financiación al sistema de apoyo de la dependencia. A raíz de estas discusiones aparecieron alternativas, con apoyos mayoritarios, como el *copago* o diferencia entre el precio que paga la Administración Pública y los usuarios del sistema, o, formulas financieras privadas, que garantizaran la obtención de recursos económicos complementarios que facilitasen el pago correspondiente de servicios privados. Entre estas fórmulas, el disuelto partido político *Convergència i Unió* fue el que propuso la hipoteca inversa, apoyado principalmente por organizaciones de personas mayores como la *Federació d'Associacions de Gent Gran de Catalunya*, que posteriormente intervendría, a través de *CiU*, en la Comisión de políticas integrales para la discapacidad.

A partir de esta intervención, la figura de la hipoteca inversa obtuvo gran relevancia en las numerosas comisiones de jubilación y dependencia, primero como ventaja fiscal y posteriormente, como recurso alternativo de financiación hasta que a finales del 2007 se regulara definitivamente.

4.2. CONFIGURACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEY 41/2007, DE 7 DE DICIEMBRE, DE REFORMA DEL MERCADO HIPOTECARIO Y OTRAS REGULACIONES

Como hemos explicado anteriormente, previamente a la introducción de la hipoteca inversa en nuestro ordenamiento, la práctica e utilización de esta figura por las entidades de crédito era cada vez más frecuente. Ante la necesidad de introducirla en nuestro ordenamiento jurídico, y dotar de una mayor seguridad jurídica a los contratantes, el legislador optó por su inserción en la *Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modificó la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación de Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.*

Esta definió 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 el valor de tasación en el momento de la constitución. La recuperación del capital más los intereses se produce cuando fallece el propietario, de una vez, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito. (Disposición Adicional Primera).”

Su conceptualización se enmarca, principalmente, en las necesidades de financiación de las personas mayores con escasos recursos, tal es así, que la *Exposición de Motivos* de la reforma hipotecaria de 2007 señala la finalidad de la figura de: *“hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podría contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tienen España y la mayoría de los países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida”*. Estas nuevas formas de financiación, utilizadas, como hemos observado, en otros países, han permitido servir de herramienta paliativa de las necesidades

de liquidez de las personas mayores y dependientes a través del patrimonio inmobiliario disponible.

El termino hipoteca inversa, como ya comentamos, puede resultar en determinadas circunstancias algo inapropiado, ya que, en la práctica comercial, al término de hipoteca se le suelen atribuir diferentes significados. Es por ello, que la propia denominación de hipoteca inversa nace con una finalidad más comercial, focalizándose en la garantía, cuando la singularidad de esta figura no reside tanto en la garantía, como en el propio préstamo garantizado (Ramos, 2008)²³. No obstante, la nomenclatura que utiliza esta figura responde al tipo de garantía que se ejerce en los préstamos, y a la vinculación que se encuentra entre el préstamo y la hipoteca que lo garantiza (Sánchez-Ventura, 2013)²⁴.

Por ello, será importante destacar la importancia de la figura del inmueble en este de contratos, pues sin la existencia de vivienda no existirá en ningún caso préstamo. Desde la perspectiva del cliente, claramente, nos encontramos ante una situación realmente inversa a la de la hipoteca ordinaria, pues es el cliente el que acude directamente con una vivienda, suya en propiedad, para solicitar el préstamo, y por tanto, se aleja de la practica ordinaria de solicitar un préstamo para la adquisición de la vivienda. Así, el inmueble sobre el que se constituirá la hipoteca conformará el principal elemento de pago del préstamo en caso de que, como detallaremos posteriormente, los sucesores no realicen el pago del préstamo concedido. Practica que en el Derecho Comparado se pone de manifiesto en la gran mayoría de casos, ejerciendo así la garantía sobre el bien inmueble y su posterior venta en el mercado. Venta, que en el procedimiento español no se realiza, puesto que, ante el impago voluntario, el acreedor hipotecario podrá hacer efectivo su crédito a través de la ejecución

²³ Ramos Chaparro, E. (2008) *La garantía real inmobiliaria: manual sistemático de la hipoteca*. Navarra: Thomson-Aranzadi.

²⁴ Sánchez-Ventura Morer, J. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

directa de los bienes hipotecados (*artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil*²⁵ (*en adelante LEC*)).

La regulación de la hipoteca inversa dentro de la *Disposición Adicional Primera* ha presentado desde su existencia dos discusiones doctrinales sobre su necesidad de regulación y los requisitos de la misma. Respecto de la primera, como hemos ido observando a lo largo del trabajo, la creación de una regulación específica vino impulsada principalmente por el incremento de la contratación de la misma y la necesidad de dar cobertura a las partes contratantes. No obstante, la inexistencia de esta regulación no impidió que esta figura ya se contratara con anterioridad a esta ley. Así, la *Disposición Adicional 10ª* señala específicamente que los sujetos contratantes “*Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición*” (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*). Así, de esta forma, podemos deducir una primera aproximación a la existencia de dos tipos de hipotecas inversas: las que se acogen a los presupuestos de la *Disposición Adicional Primera* de la *Ley 41/2007*, o típicas, que dan acceso a beneficios fiscales, reducciones arancelarias, y un régimen de protección al cliente específico y, por otro lado, las que no cumplen alguno de los presupuestos establecidos en la Ley o también llamadas, atípicas. Es por ello, que, aunque podamos hablar de hipotecas inversas ajustadas o no a la *Ley 41/2007*, la hipoteca inversa como figura jurídica es única, con una configuración y características propias, que permiten diferenciarla de otros tipos de contratos que encontramos en nuestro ordenamiento jurídico.

La creación de una regulación específica, que acoja a unas hipotecas inversas y a otras no, tiene la sencilla finalidad de incentivar la realización de contratos de hipoteca inversa bajo unos determinados presupuestos que garanticen el acceso a unos beneficios para los contratantes. Por lo tanto, la *Ley 41/2007* regula la hipoteca inversa a efectos únicamente de su fomento, y por

²⁵ España. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado, 8 de enero de 2000.

ello, “no pretende una regulación sustantiva, sino el establecimiento de unos requisitos previos al acceso de determinados beneficios” (Sánchez-Ventura, 2013)²⁶. Así, “la principal aportación de esta regulación legal en comprobación con la escasa práctica anterior a la aprobación de la ley parece residir en la creación de incentivos para fomentar su utilización” (Martínez Escribano, 2010)²⁷.

Sin embargo, aunque la mayor parte de los autores²⁸, que han estudiado y escrito en relación con la hipoteca inversa, consideran que todos aquellos contratos que no cumplan los requisitos de edad o dependencia, así como que el objeto no sea la vivienda habitual, no tendrán acceso, a los beneficios de la *Disposición Adicional 1ª apartados 7ª y 8ª* sobre beneficios fiscales y reducciones arancelarias (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*):

7. “Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.

8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios”.

Existen otros, que únicamente consideran que cuando la garantía del préstamo no recaiga sobre la vivienda habitual de un sujeto legitimado, solo tendrá aplicación lo dispuesto en el apartado 11º, que establece:

²⁶ Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

²⁷ Martínez Escribano, C. (2009). *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid.

²⁸ Taffin, *La Hipoteca inversa o vitalicia*; Muro Villalon, *La Hipoteca Inversa*.

“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”.

Si bien, como hemos observado, la configuración de la *Disposición Adicional Primera* puede generar dudas sobre si nos encontramos ante una regulación exacta de los presupuestos de la hipoteca inversa para que sea inversa, o si, por el contrario, nos encontramos ante una regulación que garantiza la protección de la Ley a todos aquellos sujetos que deseen realizar el contrato bajo esta fórmula, posición que como expondremos al final, nos situamos.

Aunque es evidente, que la regulación de la hipoteca inversa ha generado numerosas discusiones doctrinales sobre su configuración, no es menos cierto, que, desde un enfoque económico, la regulación de esta figura ha permitido impulsar el lanzamiento de esta figura en el mercado hipotecario español.

Una vez realizado una primera aproximación a la regulación a la *Ley 41/2007*, continuaremos con el estudio detallando su concepto, sus elementos objetivos y subjetivos.

4.3. ELEMENTOS OBJETIVOS DE LA HIPOTECA INVERSA

La *Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007 apartado primero* señala que el objeto de esta figura será el “*el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante...*”. Si bien, el concepto de la hipoteca inversa puede entenderse evidente por su finalidad, la Ley, en su definición legal, no es del todo precisa, puesto lo cierto es que “*la hipoteca inversa no es un préstamo o crédito – como señala la disposición adicional primera de la ley – sino que se constituye para garantizarlos*” (Rubio, 2007) ²⁹.

Aun así, podemos considerar que la Ley habla de dos contratos distintos sobre los que recae la hipoteca inversa: el préstamo o apertura de crédito. El contrato de préstamo, definido, en base a los *artículos 1740 y 1753 del CC (RD, de 24 julio de 1889)*, es el contrato por el que una persona (prestatario) que ha recibido de otra (prestamista) una cosa fungible en propiedad se obliga a devolverle otro tanto de la misma especie y calidad. El contrato de préstamo ha producido diferentes posturas por su carácter real. Según la doctrina tradicional lo considera como un contrato real, mientras que la Moderna discute el carácter real del contrato, entendiéndolo que la entrega de la cosa no forma parte de la perfección sino de la ejecución. No obstante, en la práctica mercantil, existe la posibilidad de poder transformar el contrato de préstamo real en consensual, en virtud del *artículo 1255 del CC (RD, de 24 julio de 1889)*, rompiendo así con la teoría tradicional de que el contrato de préstamo es unilateral, con obligaciones únicamente a cargo del prestatario.

Del otro lado, el contrato de apertura de crédito, es según la doctrina y jurisprudencia “*aquel contrato por el que el Banco concede crédito al cliente (acreditado) por un cierto plazo y hasta una suma determinada, obligándose, a cambio del percibo de una comisión y de los intereses sobre el crédito, a poner*

²⁹ Rubio Torrano, E. (2007) *De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas*. Aranzadi Civil, núm. 17/2007.

a disposición de aquel dentro de ese límite las cantidades que reclame en el plazo fijado” (Uría, 2000)³⁰.

Es destacable, que, aunque la *Ley 41/2007* prevea estos dos tipos de contratos, ninguno de ellos responde, por su configuración, a la finalidad de la hipoteca inversa, puesto que como hemos observado anteriormente, el objetivo de esta figura es el acceso a una renta por parte de las personas mayores o dependientes que permita compensar la rentas por jubilación o dependencia. De tal forma que, ni el contrato de préstamo, por su puntual disposición del dinero forma, ni el contrato de apertura de crédito, por la disponibilidad de una cuantía de dinero durante un periodo y características prefijadas, se adecuan al carácter temporal de renta.

Sin embargo, aunque ninguna de estas dos figuras, en su configuración original, se ajuste a la finalidad de la hipoteca inversa, existen especialidades que han permitido adaptar la finalidad de la misma a ambos contratos. Así, los préstamos de entrega condicionada, que permiten establecer determinados presupuestos que garanticen el cobro del mismo periódicamente, o, el condicionamiento de la entrega de capital al acaecimiento de eventos previamente determinados, han permitido instrumentalizar las hipotecas inversas bajo estos contratos. De esta forma, debemos deducir, de la Disposición Adicional Primera apartado segundo que “*el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas*” (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*), que el legislador deja a la voluntad de las partes contratantes la posibilidad de que sea en forma periódica o no.

Por lo que se evidencia de la práctica jurídica de este tipo de contratos (*RDGRN, de 1 de marzo 2008*)³¹, con anterioridad a la Ley que introduce legislativamente las Hipotecas Inversas en nuestro Ordenamiento Jurídico, se formulaban mayoritariamente en contratos de préstamo, mientras que, tras la reforma hipotecaria se comenzaron a realizar a través de contratos de apertura

³⁰ Uría, R. (2000) *Derecho Mercantil*. 27ªed. Barcelona: Marcial Pons.

³¹ España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 1 de marzo de 2008 (RJ 2008, 1482).

de crédito. La razón de que se constituyan bajo contratos de apertura de crédito responde principalmente a su flexibilidad de acceso al crédito, tal y como señala la *RDGRN de 1 de octubre de 2010* que “es especialmente útil en muchos casos, para el desenvolvimiento del producto en el mercado financiero, el mecanismo de la cuenta corriente, pues permitirá englobar las diversas partidas que configuraran el saldo final – o deuda – exigible al tiempo del vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca inversa constituida”³².

Otra de las cuestiones a tratar, es si nos encontramos realmente ante un contrato de carácter aleatorio, o si sencillamente nos encontramos con un condicional (Díez Picazo Y Gullón, 2016)³³. El artículo 1790 del CC (RD, de 24 julio de 1889), lo define señalando que: “Por el contrato aleatorio, una de las partes, o ambas recíprocamente, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte ha de dar o hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado”. Si bien es cierto, que la nota de “acontecimiento incierto” se muestra evidente en el contrato de préstamo o apertura de crédito bajo hipoteca inversa, no es del todo tan preciso, dotar a este tipo de contratos de aleatoriedad, puesto que, el prestamista se garantiza esa incertidumbre a través del cobro de intereses, y, por ende, en ningún caso, se dará la “equivalencia” de la que nos habla el CC (RD, de 24 julio de 1889). Por lo que, podríamos concluir que no es un contrato aleatorio absoluto, sino que, en determinados supuestos, podríamos considerarlos de forma relativa.³⁴

Dejando de lado, la obligación garantizada, atenderemos a la forma de disposición del capital por parte del prestatario. Si bien ya hemos hecho una primera mención a la forma de disposición del capital: “mediante disposiciones periódicas o únicas”, es destacable, que la Ley no detalla, limita o condiciona la entrega de capital a un determinado modo de disposición, como si sucede en

³² España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 10 de octubre de 2010 (RJ 2010, 5273).

