

Noviembre 2008

Medio: MONEDA ÚNICA

Sección: FINANZAS REPORTAJE

Temática: PORTADA / LA HIPOTECA SE HACE MAYOR

**Moneda Única**  
AÑO VIII - Nº 81 - Noviembre de 2008 4,50 €  
NEGOCIO INTERNACIONAL

**El desafío de Obama**  
La recesión espera al nuevo inquilino de la Casa Blanca

ADemás: FINANZAS: EL ICO ABRE EL PARAGUAS A FAMILIAS Y BANCOS | SECTORES: EL MEDICAMENTO PLANTA CARA A LA CRISIS | HUNGRÍA: FRÍO INVIERNO JUNTO AL DANUBIO

The image shows the cover of the magazine 'Moneda Única'. The main cover features a large, smiling portrait of Barack Obama in a dark suit and tie, with the US Capitol dome in the background. The title 'Moneda Única' is prominently displayed in a blue banner at the top left. Below the title, it says 'AÑO VIII - Nº 81 - Noviembre de 2008 4,50 €' and 'NEGOCIO INTERNACIONAL'. The main headline reads 'El desafío de Obama' in large white letters, followed by the sub-headline 'La recesión espera al nuevo inquilino de la Casa Blanca' in orange. To the left of the main cover is a vertical strip of smaller magazine covers, including one with a cartoon character and another with the headline 'MONEDA ÚNICA CUMPLE 7 AÑOS'. At the bottom of the strip, there are headlines like 'Wall Street restringe al mundo' and '¿is vuelve de vacaciones?'. At the bottom of the entire image, there is a black bar with white text: 'ADemás: FINANZAS: EL ICO ABRE EL PARAGUAS A FAMILIAS Y BANCOS | SECTORES: EL MEDICAMENTO PLANTA CARA A LA CRISIS | HUNGRÍA: FRÍO INVIERNO JUNTO AL DANUBIO'.

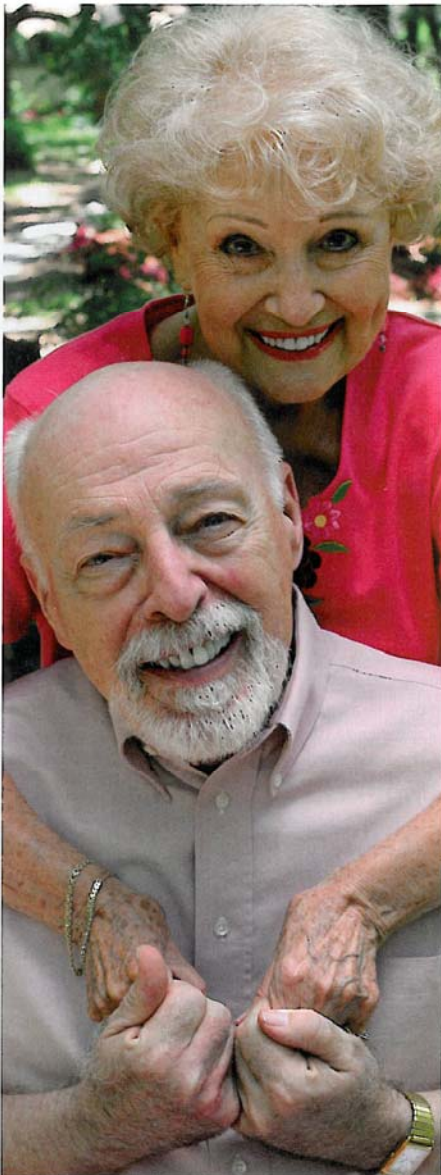
Noviembre 2008

Medio: MONEDA ÚNICA

Sección: FINANZAS REPORTAJE

Temática: PORTADA / LA HIPOTECA SE HACE MAYOR

## FINANZAS REPORTAJE