³³ Díez-Picazo, I. and Gullón, A. (2016) *Sistema de Derecho civil*. 11ª ed. Madrid: Tecnos, V. II.

³⁴ Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

Estados Unidos, sino que deja libertad a las partes contratantes. Por otro lado, las partes poseen las prerrogativas para estipular la forma de percepción del capital, bien, durante toda la vida del solicitante o del beneficiario, o por un determinado periodo de tiempo. Aunque la *Disposición Adicional Primera* no hace mención a esta división, la *Exposición de Motivos de la Ley 41/2007* si lo realiza, señalando 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*” (Sánchez-Ventura, 2013)³⁵.

De esta forma, si nos encontramos ante una disposición temporal, es decir, que el mayor o dependiente ha delimitado la obtención de rentas a un determinado periodo, producirá que transcurrido el plazo, la obtención de rentas finalice. Sin embargo, la finalización de obtención de rentas, no constituirá la obligación de devolución del préstamo, sino que será necesario que el sujeto fallezca para que ésta pueda ser exigible. No obstante, al igual que la consumación del plazo no exige su devolución, la deuda seguirá generando intereses hasta el fallecimiento del solicitante o del último de los beneficiarios.

Del otro lado, nos encontramos con la disposición vitalicia, que consiste en la obtención de rentas hasta el fallecimiento del mayor o dependiente. Así, el solicitante garantizara el cobro de unas rentas hasta su fallecimiento, cobrando cuantías, por su previsión temporal, inferiores. Esta opción, por su naturaleza, es la que más se ajusta a la finalidad de la hipoteca inversa, como señala la *Exposición de Motivos (Ley 41/2007, de 7 de diciembre)*: “*de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar*”.

³⁵Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

De forma ilustrativa, la gráfica expuesta a continuación, nos muestra la renta aproximada que recibiría una persona de 65 años o superior, estableciendo un beneficiario de la misma edad que el solicitante, a diferentes niveles de precios del inmueble. Podemos observar, que el precio de la vivienda y la edad están correlacionados con el nivel de rentas a percibir, es decir, a mayor edad o mayor precio de tasación de la vivienda, mayor será el precio que reciba el solicitante.

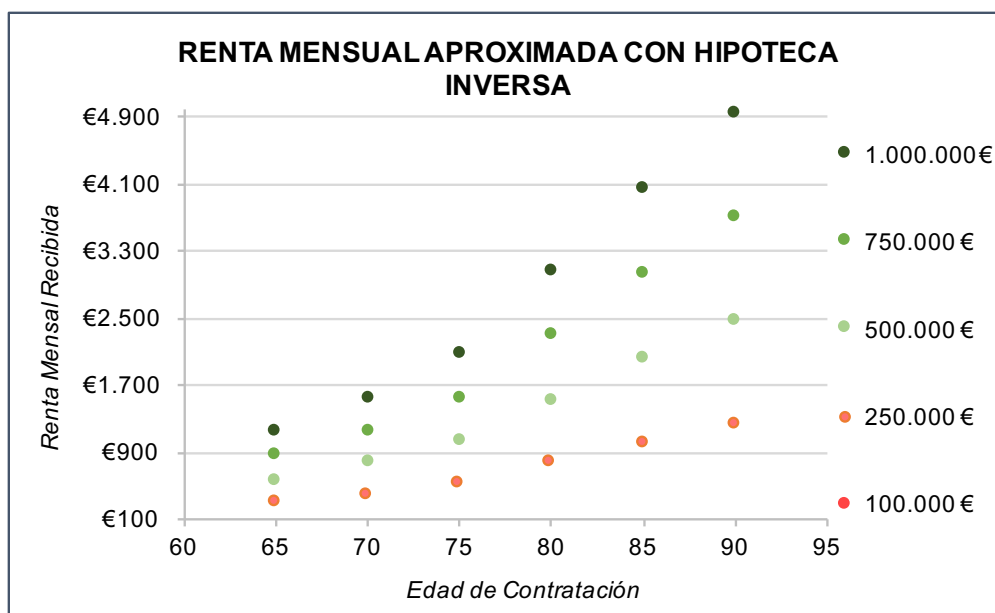


Tabla Nº 7 - Renta Mensual Aproximada con Hipoteca Inversa

Fuente: Elaboración propia a través de datos de Optimamayores.com

Así, con independencia de la fórmula de contratación escogida, la duración del contrato, se presenta como la característica esencial de este tipo de préstamos o apertura de créditos. La duración del contrato, se constituye sobre la vida del contratante, es decir, del solicitante del préstamo o apertura de crédito. Así, la duración del contrato ira vinculada a la vida del contratante, tal y como establece la *Disposición Adicional Primera apartado c) (Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007)* donde la deuda solo será “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”. De esta forma, la vivienda no podrá ser ejecutada por la entidad financiera hasta el fallecimiento del solicitante o beneficiarios. Por lo que, “mientras no llega ese término (*certus*

an incertus quando), los prestatarios no están obligados a realizar ningún pago o amortización” (Tena Arregui, 2008).³⁶

Es por ello, que la obligación de pago por parte del deudor se enmarca dentro de los *artículos 1125 del CC (RD, de 24 julio de 1889) y siguientes* como una obligación a plazo, donde “*las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, solo serán exigibles cuando el día llegue*”. Por lo que, al tiempo del cumplimiento de la obligación, la entidad financiera, como acreedora de la obligación, podría exigir el cumplimiento de la obligación al deudor que deberá satisfacerla. Lo que, como comentaremos posteriormente, supone un elevado riesgo para los herederos del mayor o dependiente, puesto que deberán satisfacer la cuantía establecida, pudiendo incurrir, dándose los prepuestos del *artículo 1100 del CC (RD, de 24 julio de 1889)*, en mora frente al acreedor.

A pesar de lo establecido en el *apartado 1.c) de la Disposición Adicional Primera*, el *apartado 5º* establece, la posibilidad de abonar al acreedor hipotecario la totalidad de la cuantía devengada “*en el plazo estipulado*” por lo que otorgaría un plazo para hacerle frente a la obligación.

Si bien, la Ley se presenta confusa en la estipulación del vencimiento, debemos considerar que, independientemente de las posibles interpretaciones de la *Ley 41/2007*, a razón de la autonomía de las partes del *artículo 1255 del CC (RD, de 24 julio de 1889)*, siempre se podrá pactar un nuevo plazo de vencimiento dada las circunstancias en la que se encuentran los herederos, otorgando a los mismos un nuevo plazo para cumplir o no la obligación.

Otra de las discusiones doctrinales respecto al término del préstamo o apertura de crédito, viene dada por la propia *Disposición Adicional Primera apartado 1.c) (Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007)*, que establece que la obligación deberá ser devuelta “*cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios*”. La Ley, deja

³⁶ Tena Arregui. R. (2008) *Hacia un nuevo derecho hipotecario*. Consejo General del Notariado. pp.320.

abierta, por tanto, la posibilidad de que el vencimiento se aplaze a la muerte de los beneficiarios, pero, no se muestra del todo exacta, puesto que plantea dos interpretaciones, la primera, que alude a la propia existencia de beneficiarios para que el vencimiento se difiera hasta su fallecimiento, o sí, se deberá pactar expresamente en el contrato, no solo la existencia de estos, sino que también el vencimiento acaecerá cuando fallezca el último de ellos.

Una parte de la doctrina, se posiciona bajo la idea de que, existiendo pacto, la existencia de beneficiarios será condición necesaria y suficiente para que el vencimiento del contrato se traslade hasta la muerte del último de los mismos (Martínez Escribano, 2010)³⁷. No obstante, desde la otra vertiente, se considera que la mera existencia de beneficiarios, es solo una condición necesaria no suficiente, y, por tanto, será necesario que el propio contrato establezca el nuevo vencimiento, posición sobre la que nos inclinamos, puesto que será el propio prestatario quién estará encargado de estipular, como parte contratante, cuáles serán las condiciones sobre las que se obliga en el contrato.

Una vez analizada, la posible duración del contrato, y a expensas de que posteriormente analicemos en detalle su vencimiento y ejecución, será necesario tratar el objeto principal sobre el que se constituye la hipoteca inversa, que no es otro, que el inmueble, que deberá ser necesariamente la vivienda habitual, dando cumplimiento a la función social que debe cumplir la propiedad.

El inmueble es un elemento necesario de la hipoteca inversa, puesto que no existirá crédito sin hipoteca. La existencia del inmueble abarca una doble finalidad: primero, será la tasación del mismo uno de los factores que fije la cuantía del préstamo, y segundo, la propia constitución de la hipoteca garantizará el crédito concedido por el prestamista.

Partiendo del primero de los puntos, la tasación del inmueble junto con la edad y esperanza de vida, serán los factores que determinen la cuantía

³⁷ Martínez Escribano, C. (2009) La hipoteca inversa. Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid.

máxima a la que podrá alcanzar el préstamo, siendo el inmueble el factor que más suma.

Por ello la tasación del inmueble deberá ajustarse al valor aproximado de la vivienda en el momento del vencimiento, y no al momento de la constitución. Para conseguir, una valoración adecuada, se deberá observar tanto el valor al que asciende el inmueble en el mercado, como las posibles revalorizaciones o devaluaciones que éste pueda alcanzar ante la fecha de fallecimiento del mayor o dependiente. Sera por tanto responsabilidad de las partes alcanzar, a través de entidades independientes de tasación, un valor futuro del inmueble, para la constitución de la hipoteca. En aras de garantizar esta imparcialidad y objetividad en los métodos de valoración utilizados, el legislador, dio una nueva redacción al *artículo 3º de la Ley 41/2007*, estableciendo que: *“Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente”*. Dando también acceso a los clientes, en el nuevo *artículo 3 bis I)* a la presentación de propuestas de tasación diferentes e independientes aportados por ellos mismos y que sean realizadas por tasadores homologados.

La tasación del inmueble se podrá efectuar sobre cualquier bien inmueble. No obstante, la *Ley 41/2007*, a través de la *Disposición Adicional 8º y 9ª* ha querido impulsar la utilización de la vivienda habitual³⁸, otorgándole unos beneficios únicos. Sin embargo, esto no es óbice para que se puedan constituir inmuebles que no sean viviendas habituales. En todo caso, la elección de vivienda habitual se muestra más cercana al fin de la hipoteca inversa de servir como complemento salarial para colectivos en dificultades económicas,

³⁸ Se considera vivienda habitual la edificación que cumpla los siguientes requisitos: (1)Que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años.(2)No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas. Para los contribuyentes con discapacidad, también se considera como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda, cuando la anterior resulte inadecuada por razón de la discapacidad. En estos casos la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se produzca el fallecimiento o se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda.

considerando que la existencia de otro inmueble, en titularidad, presupone un estatus económico superior, que no se corresponde con la finalidad de este producto. Finalidad, que se enmarca dentro de la función social de capitalizar la vivienda habitual de las personas ancianas y/o dependientes para mejorar sus condiciones de vida.

Por todo ello, la correcta valoración del inmueble, aunque cobra importancia en el momento de su constitución, por los efectos que surten, donde realmente alcanza una gran transcendencia es el momento de su ejecución del contrato de préstamo o apertura de crédito.

Ejecución que se presumirá sencilla, si los herederos al vencimiento del préstamo deciden devolver el préstamo garantizado, pero que en caso de ejecutar la hipoteca se plantea más complejo. Es preciso recordar, que a diferencia de los países anglosajones que permite vender los inmuebles ante el retraimiento de los herederos, en el Ordenamiento Jurídico español, la entidad de crédito acreedora, deberá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria especial sobre todos los bienes que estén garantizados en el préstamo.

El procedimiento de ejecución especial se encuadra dentro de los *artículos 517 y siguientes de la LEC (Ley 1/2000, de 7 de enero)*, en el cual el acreedor que posea un crédito garantizado con hipoteca, podrá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria. Este procedimiento exige una serie de presupuestos necesarios, *artículo 682 LEC (Ley 1/2000, de 7 de enero)*, para que el acreedor pueda ejecutar los bienes hipotecados en pública subasta. Primero, deberá constar, en escritura pública, el valor de tasación del inmueble, el cual posteriormente servirá de tipo en la subasta. El tipo de salida del inmueble en la subasta no podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien de la tasación realizada. Segundo, para la concesión del préstamo, se exigirá fijar el domicilio para requerimientos y notificaciones del deudor. En el supuesto de la hipoteca inversa se considerará, por domicilio, el de los herederos del bien hipotecado. Tercero, inscripción de la escritura de hipoteca en el Registro. Por último, se asignará la competencia que deberá conocer de la ejecución. En el supuesto de

ejecuciones de bienes inmuebles, en caso de que existiera excedentes, les corresponderá a los herederos en tanto que se posicionan como deudores.

Una vez que concurren todos los presupuestos necesarios, se dará paso al inicio de la ejecución. El acreedor deberá presentar la demanda, ante el juez competente, con los documentos que acrediten los presupuestos, para que este notifique al deudor, en el caso de la hipoteca inversa, los herederos. Estos deberán señalar qué bienes hereditarios responderán de la deuda, pues, aunque hayan sido emplazados y se les haya requerido el pago, mientras no haya existido aceptado la herencia no serán herederos en sentido estricto.

De esta forma, el *apartado 6 de la Disposición Adicional Primera*, señala que, ante la negativa de los herederos al pago de los débitos vencidos e intereses, *“el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.”* Por lo que los herederos verán limitada su responsabilidad, única y exclusivamente, a los bienes heredados.

Por tanto, la cuantía máxima a la que deberán responder, será la suma del principal estipulado en la escritura más los intereses y costas que se hayan generado hasta el fallecimiento del titular. Estos costes e intereses vendrán, como hemos comentado, señalados en escritura pública, de forma separada si se trata de un préstamo garantizado con hipoteca, o bien, bajo la designación de un montante único si se constituyó una hipoteca en garantía de apertura de crédito en cuenta corriente.

Por último, señalar que en caso de que el inmueble cambie de titular, la *Disposición Adicional 1ª apartado 5º (Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007)* establece que *“en caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido 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”*. No obstante, esta situación se presenta atípica, por el bien que se hipoteca: la vivienda habitual.

Analizado los elementos objetivos de la figura de la hipoteca inversa, pasamos a estudiar los diferentes sujetos que forman parte del negocio jurídico, y que son necesarios, para la formulación del contrato de préstamo o apertura de crédito inversa garantizado bajo hipoteca inversa.

4.4. ELEMENTOS SUBJETIVOS

La *Ley 41/2007* determina de manera sucinta pero expresa cuáles son los sujetos que pueden tomar parte en la hipoteca inversa. Si bien hemos ido comentando de diferentes sujetos que participan en esta figura, es conveniente ir analizando, uno a uno, por su carácter esencial dentro de la misma.

4.4.1. El Solicitante

La *Ley 41/2007* en su *Disposición Adicional Primera 1.a)* exige: “*que el solicitante y los beneficiarios que éste puede designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectas de dependencia severa o gran dependencia.*” Para que estos, puedan ser sujetos del contrato deberán ser titulares del inmueble sobre el que se constituya la garantía de hipoteca.

Personas de Edad Igual o Superior a los 65 Años

Mientras que la *Ley 41/2007* establece un requisito de mínimos para aquellos interesados en la hipoteca inversa, de 65 años o superior, lo cierto es que, en el mercado, las principales entidades de crédito³⁹, ofrecen este producto a personas cercanas a los 70 años. La razón de que las entidades apuesten por edades superiores, parte principalmente, por el retraso en la edad de jubilación de las personas mayores trabajadoras, de las necesidades de las de mayor edad dentro del colectivo y por supuesto, de la propia viabilidad del contrato.

Estas personas que deseen acceder a la hipoteca inversa con 65 años o superior, únicamente deberán ser titulares del inmueble sobre el que se

³⁹ BBVA Noticias (2017) BBVA | *¿En qué consiste una hipoteca inversa?* [en línea] disponible en <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/> [Consulta: 3 noviembre 2017].

constituye la hipoteca, y tener capacidad de obrar y disposición. No es extraño, que, en determinados supuestos, las personas más longevas dentro de este colectivo vean su capacidad de obrar limitada por incapacitación judicial, señalando como tutores, a sus hijos o descendientes, los que requerirán de autorización judicial para contratar bajo su nombre. No obstante, por la propia naturaleza del contrato, al estar formalizada en escritura pública, deberá ser el notario⁴⁰ quién deberá comprobar fehacientemente la capacidad de obrar de los contratantes.

Además, para prevenir posibles incapacidades, no reconocidas, de obrar temporales, las entidades de crédito, recomiendan a los solicitantes, que los herederos estén al tanto de la contratación, puesto que serán ellos quienes deberán tomar la decisión de amortizar el préstamo, o no, al momento de su vencimiento.

Personas que acrediten un determinado grado de dependencia

La inclusión de este colectivo en la hipoteca inversa, vino principalmente impulsado por la finalidad de los trabajos parlamentarios, que como ya expusimos anteriormente, no era otra que la búsqueda de recursos alternativos para este colectivo. Así, la *Disposición Adicional Primera*, incorporó como sujetos de la hipoteca inversa, a los dependientes con grado de dependencia severa o gran dependencia independientemente de la edad que estos sujetos.

Para su estudio, deberemos atender no solo a la regulación de la hipoteca inversa, sino dirigirnos a la *LAPD (Ley 39/2006, de 14 de diciembre de 2006)*. Esta Ley configura qué tipos de dependencia existen y el modo de adjudicación de los distintos grados de situación de dependencia, puesto que como observaremos será la Administración Autonómica quién deberá atribuir los grados de dependencia.

⁴⁰ España. Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862. Boletín Oficial del Estado, 29 de mayo de 1862, núm. 149.

Así, la LAPD (Ley 39/2006, de 14 de diciembre de 2006) define la dependencia como: *“El estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal”*.

Más adelante, en el *Capítulo III (Ley 39/2006, de 14 de diciembre de 2006)*, de la dependencia y valoración, establece qué grados de dependencia existen y cómo valorarlos. En específico, el *artículo 26* nos detalla en qué consisten los grados de dependencia severa y gran dependencia:

“b) Grado II. Dependencia severa: cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no quiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.”

“c) Grado III. Gran dependencia: cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo indispensable y continuo de otra persona o tiene necesidades de apoyo generalizado para su autonomía personal.”

Para su valoración, serán las CCAA las que nombrarán unos órganos de valoración de dependencia, que, posteriormente, emitirán un dictamen sobre el grado de dependencia y los cuidados atribuidos al mismo. Posteriormente, el certificado reconociendo el grado de dependencia se expedirá por la Administración Autonómica correspondiente, previa solicitud por parte de la persona afectada y sus representantes.

Si bien la inclusión de este colectivo en el ámbito de la hipoteca inversa, buscaba el reconocimiento de los dependientes como grupo necesitado de

recursos extraordinarios. La propia figura jurídica, por su naturaleza, no resulta del todo adecuada, puesto que no existe límite de edad para ser sujeto contratante ya que el presupuesto de la edad no es aplicable a este colectivo. El carácter vitalicio de este contrato, resulta poco apropiado para personas que no sean de edad avanzada, o tengan una esperanza de vida limitada. Aunque la función social, invita a este colectivo a utilizar la hipoteca inversa, esta figura no resulta atractiva para las entidades de crédito, por su escasa rentabilidad económica, ni tampoco para los dependientes, severos y de gran dependencia, titulares de un bien inmueble y de corta edad, ya que van a recibir cantidades exiguas de dinero.

No obstante, esta figura adquiere mayor sentido en aquellos grandes dependientes de gran dependencia con una esperanza de vida reducida, puesto que esto les permitirá expandir sus ingresos, que, por sus necesidades de cuidados, siempre serán convenientemente recibidos.

Una de las cuestiones que genera dudas al respecto a este colectivo, es si la pérdida del reconocimiento de dependencia, permitirá que una vez contratada la hipoteca inversa, sigan disfrutando de los beneficios fiscales y reducciones arancelarias. Aunque no hay que obviar que la propia definición de dependencia nos habla de “carácter permanente”, y por tanto, será uno de los elementos a tener en cuenta en el reconocimiento de algunos de los grados, esto no es óbice para que ésta no sea reversible. Por lo que, ante la posibilidad de una pérdida de este reconocimiento, y no alcanzando la edad mínima requerida de 65 años, habrá que atender a lo dispuesto en la escritura de constitución del préstamo o apertura de crédito. Así, si en ésta no se hace una expresión sobre la vigencia de la hipoteca se presumirá que ante la falta de pacto en contrario el crédito seguirá produciendo efectos (Romero Candau, 2008)⁴¹.

⁴¹ Romero Candau, P.A (2008) *La Hipoteca Inversa: estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario*. Consejo General del Notariado.

4.4.2. Beneficiarios

El beneficiario, como figura propia del sistema español, es otra de las diferencias con las normativas anglosajonas, donde el solicitante será el único que percibirá la renta. La posibilidad de asignar beneficiarios viene facultada por la *Disposición Adicional 1ª* en su apartado 1.a) *“El solicitante y los beneficiarios 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” dependencia, ...*”. Por lo que éstos podrán ser designados, siempre que cumplan las características recogidas en la Disposición anterior: mayor o igual de 65 años o dependencia severa o gran dependencia. La adhesión de un beneficiario al total o parte del contrato de préstamo o apertura de crédito vendrá configurada como un contrato a favor de tercero del *artículo 1257 del CC*⁴², como un pacto accesorio que deberá estar incluido en el propio contrato de préstamo o apertura de crédito con garantía hipotecaria e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El beneficiario, en virtud del *artículo del 1257 del CC (RD, de 24 julio de 1889)*, podrá aceptar o no la renta asignada por el solicitante, pero en ningún caso responder del préstamo con su propio patrimonio. La asignación de beneficiarios, es libre, puesto que la *Ley 41/2007* no establece ningún requisito y número, por lo que se podrá designar a todos los beneficiarios que el solicitante desee, siempre y cuando, la entidad acreedora lo estime oportuno (Martínez Escribano, 2010)⁴³. No obstante, la esencia de la incorporación de beneficiarios dentro de esta figura se presume evidente, pues no es otra, que la de incorporar al cónyuge no titular dominical del bien inmueble gravado (Sánchez-Ventura, 2013)⁴⁴. Así, éste podrá seguir recibiendo las rentas del préstamo, residiendo en la vivienda habitual, y lo más destacable, no tener que hacer frente al préstamo

⁴² Artículo 1257 del CC *“Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada”*

⁴³ Martínez Escribano, C. (2009) La hipoteca inversa. Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid. pp. 75-85.

⁴⁴ Sánchez-Ventura Morer, J. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

hasta su fallecimiento. Crédito que no deberá ser devuelto como expone *la Disposición Adicional 1ª apartado 1.c) “que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”* por parte de los herederos” (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*).

Por todo ello, la designación de beneficiarios tendrá gran trascendencia puesto que afectará, no solo a la devolución del principal, sino también, a la cuantía de intereses que deberán abonar los herederos ante el fallecimiento del beneficiario designado.

4.4.3. Entidad Prestamista

La Entidad Prestamista, como parte acreedora en el contrato, deberá estar autorizada para operar en España, y, por tanto, de poder ofrecer este tipo de productos financieros. Así, *la Disposición Adicional 1ª apartado 2º* señala que *“Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial”* (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*).

Las entidades que podrán gozar de dicha autorización son todas aquellas que se encuentren recogidas dentro del *artículo 2º* (*Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007*):

*“Las entidades de crédito que, a continuación, se detallan podrán otorgar préstamos y créditos y emitir los títulos que se regulan por la presente Ley, en las condiciones que reglamentariamente se determinen:
los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito; las cajas de ahorro y la Confederación Española de Cajas de Ahorros; las cooperativas de crédito, los establecimientos financieros de crédito.”*

Sin embargo, desde el punto de vista de la hipoteca inversa atípica, han existido casos en las que compañías aseguradoras han otorgado préstamos con garantía hipotecaria (STS 1737/2010, de 12 noviembre de 2009)⁴⁵.

No obstante, el papel que toman las aseguradoras en este tipo de contratos suele ser, como expondremos a continuación, desde otra posición.

4.4.4. El Seguro de Rentas Vitalicias

La Entidad Aseguradora, a través del producto de seguro de rentas vitalicias diferidas en la hipoteca inversa juega un papel destacable por tres motivos:

1. Permite garantizar la obtención de rentas con carácter vitalicio, independientemente del número de años que viva el solicitante
2. La cuantía de la prima se deberá abonar al principio de la operación, por lo que es un gasto que deberá ser pagado en su totalidad por el solicitante o deducirse del importe del principal financiado.
3. Permite a la entidad prestamista cubrir el riesgo derivado de la longevidad de los sujetos titulares de la hipoteca.

El seguro de rentas vitalicias diferidas, o también denominado “*Seguro de Rentas*” (Banco de España, 2013)⁴⁶ puede ser definido como una clase de seguro que garantiza el desembolso de unas rentas, a cambio de una prima única y con carácter diferido porque, aunque esta prima se abona al principio, no será hasta un momento posterior cuando se reciban las rentas.

Así, en el caso de la hipoteca inversa, será un seguro incorporado al producto, abonado por el Solicitante, que acompañará al crédito hipotecario, y que se activará, en el supuesto del que el cliente sobreviva el plazo máximo

⁴⁵ España. Tribunal Supremo (Sala 1ª). Sentencia núm. 1737/2010 de 12 de noviembre de 2009.

⁴⁶ Banco de España (2013) *Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa*. Madrid: Banco de España. pp.13-17.

fijado en la escritura de préstamo o apertura de crédito (Optimayores, 2017).⁴⁷ Desde el momento en que se alcanza dicha edad, establecida en la escritura de constitución, será la aseguradora, y no la entidad prestamista, la que deberá abonar las cuotas fijadas en el contrato, cubriendo así los eventuales riesgos de longevidad (Monserrat, 2017).⁴⁸ El Seguro de Rentas se ofrece con asiduidad a través de las propias aseguradoras de las entidades prestamistas, de forma que se constituya todo bajo un producto más comercial y sencillo para las personas solicitantes (RJ 395/2016, de 2 de junio de 2016).⁴⁹

La incorporación del Seguro de Rentas, ha permitido afianzar el carácter social de la hipoteca inversa, puesto que la reducción de riesgo por parte de la entidad prestamista, les ha permitido ofrecer un mayor número de contratos, garantizando el pago de las rentas con independencia del desarrollo vital del solicitante.

Respecto a la protección de los solicitantes en la hipoteca inversa, desarrollaremos a continuación, un régimen específico, que les permitirá la suscripción de un contrato con todas las garantías necesarias.

4.4.5. Régimen de protección del cliente en la contratación de una hipoteca inversa

El Régimen de Protección al cliente de hipoteca inversa se enmarca dentro de un número de Órdenes Ministeriales⁵⁰ que tratan de garantizar la máxima transparencia entre las partes que intervienen en el contrato, en especial, las partes más vulnerables en este tipo de contratos, los solicitantes.

⁴⁷ Optimamayores.com (2017) *El seguro de rentas vitalicias diferidas en la hipoteca inversa | Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia - Optima Mayores* [en línea] disponible en <http://www.optimamayores.com/el-seguro-de-rentas-vitalicias-diferidas-en-la-hipoteca-inversa/> [Consulta: 10 de noviembre de 2017].

⁴⁸ M Monserrat, P. (2017) *Hipoteca inversa a análisis | iAhorro* [en línea] iAhorro.com disponible en <https://www.iahorro.com/ahorro/productos-financieros/hipoteca-inversa-a-analisis.html> [Consulta: 10 de noviembre de 2017].

⁴⁹ España. Juzgado de Primera Instancia (Nº44). Madrid. Sentencia núm. 395/2016 de 30 de octubre de 2016.

⁵⁰ Orden EHA / 1608 / 2010, de 14 de junio sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago; Orden EHA /1718 /2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios; Orden EHA/ 2899 / 2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Estos también contarán en nuestro ordenamiento jurídico con la consideración de consumidores y usuarios y les estarán protegidos por el *Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias* y la *Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/ce del Parlamento Europeo y del Consejo*.

Así el artículo 32 de la Orden EHA 2899 / 2011, de 28 de octubre, de *transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (en adelante OEHA 2899/2011)*, señala que “Esta orden se aplicará a las hipotecas inversas comercializadas en España conforme a lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, ...”. Por lo que todas aquellas figuras que no se encuentren acogidas dentro de los presupuestos, expuestos, de la hipoteca inversa, es decir, las atípicas, quedaran fuera de este régimen de protección.

Este artículo también señala, de forma obligatoria, la “*entrega de la oferta vinculante*” y la prestación de un “*servicio de asesoramiento*”. El servicio de asesoramiento independiente, viene reconocido dentro de la *Disposición Adicional 1ª apartado cuarto*:

“4. En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.”

Las prestaciones de estos servicios, por asesores independientes, no se presuponen gratuitos, por lo que deberá establecerse, de forma independiente, sí se ofrecen y a qué coste. La omisión por parte de la Ley, ha producido numerosas posturas alrededor de si debería o no ser gratuito. Así, algunos autores⁵¹ consideran, por la regulación y finalidad donde se asientan, que sean gratuitos para el solicitante, postura que compartimos por la propia naturaleza de la hipoteca inversa.

Más, si el propio *artículo 10 del OEHA 2899/2011* prevé la obligación de las entidades prestamistas de actuar en el mejor interés del cliente, considerando tanto sus circunstancias personales como sus objetivos financieros.

Analizado el régimen específico de protección, y examinado todos los sujetos que pueden formar parte en la hipoteca inversa, daremos paso al vencimiento y exigibilidad de la hipoteca inversa.

⁵¹ Jiménez Clar, A. J. (2009) *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista de Derecho Bancario y Bursatil, Año nºXXVIII, Nº113. pp.120-135.; Romero Candau, P.A (2008) *La Hipoteca Inversa: estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario*. Consejo General del Notariado. pp. 318-320.

5. VENCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD DE LA HIPOTECA INVERSA

5.1. Cláusula de vencimiento Anticipado por Transmisión de Finca Hipotecada

Podemos definir las cláusulas de vencimiento anticipado como aquellas convenidas por las partes en que, mediando determinadas circunstancias o no ajustándose la conducta del deudor a las pautas previstas, permiten dar por vencido el crédito antes de transcurrido el tiempo fijado al efecto.

La introducción de esta cláusula, busca que mediante su incorporación a la escritura de préstamo o apertura de crédito dicho pacto acceda al Registro, de tal forma que tenga eficacia frente a terceros y con transcendencia real (Sánchez-Ventura, 2013)⁵². No obstante, esta inscripción suponía una serie de limitaciones, puesto que, en virtud del principio de determinación o especialidad, la hipoteca solo responde de la obligación directamente garantizada, que, en el caso de la hipoteca inversa, será la devolución del capital prestado (RGDRN 1996/5617, de 22 julio de 1996)⁵³.

Sin embargo, la DGRN ha establecido que podrán ser inscribibles todas aquellas cláusulas de vencimiento anticipado, por transmisión de la finca hipotecada, que tengan un motivo suficientemente justificado para que en caso de incumplimiento lleven consigo el vencimiento. Hay que tener en cuenta, que esta aplicación colisiona con una de las características principales del derecho real de hipoteca, como es que el propietario conserva todas las facultades sobre el bien hipotecado, siempre y cuando, dicha disposición no afecte al derecho de hipoteca.

No obstante, el criterio de la DGRN ha variado desde la introducción de la hipoteca inversa en el ordenamiento español, y en especial desde que declaro en su RDGRN de 1 de octubre de 2010, la no inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado por transmisión de la finca hipotecada, con la única excepción de las hipotecas inversas constituidas conforme a *Ley 41/2007*. De tal

⁵² Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters. pp.275-280.

⁵³ España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 22 de julio de 1996 (RJ 1996, 5617).

forma, que podrá introducirse dicha cláusula de vencimiento, pero “se limita al supuesto de la transmisión – sin extenderse a la constitución de gravámenes o derechos reales limitados – y condicionado a que se conceda al deudor la facultad de sustituir la garantía de manera suficiente, en aplicación de la norma imperativa contenida en el artículo 1129 nº3 del CC (RD, de 24 julio de 1889), lo que ratifica la ilegalidad, del pacto si no consta la indicada salvedad, como sucede en el presente casos.

Así, con anterioridad a la hipoteca inversa típica, las atípicas, que incluían cláusulas de vencimiento anticipado por transmisión de la finca hipotecada, en general, no tenían acceso al Registro porque “conculcan los principios generales de libre contratación y libre comercialización de los bienes” (Sánchez-Ventura, 2013)⁵⁴. Una vez que se tipificó la figura de la hipoteca inversa, al amparo de lo dispuesto en la *Disposición Adicional 1ª apartado 5.2) “en caso 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 procede a la sustitución de la garantía de manera suficiente” (Ley 41/2007, de 7 de diciembre de 2007)*. Lo que permitirá al acreedor, en caso de incumplimiento por parte del solicitante, ejercitar la acción hipotecaria, el *ius distrahendi*, para requerir el pago. La imposición de este precepto en la *Ley 41/2007* se estableció como garantía a las posibles conductas, que, de forma notoria e inequívoca, estuvieran produciendo un resultado contrario al buscado por el legislador, es decir, un fraude de ley.

No obstante, la mayoría de los autores⁵⁵, consideran difícil encontrar adquirentes de finca hipotecada, dispuestos a asumir un doble riesgo: primero no saber con exactitud el momento de vencimiento del crédito, y segundo, el riesgo de impago por parte del deudor. Por lo que la única solución que se les

⁵⁴ Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) La hipoteca inversa en el derecho español. Navarra: Civitas-Thomson Reuters. pp.283-287.

⁵⁵ Jiménez Clar, A. J. (2009) *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista de Derecho Bancario y Bursatil, Año nºXXVIII, Nº113. pp.120-135.; Romero Candau, P.A (2008) La Hipoteca Inversa: estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario. Consejo General del Notariado. p.130; Vañó Vañó, M.J. (2010) *Aproximación al régimen de la hipoteca inversa*. Valencia: Universidad de Valencia.pp. 587 - 588.

presenta es la de sustituir el inmueble hipotecado por otro, liberando el que se transmite de la carga hipotecaria.

5.2. Ejecución de la Hipoteca Inversa

Como hemos reiterado en numerosas ocasiones, el vencimiento del contrato, de préstamo o apertura de crédito, se dará cuando fallezca el solicitante, o si está estipulado, el último de los beneficiarios. La devolución del préstamo, más los intereses generados, deberán ser abonados por los herederos del solicitante una vez fallecido el mismo, no obstante, podrán acordar la existencia de un nuevo plazo de pago. Pacto, que se suele constituir con frecuencia por la situación en la que ejecuta el vencimiento.

Los herederos del solicitante, tendrán dos posibilidades para hacer frente al préstamo:

1. Realizar el pago de la deuda constituida en el préstamo o dispuesta en la cuenta de crédito a nombre del solicitante o beneficiario, más todos los intereses generados y gastos generales aplicables.
2. En caso de que no deseen abonar la cuantía del préstamo, aceptar la herencia, o estos sean desconocidos, la entidad de crédito deberá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria especial de la *LEC*, expuesto anteriormente.

En el supuesto de que el acreedor ejecute el bien inmueble garantizado por el procedimiento de ejecución directa, y este no sea suficiente para el pago de la cuantía establecida en el préstamo o dispuesto por la apertura de crédito, en ningún caso se podrá dirigir contra otros bienes de la herencia, puesto que el importe estará supeditado al establecido por la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria. Deberá asistir al procedimiento ejecutivo ordinario para poder hacer efectivos sus derechos. No obstante, el deudor, con independencia de si acepta o no la herencia, o aceptándola lo realice a beneficio de inventario, su responsabilidad de devolución estará limitada por la *Disposición Adicional 1ª apartado sexto*: “cuando los herederos del deudor hipotecario decidan no

reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”.

Por lo que podemos observar que la función social de la hipoteca inversa, no solo se expande a los solicitantes, sino que el legislador, ha querido también proteger a los herederos limitando la responsabilidad a la que deberán hacer frente, y fomentando así la contratación de este tipo de productos.

Por último, destacar que la cuantía de la que responderá el inmueble hipotecado vendrá establecida en la escritura, abarcando, en general, el principal más los intereses, y todos aquellos gastos que las partes pacten en los correspondientes contratos.

6. CONCLUSIONES

A razón de lo expuesto en el presente trabajo, concluimos:

- I. El fenómeno del envejecimiento, como hemos observado, está suponiendo uno de los problemas socioeconómicos más alarmantes de la actualidad. La pérdida de poder adquisitivo de los pensionistas, sumado al progresivo aumento de la esperanza de vida, son claros indicadores de la frágil situación a la que se van a enfrentar las personas en fase de jubilación. Asimismo, el aumento del número de pensionistas por jubilación y el elevado gasto que esto supone, está produciendo, que otras prestaciones, como la de los dependientes, se vean también en peligro. Lamentablemente, el rápido avance de esta realidad, está produciendo, en determinados sujetos, situaciones próximas a la exclusión social.

- II. Ante este escenario, el Legislador ha optado por la creación de nuevas figuras jurídico-privadas que permitan atenuar los problemas económicos que sufren estos colectivos, entre ellas, la hipoteca inversa. Así, y desde 2007, ésta, se ha concebido como una alternativa de carácter socio-económico que otorga a los sujetos aplicables, un complemento salarial a través de la capitalización de su vivienda habitual. De esta manera, los solicitantes disfrutaran de una renta hasta su fallecimiento sin necesidad de devolver ninguna cuota e interés, permitiendo mejorar así sus condiciones de vida.

- III. Si bien la implantación de la Hipoteca Inversa, en nuestro ordenamiento jurídico, ha ensalzado la función social del inmueble, las condiciones sobre las que se constituye este contrato no son siempre del todo favorables. Desde la perspectiva del solicitante, el valor de la tasación que está dispuesta a aceptar la entidad prestamista suele ser inferior al deseado, al igual que, la exigencia de titularidad de un bien inmueble deja fuera a los sujetos más desfavorecidos. Desde la perspectiva de los herederos, los elevados intereses y la devolución del principal, producen,

eventualmente, situaciones complejas e irreversibles poniendo la herencia yacente en claro peligro.

- IV. Por último, consideramos que la Hipoteca Inversa, aunque es un producto de interesante naturaleza y que ha permitido dar respuesta a las necesidades de determinados sujetos, no proporciona, por sus características, una respuesta final, al cada vez más cuestionado sistema de pensiones español. Por ello, creemos, que sería necesario la implementación de un nuevo modelo de pensiones que permitiera abarcar de forma realista, sostenible y suficiente las necesidades de los diferentes colectivos a los que proporciona recursos. Un nuevo modelo, que podría, a nuestro entendimiento, comenzar a través de la creación de un nuevo tipo impositivo, que si bien, exigiría el esfuerzo del contribuyente, permitiera complementar el fondo de pensiones de forma viable y fiable.

7. BIBLIOGRAFÍA

7.1. MANUALES

Díez-Picazo, I. and Gullón, A. (2016) *Sistema de Derecho civil*. 11ª ed. Madrid: Tecnos, V. II.

Jiménez Clar, A. J. (2009) *La hipoteca inversa como instrumento de protección social*. Revista de Derecho Bancario y Bursatil, Año nºXXVIII, Nº113.

Ramos Chaparro, E. (2008) *La garantía real inmobiliaria: manual sistemático de la hipoteca*. Navarra: Thomson-Aranzadi.

Roca Sastre, R.M., Roca-Sastre Muncunill, L. (2008) *Derecho Hipotecario: Hipotecas. Tomo VIII, 9ªedición*. Barcelona: Bosch.

Romero Candau, P.A (2008) *La Hipoteca Inversa: estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario*. Consejo General del Notariado.

Sánchez-Ventura Morer, I. (2013) *La hipoteca inversa en el derecho español*. Navarra: Civitas-Thomson Reuters.

Uría, R. (2000) *Derecho Mercantil*. 27ªed. Barcelona: Marcial Pons.

7.2. LEGISLACIÓN

7.2.1. Legislación Estatal y Autonómica

España. Constitución Española, de 29 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978 (311).

España. Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862. Boletín Oficial del Estado, 29 de mayo de 1862, núm. 149.

España. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado, 8 de enero de 2000.

España. Ley 39/2006 de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. Boletín Oficial del Estado, 15 de diciembre de 2006, núm. 299.

España. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Boletín Oficial del Estado, 25 de julio de 1889, núm. 206.

España. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. Boletín Oficial del Estado, 30 de noviembre de 2007, núm. 287.

España. Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social. Boletín Oficial del Estado, 31 de octubre de 2015, núm.261

España. Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, revisión 6 de diciembre de 2015. Boletín Oficial del Estado, 27 de febrero de 1946, núm. 58.

España. Orden EHA/1608/2010, de 14 de junio, sobre transparencia de las condiciones y requisitos de información aplicables a los servicios de pago. Boletín Oficial del Estado, 18 de junio de 2010, núm.148.

España. Orden EHA /1718 /2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios. Boletín Oficial del Estado, 29 de junio de 2010, núm. 157

España. Orden EHA / 2899 / 2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Boletín Oficial del Estado, 29 de octubre de 2011, núm. 261.

7.2.2. Legislación Comunitaria

Europa. *Directiva 2011/83/UE del parlamento europeo y del consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la directiva 93/13/cee del consejo y la directiva 1999/44/ce del parlamento europeo y del consejo y se derogan la directiva 85/577/cee del consejo y la directiva 97/7/ce del parlamento europeo y del consejo.* Diario Oficial de la Unión Europea, 22 de noviembre de 2011, L304/64.

7.3. JURISPRUDENCIA

7.3.1. Sentencias Tribunal Supremo y Primera Instancia

España. Tribunal Supremo (Sala 1ª). Sentencia núm. 1737/2010 de 12 de noviembre de 2009.

España. Juzgado de Primera Instancia (Nº44). Madrid. Sentencia núm. 395/2016 de 30 de octubre de 2016.

7.3.2. Resoluciones de la Dirección General de los registros y del notariado

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 22 de julio de 1996 (RJ 1996, 5617).

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 21 de diciembre de 2007 (RJ 2008, 2086).

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 22 de febrero de 2008 (RJ 2008, 2790).

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 16 de mayo de 2008 (RJ 2008, 3154).

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 1 de marzo de 2008 (RJ 2008, 1482).

España. Dirección General del Registro y Notariado. Resolución de 10 de octubre de 2010 (RJ 2010, 5273)

7.4. INFORMES

A Capsule History of Reverse Mortgage, Retirement Plus, <http://www.retirement-plus.co.uk/downloads/570-2-7-2008-HistoryER-050608.pdf> [Consulta: 2 noviembre 2017]

Banco de España (2013) *Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa*. Madrid: Banco de España.

Heras Manzano, M.M. (2009) *El seguro privado de dependencia como mecanismo de previsión voluntaria de la dependencia* [en línea] disponible en <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/dependencia-mecanismo-oacute-72838934> [Consulta: 1 noviembre 2017].

Inverco, (2016). *La inversión en Planes de Pensiones Individuales por CC.AA y provincias* [en línea] Disponible en: <http://www.inverco.es/archivosdb/ndp-e-informe-patrimonio-invertido-en-pensiones-por-ccaa-2016-general.pdf> [Consulta: 4 noviembre 2017].

Instituto Nacional de Estadística (2016). *INE base / Demografía y población / Fenómenos demográficos / Estadística de nacimientos. Movimiento natural de la población / Últimos datos*. [en línea] disponible en http://www.ine.es/dyns/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177007&menu=ultiDatos&idp=1254735573002 [Consulta: 10 noviembre 2017].

Lorraine Davis, A. (1972). *Home equity dissavings program for elderly homeowners*. [en línea] British Columbia. Disponible en: <https://open.library.ubc.ca/cIRcle/collections/ubctheses/831/items/1.0094206> [Consulta: 8 noviembre 2017].

Martínez Escribano, C. (2009). *La hipoteca inversa*. Cuadernos de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid.

Muro Villalón, J.V. (2008). *La hipoteca inversa*. Colegio de Registradores y Mercantiles de España, Madrid.

Rubio Torrano, E. (2007). *De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas*. *Aranzadi Civil*, núm. 17/2007.

Taffin, C., (2010) *La Hipoteca inversa o vitalicia*, [en línea] disponible en <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahenew/estadisticas/actividad-hipotecaria/> [Consulta: 11 noviembre 2017].

Tena Arregui. R. (2008) *Hacia un nuevo derecho hipotecario*. Consejo General del Notariado.

Naciones Unidas (2017) *World Population Prospects* [en línea] disponible en https://esa.un.org/unpd/wpp/Publications/Files/WPP2017_KeyFindings.pdf [Consulta: 5 noviembre 2017].

7.5. WEBGRAFÍA

Amigo and S.L., U. (2017) *El gasto en pensiones sigue su escalada y aumenta casi 44.000 millones en una década* [en línea] Expansión.com disponible en <http://www.expansion.com/economia/2015/08/04/55c0a0d0ca4741207d8b458a.html> [Consulta: 9 noviembre 2017].

BBVA Noticias (2017) *BBVA | ¿En qué consiste una hipoteca inversa?* [en línea] disponible en <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/> [Consulta: 3 noviembre 2017].

El Rincón Del Cuidador (2015). *¿Qué servicios y prestaciones económicas ofrece la Ley de Dependencia?* [en línea] disponible en: <http://www.elrincondelcuidador.es/blog/que-servicios-y-prestaciones-economicas-ofrece-la-ley-de-dependencia/> [Consulta: 5 noviembre 2017]

Empleo y Seguridad Social (2013) *Reforma de Jubilación - Francia* [en línea] disponible en <http://www.empleo.gob.es/es/mundo/Revista/Revista171/43.pdf> [Consulta: 6 noviembre 2017].

Empleo y Seguridad Social (2017) *Seguridad Social: Trabajadores* [en línea] disponible en http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/PrestacionesPension10935/Jubilacion/index.htm [Consulta: 3 octubre 2017].

Empleo y Seguridad Social (2017) *Seguridad Social: Trabajadores* [en línea] disponible en http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/PrestacionesPension10935/Accionprotectorapre12778/index.htm [Consulta: 5 octubre 2017].

Maqueda, A. (2017) *El envejecimiento de España reduce su potencial para crecer*. [en línea] EL PAÍS disponible en: https://elpais.com/economia/2016/06/11/actualidad/1465664259_699036.html [Consulta: 11 noviembre 2017].

Monserrat, P. (2017) *Hipoteca inversa a análisis* | iAhorro [en línea] iAhorro.com disponible en <https://www.iahorro.com/ahorro/productos-financieros/hipoteca-inversa-a-analisis.html> [Consulta: 10 de noviembre de 2017].

Naciones Unidas (2017) *Envejecimiento*. [en línea] disponible en <http://www.un.org/es/sections/issues-depth/ageing/index.html> [Consulta: 2 noviembre 2017].

Optimamayores.com (2017) *El seguro de rentas vitalicias diferidas en la hipoteca inversa* | *Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia - Optima Mayores*. [en línea] Disponible en: <http://www.optimamayores.com/el-seguro-de-rentas-vitalicias-diferidas-en-la-hipoteca-inversa/> [Consulta: 10 de noviembre de 2017].

Press, E. (2017) *Los accidentes laborales aumentaron un 6,9% en 2016, el mayor incremento registrado*. [en línea] La Vanguardia disponible en <http://www.lavanguardia.com/economia/20170424/422013625757/accidentes-laborales-aumentan-2016-incremento-historico.html> [Consulta: 5 noviembre 2017].

Valero, M. (2017) *España es el segundo país con la pensión máxima más alta, por detrás de Luxemburgo*. *Noticias de Economía* [en línea] El Confidencial disponible en https://www.elconfidencial.com/economia/2015-10-07/espana-es-el-segundo-pais-con-la-pension-maxima-mas-alta-de-europa_1049763/ [Consulta: 4 octubre 2017].

Vañó Vañó, M.J. (2010) *Aproximación al régimen de la hipoteca inversa*. Valencia: Universidad de Valencia.

8. ÍNDICE DE TABLAS

TABLA Nº 1: EVOLUCIÓN DE LA PIRÁMIDE DE POBLACIÓN	5
TABLA Nº 2 - PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS - ESPAÑA	6
TABLA Nº 3 - CONTRIBUCIÓN (%) POR TIPO DE PENSIÓN.....	9
TABLA Nº 4 - PENSIONES DE JUBILACIÓN POR CC. AA.	10
TABLA Nº 5 - PENSIONES DE DEPENDENCIA POR CC. AA.	12
TABLA Nº 6 - NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN ESPAÑA	16
TABLA Nº 7 - RENTA MENSUAL APROXIMADA CON HIPOTECA INVERSA	31

9. ANEXOS

I. Modelo Hipoteca Inversa

Modelo de Hipoteca Inversa adaptado al presente trabajo acompañado de comentarios.

- Elementos comentados en la Exposición
Secciones eliminadas por protección de datos
Secciones eliminadas por el autor del trabajo
Referencias al presente trabajo

ESCRITURA DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA. -HIPOTECA INVERSA- Otorgada por a favor de

NUMERO: .-----

En Madrid, a siete de Febrero de dos mil trece.

Ante mi, , Notario del Ilustre Colegio de , con vecindad en la misma, -----

COMPARECEN: -----

De una parte: DON , mayor de edad, divorciado, empleado de banca y vecino de , con domicilio profesional en calle -----

Con D.N.I. y N.I.F. número -----

Y , mayor de edad, casada, apoderada de banca y con domicilio profesional en Madrid, -----

Con D.N.I. y N.I.F. número -----

Y de otra: , nacido el día 8 de Octubre de 1.929, viudo, jubilado y vecino de Madrid, con domicilio en -----

83 años

Me exhibe D.N.I. y N.I.F. número -----

Se hace constar que se han cumplido las obligaciones que sobre identificación formal y conservación de documentos imponen actualmente los artículos 3 y 25 de la Ley 10/2010 de 28 de Abril.-----

INTERVIENEN: -----

A).- Los dos primeros, en nombre y representación de La Mercantil , en adelante el Banco, entidad domiciliada en ...[ELIMINADO POR J.M.M].

, hace uso del poder, vigente según afirma, a su favor conferido mediante escritura autorizada por el , bajo el número de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo de la sección -----

Y , hace uso del poder, vigente según afirma, a su favor conferido mediante escritura autorizada por el Notario de , , bajo el número de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de , en el tomo de la -----

[REDACTED]

Tengo a la vista copias autorizadas de dichas escrituras de poder, de las que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, resulta que los apoderados tienen facultades representativas suficientes, con carácter mancomunado, a partir de la cantidad de 300.506,05 EUROS, para conceder y formalizar operaciones de crédito y préstamos con garantía hipotecaria, con cuantos pactos complementarios son incluidos y se instrumentan en esta escritura.-----

b).- Y el último (en adelante, el **ACREDITADO**, la parte acreditada, o el titular del crédito) en su propio nombre y derecho.----- Comprobación fehaciente de la Capacidad de Obrar – Pág.38

Y teniendo a mi juicio, los comparecientes, según concurren, la capacidad legal necesaria, que aseguran no les está limitada, para celebrar el contrato de apertura de crédito con hipoteca que es objeto de esta escritura, de mutuo acuerdo, -----

EXPONEN: -----

I.- Que a solicitud del Infrascrito Notario, dirigida al Registro de la Propiedad de [REDACTED], con fecha 5 de Febrero de 2.013, para acreditar en la forma reglamentariamente prevista la descripción, titularidad y estado de cargas de la finca objeto de esta escritura, se expidió Telefax de nota simple informativa con fecha 6 de Febrero de 2.013.-----

Dicha solicitud e información, se dejan unidas a esta matriz para insertar en las copias que se libren de la

presente.-----

II.- Que a solicitud de la parte acreditada, el Banco le ha concedido un crédito con garantía hipotecaria de la finca que posteriormente se expresa, conforme a lo establecido en la Disposición adicional primera de la ley 41/2007, de 7 de Diciembre, bajo las siguientes,

Regulación de la Hipoteca

C L A U S U L A S: -----

1ª. APERTURA DE CRÉDITO. CUENTA CORRIENTE. FINALIDAD.

DISPONIBILIDAD -----

1.1. Apertura de crédito -----

El Banco abre una cuenta de crédito hasta un límite de **840.962,62 EUROS** a favor de los acreditados, quienes se obligan a reintegrar al Banco las sumas de que disponga, así como a pagar los intereses, comisiones y demás cantidades que se devenguen a favor del Banco, en el modo y condiciones y con las demás obligaciones que se establecen en la presente escritura. -----

Las condiciones financieras del crédito que constan en las cláusulas financieras de la presente escritura se corresponden con las contenidas en la Oferta Vinculante que, conforme a lo establecido en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (BOE del 29), de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, está firmada por representante del Banco y aceptada por la parte acreditada, cuya copia, que yo el Notario reintegro, sello y rubrico y dejo unida a esta matriz para ser reproducido en sus traslados, se incorpora como Anexo a esta escritura.

El Acreditado manifiesta que la presente escritura se corresponde íntegramente con la oferta de crédito que le ha efectuado el Banco, y que la firma de la misma supone tanto su aceptación de dicha oferta, según las condiciones establecidas entre las partes en la presente escritura (que incluye, a su vez, la oferta vinculante mencionada en el párrafo anterior), como la prestación efectiva de su consentimiento.

Las operaciones derivadas del presente contrato, que tiene naturaleza mercantil, se reflejarán en una **cuenta de crédito número** [REDACTED] abierta a nombre del acreditado en las oficinas del Banco en [REDACTED], [REDACTED], Sucursal [REDACTED], en la que se cargarán las cantidades que haya entregado el Banco en virtud del crédito concedido, o que se le adeuden por otros conceptos dimanantes de este contrato, y en la que se abonarán las reintegradas o pagadas por razón del mismo. -----

El pago de cualquier deuda contraída con el Banco con motivo de esta operación se verificará mediante ingreso en la cuenta corriente que se acaba de citar (en adelante, también, "cuenta corriente de crédito" o simplemente "cuenta de crédito"). -----

Además de la garantía hipotecaria indicada, las obligaciones contraídas por la parte acreditada se garantizan a favor del Banco, mediante: -----

- a) Garantía personal solidaria de la parte acreditada
- b) Fianza que, en su caso, se constituye a favor del Banco en la cláusula de afianzamiento de esta escritura

1.2. Finalidad. -----

La presente apertura de crédito tiene por finalidad la obtención por el Acreditado de una renta mensual vitalicia por el importe que luego se indicará, lo que se realizará mediante las disposiciones mensuales del saldo de la cuenta de crédito y, en su caso, mediante las rentas mensuales garantizadas en virtud del contrato de seguro de renta vitalicia diferida (en adelante, el "seguro de renta") que el Asegurado ha acordado suscribir con la compañía [REDACTED], cuya prima única se financia con parte de la primera disposición del presente crédito. -----

A partir de la edad de **92 años** del acreditado mas joven, la renta mensual se percibirá mediante las rentas mensuales garantizadas por el seguro de renta. -----

Dicha edad se corresponde con la esperanza de vida del acreditado mas joven, según Resolución de 3 de octubre de 2000, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. -----

1.3. Disponibilidad del crédito. -----

Todas las disposiciones se realizarán mediante abono en cuenta corriente que el acreditado se obliga a mantener abierta en el Banco. -----

La disponibilidad del saldo de la cuenta de crédito queda sujeta a las siguientes normas: -----

- A) **195.093,98 EUROS** se disponen en este acto. -----

El Acreditado queda obligado a destinar este importe al pago de la prima única correspondiente al "seguro de renta" al que antes se ha hecho referencia así como a satisfacer todos los tributos, comisiones y gastos, ocasionados por la preparación, forma y por la constitución y tasación de su garantía hipotecaria.

Pago de la prima única por parte del solicitante - Pág.43

Se estima el importe de dicha prima en 183.885,65 euros.

B) El resto del saldo de la cuenta se dispondrá los días 25 de cada mes por un importe mensual que comprenderá la cantidad de 3.795,98 Euros más otra disposición por la cantidad necesaria para atender el pago del correspondiente vencimiento mensual de intereses. El Banco no estará obligado a admitir otras disposiciones con cargo a la cuenta de crédito.

En el supuesto de que la titularidad del crédito corresponda a más de una persona y se produzca el fallecimiento de una de ellas, corresponderá al cotitular sobreviviente el saldo de la cuenta de crédito que reste a la fecha de dicho fallecimiento, produciéndose las disposiciones mensuales en las mismas condiciones antes expresadas.

Fecha de inicio del Seguro de Renta - Pág.43

El día 25 de Enero de 2.022 se producirá la última disposición mensual del crédito por agotarse el saldo disponible de la cuenta de crédito. A partir de dicha fecha, el titular o cotitulares del crédito que sobrevivan percibirán la renta mensual constante pactada en el "seguro de renta" al que antes se hizo mención.

El Acreditado dispone de la posibilidad de destinar total o parcialmente las disposiciones periódicas a la contratación de un plan de previsión asegurado en los términos indicados en la disposición adicional cuarta de la ley 41/2007, de 7 de diciembre.

No obstante lo anterior, no podrá disponerse del saldo de la cuenta de crédito si transcurrido el plazo de noventa días a contar desde hoy, no se ha entregado al Banco la primera copia con carácter ejecutivo de esta escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma, así como una certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en esta escritura y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad. El Acreditado autoriza al Banco a destinar las cantidades del saldo de la cuenta de crédito que sean necesarias a la cancelación de cargas preferentes o a satisfacer otros gastos necesarios para obtener el total cumplimiento de las condiciones establecidas en este apartado.

1.4. Cesión del derecho a percibir parte de las disposiciones mensuales del crédito para el pago de los intereses ordinarios.

En garantía del pago de los intereses ordinarios que se devenguen en sus respectivos vencimientos durante el periodo fijo, la parte acreditada cede y transmite al Banco, a todos los efectos legales, el derecho a percibir del Banco las correspondientes cantidades de las disposiciones mensuales

del saldo de la cuenta, reguladas en el apartado anterior, hasta la cantidad máxima equivalente a la suma de los importes de los intereses ordinarios devengados en todos y cada uno de los vencimientos comprendidos en el "periodo fijo". -----

El Banco acepta la presente cesión en garantía del cumplimiento de las obligaciones dinerarias asumidas por la parte acreditada concretadas en el pago en sus vencimientos de los intereses ordinarios que se devenguen durante el periodo fijo, y en concepto de medio de pago de tales intereses ordinarios. -----

La presente cesión se pacta además, dentro del importe máximo fijado, por el importe y en la medida que sea necesaria para atender el pago de cada uno de los vencimientos mensuales de intereses ordinarios que se produzcan en el repetido periodo fijo, por lo que el remanente del importe total de cada disposición mensual de la cuenta no es objeto de esta cesión, la cual se concreta en cuanto a su implementación en el importe, en cada uno de los vencimientos mensuales, equivalente a la cantidad necesaria para atender el pago de los intereses ordinarios devengados en tales vencimientos. -----

2ª.- DURACION. VENCIMIENTOS. -----

2.1. Duración. -----

Es crédito es vitalicio. -----

No obstante lo anterior, se establece un periodo de adicional de un año desde la fecha de fallecimiento del acreditado o, en su caso, del cotitular del crédito sobreviviente. El crédito tendrá como duración máxima la

fecha en la que se cumpla dicho periodo adicional.

Se entiende que los años, plazos y periodos en los que, en su caso, se divide el crédito, son siempre sucesivos, sin solución de continuidad, y que el día inicial que en cada caso se indica está incluido en el cómputo. -----

2.2. Vencimientos. -----

2.2.1. Vencimientos en el periodo fijo. ----

Durante el "periodo fijo" que se define en la cláusula siguiente el Acreditado queda obligado a abonar al Banco los intereses ordinarios devengados, que se liquidarán y adeudarán en la cuenta el día 25 de cada uno los meses de su duración. Conforme a lo pactado en la cláusula anterior, el importe de los intereses ordinarios devengados será dispuesto mensualmente, con cargo al saldo de la cuenta de crédito en las mismas fechas de vencimiento. ----

No obstante lo anterior, si durante el periodo fijo se produjera el fallecimiento del acreditado (o, en su caso, del cotitular del crédito sobreviviente), el día en que se cumpla un año desde la fecha de fallecimiento o en el día hábil inmediatamente posterior si aquél fuese festivo, se producirá el vencimiento final, en el que deberá reintegrarse el saldo que a favor del Banco resulte en la cuenta de crédito junto con los intereses ordinarios y no pagados devengados desde la fecha de fallecimiento del acreditado (o del cotitular del crédito sobreviviente) hasta dicha fecha. -----

A los efectos del cómputo de los vencimientos si uno de estos fuese inhábil o no tuviera equivalente, el vencimiento se entenderá producido el inmediato día hábil anterior. El

defecto de duración que pudiera producirse en un período, como consecuencia de lo anterior, se añadirá en el inmediato siguiente. ----- Plazo de pago para los herederos - Pág.49

2.2.2. Vencimientos en los períodos variables.

Durante los "períodos variables" habrá un único vencimiento, que tendrá lugar cuando se cumpla un año desde la fecha de fallecimiento del acreditado (o, en su caso, del cotitular del crédito sobreviviente). En la fecha que conforme a lo anterior corresponda el vencimiento final, o en el día hábil inmediatamente posterior si aquél fuese festivo, deberá reintegrarse el saldo que a favor del Banco resulte en la cuenta de crédito junto con los intereses ordinarios devengados y no pagados hasta dicha fecha.

2.3. Amortización anticipada. Compensación por desistimiento por amortización anticipada subrogatoria y no subrogatoria. -----

El Acreditado podrá cancelar anticipadamente la totalidad del crédito previo aviso por escrito al Banco con un mes de antelación a la fecha de pago. -----

El Acreditado deberá abonar también los débitos vencidos, que en su caso existieran, y los intereses que devengue el capital anticipadamente reembolsado hasta la fecha de pago. Estos intereses se calcularán por días al tipo de interés vigente en la citada fecha. -----

En la fecha de pago, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por desistimiento equivalente

a) **Al 0,5 por 100** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los

cinco primeros años de vida del crédito, o -----

b) **Al 0,25 por 100** del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado anteriormente. -----

Una vez fallecidos los cotitulares del crédito, la amortización anticipada total que en su caso realicen los herederos del deudor hipotecario no devengará el cobro de ninguna compensación. -----

2.4. Compensación por riesgo de tipo de interés.

En los supuestos de amortización o cancelación subrogatoria o no subrogatoria del crédito, total o parcial, que se produzcan dentro de un período de interés que comprenda una duración superior a 12 meses, el Banco tendrá el derecho a percibir una compensación por riesgo de tipo de interés equivalente al **5,00%** del capital pendiente en el momento de la cancelación, siempre que dicha cancelación genere una pérdida de capital para el Banco. En todo caso, la compensación no podrá exceder del importe de la pérdida generada. -----

Se entiende por pérdida de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del crédito. -----

El valor de mercado del crédito se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo

de interés a aplicar para determinar el valor actual será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de dos, tres, cuatro, cinco, siete, diez, quince, veinte y treinta años.

Para el calculo del valor de mercado, en cada caso, se tomará el IRS al plazo que mas se aproxime al que reste desde el momento en que se produzca la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse según lo previsto en el presente contrato o hasta la fecha de vencimiento en caso de que no estuviera prevista tal revisión; incrementando en un diferencial.

La cuantía de este diferencial será la que resulte de sustraer al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, según se define en el Anejo 8 de dicha Circular, el valor del IRS al plazo de un año. -----

El IRS viene definido en la Circular 5/2012, de 27 de junio del Banco de España, a entidades y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de créditos, y en particular en su Anejo 8. -----

Para la realización de los cálculos contemplados anteriormente se utilizaran los valores publicados de cada uno de los índices o tipos de referencia correspondientes al mes más cercano al de cancelación anticipada para el que se hayan publicado valores para todos los índices o tipos de referencia que hubieran de tomarse en consideración.

Esta compensación tampoco será de aplicación una vez fallecidos los cotitulares del crédito. -----

3ª. INTERESES ORDINARIOS. PERÍODOS DE INTERÉS.

3.1. Devengo de intereses ordinarios. -----

Los saldos deudores que la cuenta arroje a favor del Banco durante la vigencia del crédito, devengarán el interés nominal conforme a las reglas que se determinan a continuación. Los intereses devengados se liquidarán y adeudarán en la cuenta en las fechas indicadas en la cláusula anterior. -----

El importe absoluto de los intereses devengados en cada vencimiento desde el vencimiento anterior se calculará multiplicando los saldos deudores durante el plazo que media entre ambos vencimientos por el tipo de interés nominal anual (expresado en tanto por unidad) y por los días durante los que han estado dispuestos, dividiendo el producto por 360

3.2. Periodos de interés. -----

Para determinar el tipo nominal aplicable al devengo de los intereses ordinarios, **la duración del crédito se entiende dividida en "periodos de interés", que son el "periodo fijo" que comprende desde hoy hasta como máximo el día 25 de Enero de 2.022, y los sucesivos "periodos variables",** que comprenderán desde el día siguiente al de la finalización del "periodo fijo" hasta la fecha anteriormente fijada como duración máxima del crédito. -----

No obstante lo anterior, el crédito vencerá anticipadamente en todo caso cuando se cumpla un año desde la fecha de fallecimiento del acreditado o, en su caso, del cotitular del crédito sobreviviente. -----

3.3. Tipo nominal para el "período fijo". --

Los intereses ordinarios se devengarán a razón del tipo nominal anual que se determina a continuación y en la cláusula siguiente. En cada uno de los periodos de interés definidos anteriormente, el valor de dicho tipo nominal se designa como "tipo de interés vigente" en el periodo, dentro del cual será invariable. -----

Durante el "período fijo", el "tipo de interés vigente" será el 5,30% nominal anual. -----

3.4 Tipo de interés para los "periodos variables".

En cada "periodo variable" el "tipo de interés vigente" será el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. -----

Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aún cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el crédito objeto de este contrato. -----

REGLAS E INDICES DE REFERENCIA. -----

1. TIPO NOMINAL POR APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE REFERENCIA PRINCIPAL. -----

El índice de referencia principal es el tipo de interés

del euro para operaciones de préstamo y crédito (**EURIBOR**) a **tres meses de vencimiento**, que aparezca en la pantalla REUTERS, página EURIBOR-01, correspondiente al segundo día hábil anterior (o al último publicado dentro de los treinta días hábiles anteriores), si en dicha fecha no se hubiera publicado. -----

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el que se obtenga de adicionar un margen constante de **1,00 puntos porcentuales** al valor del índice de referencia.

2. TIPO NOMINAL POR APLICACIÓN DEL ÍNDICE DE REFERENCIA SUSTITUTIVO. -----

Si el índice de referencia principal no llegara a publicarse o desapareciera posteriormente dicha publicación, se aplicará en primer lugar el índice de referencia que legalmente sustituya al inicial y, en segundo lugar y en defecto de normativa alguna al respecto, el tipo de interés medio, del mercado de depósitos en euros del que forme parte el Banco, para depósitos al mismo o similar plazo que la referencia a la que sustituye, publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda, Banco de España o entidad pública o privada, española o comunitaria, designada para ello. Para calcular el tipo de interés aplicable, se seguirán las mismas reglas que para la referencia a la que sustituye.

Cuando se utilice este índice, el tipo nominal será el que se obtenga de adicionar un margen constante de **1,00 puntos porcentuales** al valor del índice de referencia.

3. TIPO NOMINAL POR IMPOSIBILIDAD DE APLICACION DE LOS INDICES DE REFERENCIA ANTERIORES. -----

Si no hubiese sido publicado el índice de referencia principal, o hubiera sido publicado como inexistente o igual a cero, se utilizará el siguiente índice de referencia sustitutivo, y si tampoco se hubiese publicado éste en ese período de tiempo o su valor fuese igual a cero, se aplicarán los tipos practicados o publicados en el mercado en cada momento, para operaciones de similar o igual naturaleza, cantidad y plazo, con idénticas reglas de cálculo que para las anteriores referencias. -----

3.5 Modificaciones del "tipo de interés vigente".

Al iniciarse cada período de interés el tipo vigente quedará determinado, automáticamente, por aplicación de las reglas anteriores, sin necesidad de ningún acuerdo o declaración de las partes. -----

No obstante, cuando el "tipo de interés vigente" para un período resulte distinto del aplicable en el período anterior, el Banco lo comunicará al Acreditado, mediante carta, antes de que concluya el primer mes del nuevo período. La comunicación de estas modificaciones del "tipo de interés vigente" se entenderá sustituida por la publicación en el Boletín Oficial del Estado. -----

4ª. COMISIONES. -----

Serán a cargo de la parte prestataria, además de las comisiones por reembolso anticipado anteriormente pactadas y de los gastos referidos en la cláusula siguiente, las siguientes comisiones: -----

4.1. Comisión de apertura. -----

Sobre el límite de crédito concedido, el Banco percibirá una comisión de apertura del **1,00% (con un mínimo de 8.409,63 Euros)**, que se devenga por una sola vez en esta fecha, en la que se liquida y se hace efectiva en este acto por el Acreditado mediante cargo que éste hace de su importe en la cuenta corriente abierta a nombre de aquél. -----

4.2. Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas. -----

La reclamación por el Banco a la parte acreditada de débitos vencidos e impagados devengará una comisión por gestión de **30,00 EUROS** por cada recibo impagado, que se hará efectiva por la parte acreditada en el momento del pago de los débitos previamente reclamados. -----

5ª. Gastos y Tributos. -----

Son de cuenta exclusiva del Acreditado todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía hipotecaria y de otras garantías, incluso los afianzamientos personales prestados por terceros, que en el futuro acuerden en aseguramiento de todas las obligaciones que se deriven de

este contrato, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que el Acreditado se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en esta escritura. -----

El Acreditado faculta al Banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta al Acreditado en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula. -----

El Acreditado queda obligado a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios y gastos de cualquier naturaleza, se generen u originen al Banco por la constitución, cumplimiento, comunicación o extinción de las obligaciones resultantes del presente contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales); a excepción de las costas judiciales cuyo pago será de quien determinen los jueces y tribunales en el correspondiente procedimiento. -----

El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento al Acreditado cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de

reclamación, el interés de demora establecido en la cláusula 6ª, y quedarán garantizadas con cargo a la cifra de responsabilidad hipotecaria prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª. -----

5ª BIS.- IMPORTE TOTAL A REEMBOLSAR E IMPORTE MÁXIMO DE CREDITO DISPONIBLE. -----

El importe total a reembolsar que se hace constar en la Oferta Vinculante que se incorpora en la presente escritura, es el resultado de la suma del coste total del crédito en términos absolutos, es decir, capital, intereses, la prima del seguro de renta y comisión de apertura. No incluye bonificación de interés alguna, ni impuestos, gastos registrales y notariales que serán por cuenta del cliente. Los intereses se han calculado teniendo en cuenta las disposiciones previstas y que el valor del tipo de referencia al final del periodo de interés fijo es el mismo que en el momento de calcularse la TAE Variable. -----

El límite del crédito en relación con el valor del bien inmueble es el porcentaje sobre el valor de la finca hipotecada objeto de esta escritura, según tasación realizada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, que se hace constar en la Oferta Vinculante que se incorpora en la presente escritura. -----

5ª TER. VINCULACIONES Y OTROS COSTES. -----

Con excepción de la cuenta corriente en la que realizaran los abonos de las disposiciones y adeudos correspondientes al presente crédito, la parte acreditada la parte prestataria no viene obligada a contratar productos o

servicios con el Banco por razón de esta operación

Además de los intereses, comisiones y gastos detallados anteriormente, este crédito conlleva los siguientes costes:

- Seguro de Renta Diferida con la compañía [REDACTED], cuya prima es de **183.885,65 euros**.

Seguro de Daños del inmueble. La Ley 2/81 de Regulación del Mercado Hipotecario obliga a contratar un Seguro de Daños que cubra el valor del inmueble tasado. Se contratará en una compañía aseguradora de reconocida solvencia, requiriéndose la subrogación de este seguro a favor del Banco, como beneficiario hipotecario. El coste aproximado es de 300,00 euros (excluido el valor del suelo). -----

...[ELIMINADO POR JMM]

6ª. DEMORA.

Las obligaciones dinerarias del Acreditado, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula 6ª bis, un interés de demora del **19,00% nominal anual**, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido.

Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerarán firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán

garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada en el apartado b) de la cláusula 9ª --

6ª. BIS VENCIMIENTO ANTICIPADO. -----

6. BIS 1. Causas de vencimiento anticipado del crédito.

No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá dar por vencido el crédito, notificándolo a la Parte Acreditada y ejercitar la acción hipotecaria por el saldo total existente, en los siguientes supuestos: -----

a) Impago de impuestos y contribuciones que sean preferentes a la hipoteca constituida. -----

b) Cuando resulten cargas preferentes a la hipoteca que aquí se constituye distintas de las reseñadas en el apartado cargas de esta escritura. -----

c) No destinar el importe del crédito a la finalidad establecida en la siguiente cláusula o ejercer su derecho de resolución, conforme a lo previsto en el artículo 83 a) de la Ley de Contrato de Seguro, del contrato de seguro de renta para cuya finalidad se ha concedido el presente crédito, indicado en la cláusula 1ª.2. -----

d) No presentar al Banco la "Fe de Vida" de todos los titulares del crédito, una vez transcurridos dos meses desde que les hubiera sido requerida. -----

e) Cuando el acreditado incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas con el Banco en virtud del presente contrato. -----

6. BIS 2. Consecuencias para la parte acreditada.

6. BIS 2.1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones económicas previstas en el crédito, conforme a

lo establecido en el apartado 6. BIS 1. dará derecho a BANCO para exigir a la parte acreditada: -----

a) el interés de demora pactado en la cláusula Sexta de esta escritura. -----

b) la comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas, de acuerdo con el apartado 4.2. de la cláusula Cuarta de esta escritura. -----

Asimismo, BANCO informa a la parte acreditada que la existencia de este incumplimiento puede suponer la inclusión de la deuda contraída frente al Banco en ficheros de solvencia y dificultar la obtención de otro crédito por la parte acreditada. -----

6. BIS. 2.2. El incumplimiento de las obligaciones económicas y no económicas esenciales puede dar lugar, además de a las consecuencias previstas en el apartado anterior, al vencimiento anticipado del crédito por parte de BANCO y, conforme a lo pactado en el apartado 6.BIS 1 a exigir a la parte acreditada el reembolso de todo el importe del crédito pendiente de amortizar y el pago de los intereses y demás obligaciones dinerarias pendientes. -----

6. BIS. 2.3. En caso de que la parte acreditada no satisficiera el capital y demás obligaciones dinerarias pendientes BANCO podrá reclamárselas judicialmente, por los procedimientos establecidos, entre los cuales se encuentra la ejecución hipotecaria, dirigidos a satisfacer la deuda con cargo al importe del inmueble hipotecado, lo cual puede implicar la pérdida del inmueble hipotecado. ----

6. BIS. 2.4. Se hace hincapié en que la parte acreditada y los fiadores, en su caso, responden frente al Banco

ilimitadamente con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de las obligaciones que la parte acreditada contrae en virtud del crédito, por lo que BANCO podrá dirigirse contra los mismos como alternativa a la ejecución hipotecaria o con posterioridad a la ejecución hipotecaria si con esta no se llega a satisfacer el importe de la deuda. -----

6. BIS 2.5. El Banco informa a la parte acreditada y a sus herederos que en el caso de tener dificultades para efectuar el reembolso del crédito puede ponerse en contacto con su oficina a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones. -----

6. BIS 3. Riesgos y Advertencias: -----

El Banco advierte a la parte acreditada de los riesgos que conlleva un crédito hipotecario. -----

- La parte acreditada puede perder su inmueble objeto de hipoteca constituida en esta escritura si no efectúa sus pagos puntualmente. -----

- Que el tipo de interés de este crédito no permanece fijo durante todo su periodo de vigencia. -----

6. TER. ATENCIÓN AL CLIENTE. MEDIDAS DE PROTECCION.

1. DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE -----

[ELIMINADO POR JMM]

2. SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA.

[ELIMINADO POR JMM]

3. CODIGO DE BUENAS PRACTICAS. -----

BANCO se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado

por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, según Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa. Mediante dicho Código de Buenas Prácticas, se establecen una serie de medidas dirigidas a aquellos deudores de préstamos/créditos hipotecarios vigentes al 11 de marzo de 2.012, que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago conducentes a: -----

a) Procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria antes de la ejecución hipotecaria, como son la moderación de los intereses moratorios y la posibilidad de un plan de reestructuración viable de la deuda o una quita de la misma. -----

b) Sustituir a la propia ejecución hipotecaria, como son la dación de la vivienda hipotecada en pago de la deuda y permanecer como arrendatario en la misma durante dos años, siempre que el procedimiento judicial no se haya anunciado la subasta o la vivienda hipoteca no tenga cargas posteriores a la hipoteca del Banco -----

8ª. OTROS PACTOS Y OBLIGACIONES DEL ACREDITADO.

8.1. Forma de pago. -----

Tanto los pagos de todos los vencimientos como los de cualquier otro débito del Acreditado al BANCO, derivados de esta operación, habrán de verificarse en [REDACTED], o en cualquiera de las oficinas del Banco en dicha plaza, mediante domiciliación en cuenta de su titularidad, la cual mantiene abierta el Acreditado.

No supondrán alteración del lugar de pago convenido, ni

novación de la presente estipulación, las facilidades que el BANCO podrá libremente otorgar al Acreditado para su cumplimiento. -----

Los pagos y demás actuaciones del Acreditado en relación con el Banco deberán efectuarse, dentro de plazo, en días y horas en que la correspondiente oficina esté abierta al público. -----

8.2. Solidaridad. -----

Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al BANCO. Cuando concurren como deudores más de una persona en las obligaciones derivadas de esta escritura, se entenderán asumidas con carácter solidario las deudas de tales personas frente al BANCO. En el supuesto de que alguno/s de los acreditados, fiadores o avalistas, en su caso, fuese declarado en situación legal de concurso, el hecho de que el Banco votase favorablemente el Convenio correspondiente no impedirá que pueda dirigirse contra el resto de los obligados del presente contrato de acuerdo con lo previsto en el mismo. -----

8.3. Indivisibilidad. -----

La totalidad de los débitos vencidos derivados de este crédito, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se considerará, a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil, como una deuda única, sobre la cual el acreedor no está obligado a admitir pagos parciales. -----

8.4. Imputación de pagos. -----

Las partes pactan expresamente que el Banco determinará libremente las operaciones que tenga con la parte prestataria a cuyo pago aplicará las cantidades que reciba o queden disponibles por cualquier concepto a favor de ésta.

8.5. Compensación. -----

El Banco podrá cargar y abonar en la cuenta de crédito, respectivamente, los saldos deudores y acreedores de otras cuentas de idéntica o distinta naturaleza existentes en el mismo, a nombre del Acreditado; abonar en dicha cuenta las cantidades que por cualquier causa esté obligado a entregar al Acreditado, y cargar en ella el importe de las deudas que éste haya contraído con él por cualquier concepto. Los valores, efectos y créditos existentes en el Banco a disposición del Acreditado servirán como garantía de dichas obligaciones y de las dimanantes de este contrato, pudiendo el Banco retenerlos hasta la extinción de las mismas o realizarlos para tal fin. -----

8.6. Fe de Vida. -----

El Banco podrá requerir en cualquier momento a los acreditados la presentación de la "Fe de Vida" de todos los titulares del crédito, quienes están obligados a ponerla a su disposición en el plazo improrrogable de dos meses desde que les hubiera sido requerida. El incumplimiento de esta obligación será causa de vencimiento anticipado del crédito. -----

9ª.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. -----

Sin perjuicio de la responsabilidad personal de la parte acreditada, ésta constituye hipoteca, que el Banco acepta, sobre la(s) finca(s) que a continuación se describe(n), para

asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la presente escritura, respondiendo de la devolución del saldo deudor de la cuenta de crédito en los casos, forma y plazos convenidos, por lo siguientes conceptos y cuantías: -----

a). De la devolución de hasta una cantidad máxima de **840.962,62 EUROS** en concepto de límite del crédito.

b). Del pago de los intereses ordinarios pactados que se fijan en el tipo máximo del **5,30%** nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, en la cantidad máxima equivalente al **5,30%** del límite del crédito.

c). Del pago de los intereses de demora convenidos al tipo pactado del **19,00%** nominal anual, limitándose además esta responsabilidad en la cantidad máxima equivalente al **38,00%** del límite del crédito. -----

d). Del pago de las **costas procesales**, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 15% del límite máximo del crédito, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho límite. -----

(En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos conceptos es, además del límite del crédito, de **44.571,02 EUROS por intereses ordinarios; de 319.565,80 EUROS por intereses de demora; de 126.144,39 Euros por costas, y de 25.228,88 Euros por gastos**). -----

TOTAL RESPONSABILIDAD: (1.356.472,71 €) UN MILLÓN
TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS
EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS, .-----

Esta hipoteca será extensiva a cuanto determinan los artºs. 334 del Código Civil y 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y, además, a los frutos, rentas y muebles a que se refiere el artº. 111 de la misma y a las obras y mejoras que existan o en adelante se realicen en la(s) finca(s) hipotecada(s) incluso las edificaciones levantadas donde antes no las hubiera, excepto en los casos en que las haya costado un tercer poseedor, conforme a lo establecido en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, así como en general, a cuanto sea anejo o accesorio a la(s) finca(s) hipotecada(s), material o jurídicamente.

En caso de reclamación judicial, EL BANCO podrá pedir, para sí o para persona que lo represente, la administración y/o posesión interina de la(s) finca(s) hipotecada(s).-----

La parte prestataria renuncia, para el caso de cesión del crédito efectuada por el Banco, a la notificación prevista en el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 de su Reglamento.

La parte prestataria declara que el bien hipotecado no está afecto a ninguna actividad profesional o empresarial y se obliga a no variar su actual destino sin la autorización expresa y comunicada por escrito del Banco. -----

DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE HIPOTECA: ---

[ELIMINADO POR JMM]

TITULO: La finca descrita le pertenece a [REDACTED], en pleno dominio, con carácter privativo, por adjudicación que se le hizo en la [REDACTED] en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid [REDACTED], [REDACTED]

[ELIMINADO POR JMM]

INSCRIPCION: [ELIMINADO POR JMM]

REFERENCIA CATASTRAL: [ELIMINADO POR JMM]---

CARGAS: [ELIMINADO POR JMM]

ARRENDAMIENTOS: La finca descrita se encuentra libre de arrendatarios y ocupantes, y al corriente en el pago de las obligaciones derivadas del artículo 9, 5 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, según asegura el dueño.

MANIFESTACION: [REDACTED] hace constar que la vivienda objeto de esta escritura es su residencia habitual.-----

10ª.- DOMICILIO. TIPO DE SUBASTA. TITULO EJECUTIVO.

Se fija como domicilio de la parte prestataria a efectos de requerimientos y notificaciones la finca que se hipoteca en esta escritura. --- Tasación del Inmueble - Pág.34

Se establece como precio en que los interesados tasan la(s) finca(s) y para que sirva de tipo en la subasta la(s) cantidad(es) de 1.005.060,36 EUROS, de acuerdo con el valor

que figura en el certificado de tasación que se incorpora como Anexo a la presente escritura, realizada conforme al Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (Regulación del mercado hipotecario), y demás normas aplicables. -----

La parte prestataria queda obligada a entregar al Banco, en el plazo de sesenta días a contar desde hoy, la primera copia con carácter ejecutivo de esta escritura, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, y una copia simple de la misma, junto con una certificación del mismo Registro que acredite que la hipoteca consta inscrita con la extensión pactada en esta escritura y que no existen cargas ni limitaciones inscritas o anotadas ni documentos presentados a los mismos efectos que resulten preferentes a dicha hipoteca o puedan disminuir su efectividad.-----

La parte prestataria consiente desde ahora en que tengan carácter ejecutivo cuantas segundas copias de la presente escritura solicite el Banco, dispensándole del cumplimiento de cualquier requisito establecido para tal fin, solicitando desde ahora las partes contratantes del Notario autorizante que así lo haga constar en el pie y nota de expedición.

El contrato al que se refiere la presente escritura ha sido formalizado, según se expresa anteriormente, con la intervención del Fedatario Público que se señala, a todos los efectos, incluso a los previstos en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y legislación concordante. -----

Si la entidad acreedora decide acudir a la vía ejecutiva, conforme al número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás disposiciones concordantes,

podrá instar acción ejecutiva, de acuerdo con el artículo citado, vencido el préstamo por cualquier causa o motivo, y dado que la cantidad que se exige es líquida y resulta como consecuencia del préstamo acreditado en este documento, con el fin de reintegrarse del principal, intereses, comisiones y gastos, en las condiciones establecidas en este contrato. -----

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los contratantes pactan expresamente que, a efectos meramente procesales, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 572 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Banco podrá acompañar, junto con el título ejecutivo previsto en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificación expedida en los términos previstos en el número 1 del artículo 573 de dicha Ley, acreditativa del saldo deudor de la cuenta de la operación, en la forma convenida en este contrato. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación del título ejecutivo prevenido en el número 4º del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la aportación de la documentación prevenida en el número 1 del art. 573 de la misma Ley. -----

Cuando se reclamen judicialmente intereses, ordinarios o de demora, a tipos distintos del vigente desde hoy, bastará, a efectos ejecutivos, acreditar la oportuna publicación en el "Boletín Oficial del Estado", Banco de España o entidad pública o privada, española o comunitaria designada para ello, del tipo que deba tomarse en consideración. -----

11ª. Conservación de la garantía. -----

Mientras no esté totalmente amortizado el crédito, el acreditado se compromete a cumplir las siguientes obligaciones que ambas partes establecen con el carácter de esenciales: -----

A) A conservar con la debida diligencia la finca que se hipoteca en la presente escritura, haciendo en ella las obras y reparaciones necesarias para su conservación, a fin de que no disminuya su valor, comprometiéndose, además, a poner en conocimiento del Banco, dentro del término de un mes, todos los menoscabos que sufra por cualquier causa o cuanto la haga desmerecer de valor. -----

B) A tener asegurado el inmueble del riesgo de incendios y otros daños durante el presente contrato, al menos en las condiciones mínimas exigidas por la legislación vigente reguladora del mercado hipotecario, a nombre del Banco, por cuenta y riesgo de la parte acreditada. -----

El deudor faculta al Banco para contratar el seguro de incendio y de daños, por cuenta del adquirente, así como abonar las primas que se deban al asegurador y cargarlas en cuenta a la parte acreditada, en el caso de que requerida esta a tal efecto por el Banco no procediere a su contratación en el plazo de quince días desde la recepción de dicho requerimiento. -----

Dejo unida a esta matriz fotocopia de dicho seguro.

El importe de estas indemnizaciones y de las que se percibieran por expropiación forzosa podrá aplicarse, a voluntad del Banco, al pago de los débitos dimanantes de

este contrato, aunque no estén vencidos. En el caso de que no estén vencidos y, de conformidad con lo previsto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, las partes pactan que el referido importe será abonado por el Banco en una cuenta especial que abra el Banco a nombre de la parte acreditada y los derechos de crédito derivados de dicha cuenta especial sustituirán automáticamente a la finca/s objeto de la hipoteca pactada en esta escritura, quedando bajo el régimen de la misma hipoteca por subrogación real. -----

C) A no celebrar, sin consentimiento del Banco, contrato de arriendo de vivienda sometido a prórroga forzosa en el que, tenga o no cláusula de estabilización, la renta anual pactada sea inferior al 4,5% del tipo de subasta que se fija en esta escritura. -----

Igualmente queda obligada a acreditar a requerimiento del Banco hallarse al corriente en el pago de toda clase de tributos, gastos de comunidad y primas de seguro que corresponda satisfacer por la finca hipotecada y de cualquier deuda por créditos que puedan resultar preferentes a esta hipoteca, quedando facultado el Banco para satisfacer estos débitos a los acreedores correspondientes y para cargarlos en cuenta o reclamarlos al Acreditado como se establece en la cláusula 5ª. -----

En todo caso, el Banco tendrá derecho a hacer las inspecciones que juzgue convenientes en la finca hipotecada, al objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones que incumben a la parte acreditada. -----

12ª. Apoderamiento. -----

El acreditado apodera expresamente a [REDACTED]

[REDACTED], en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación pueda realizar las subsanaciones o aclaraciones necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Registrador por adolecer esta escritura de algún defecto subsanable, para lograr la inscripción de la misma, siempre que ello no afecte a las condiciones económicas del crédito garantizado, y aunque ello incurra en la figura jurídica de la autocontratación. -----

ANEXO. TAE VARIABLE. -----

A efectos de información a la parte acreditada se hace constar que la TAE Variable de la operación, es del **13,028%**, según el importe efectivo de la misma y los términos pactados contractualmente, y ha sido calculada considerando las reglas y fórmula establecidas de conformidad con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios así como las siguientes hipótesis establecidas en dicha normativa: -----

...[ELIMINADO POR JMM]

En consecuencia, la TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia permanecen constantes durante toda la vida de la operación, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato; por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones del tipo de interés. -----

Esta tasa anual iguala el valor actual en esta fecha de la suma de todos los pagos, que incluye la amortización y el importe absoluto de los intereses al tipo de interés nominal

pactado, con el de las cantidades entregadas por el Banco, bajo el supuesto de que el acreditado dispone mediante las disposiciones previstas. -----

Esta tasa de coste incluye intereses y comisión de apertura. No incluye para su cálculo las ayudas, subsidios o subvenciones de carácter público que, en su caso, perciba el Banco por cuenta del acreditado, o que el propio Banco conceda, ni los impuestos, gastos registrales y notariales ni cualquier otro gasto complementario o suplidos a cargo de la parte acreditada. -----

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. -----

...[ELIMINADO POR JMM]

ADVERTENCIA.- Advierto yo, el Notario, a las partes, de la posible existencia en el contenido de la presente escritura de cláusulas consideradas como abusivas de conformidad con Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Diciembre de 2.009, así como de la nulidad, en su caso, de las mismas, no obstante lo cual insisten en el otorgamiento. -----

DECLARACIONES ESPECÍFICAS: -----

1. En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/1998, de 13 Abril, sobre condiciones generales de la contratación, se hace constar que tienen el carácter de condiciones generales la totalidad de las cláusulas de esta escritura, salvo los elementos de aquellas que tengan contenido financiero o económico, los cuales han sido convenidos como condiciones particulares de esta operación, o que reproduzcan o den cumplimiento a requisitos exigidos por la normativa vigente.

Las condiciones generales no figuran inscritas en el Registro mencionado en la citada Ley. -----

El Acreditado declara que ha tenido a su disposición el texto íntegro de las condiciones generales con antelación suficiente a la celebración del contrato y que conoce con toda claridad el significado y alcance de las mismas

2. El Banco advierte, que las condiciones financieras relativas al plazo de duración del préstamo, el importe de las cuotas hipotecarias y sus vencimientos que se hacen constar en la FIPER/Oferta Vinculante que se adjunta, discrepan de las establecidas en el presente instrumento público, como consecuencia de que las primeras han sido calculadas considerando otra fecha de formalización del préstamo; discrepancia que la parte prestataria manifiesta expresamente conocer y aceptar. -----

MANIFESTACION: Las partes hacen constar que se han cumplido todos los requisitos de información y transparencia en la contratación hipotecaria que imponen la orden EHA/2899/2011 de 28 de Octubre y la Ley 1/2012 de 26 de Marzo de la Comunidad de Madrid. -----

INFORMACION A LAS PARTES. -----

En cumplimiento del Reglamento Notarial, y en especial, del deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del presente instrumento público, yo, el Notario, hago constar: -----

1. Que he comprobado que la parte acreditada (y el fiador/es) ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Oferta Vinculante y no existen discrepancias

entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del crédito, que tengo a la vista e **incorporo como documento Anexo a esta escritura** para ser reproducido en sus copias, y las cláusulas financieras de la presente escritura, así como que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implica para la parte acreditada comisiones o gastos que deberían haberse incluido en las cláusulas financieras.

2. Que la parte acreditada tiene la facultad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del crédito, con las condiciones y abono de la comisión que se establecen en la cláusula 2ª que declara conocer. -----

3. Que he comprobado que: -----

3.1. No se establecen en este préstamo límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas de suelo o techo, por lo que no procede la información adicional sobre dichas cláusulas al no ser de aplicación. -----

3.2. El tipo de interés aplicable durante el período inicial es inferior/superior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho periodo el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Hago las reservas y advertencias legales y en particular: -----

- A efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, así como los plazos y afección de bienes al pago del impuesto, en su caso; y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.-----

De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante.-----

Asimismo conforme al artículo 249.1 del Reglamento Notarial advierto a las partes que estará a su disposición copia autorizada de la presente escritura en el QUINTO DIA hábil desde su otorgamiento para su inscripción en el Registro de la Propiedad; quién podrá retirar dicha copia por si o por persona debidamente autorizada.-----

Igualmente advierto a las partes del sistema de remisión al Registro correspondiente de copia autorizada electrónica de esta escritura de conformidad con el artículo 249.2 del Reglamento Notarial, solicitando tal remisión, y para el caso de que no fuera posible la remisión telemática referida anteriormente, solicita su presentación por Telefax, en este último caso, advierto expresamente a los comparecientes que el asiento caducaría si, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a su práctica, no se presenta en el Registro copia

auténtica en soporte papel de la presente escritura.-----

Leída por mi el Notario, a los señores comparecientes esta escritura, a su elección, prestan su consentimiento al contenido de la misma y firman conmigo.-----

Y yo el Notario doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado; de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes; de identificar a los señores comparecientes por sus respectivos Documentos reseñados en la comparecencia ...[ELIMINADO POR JMM]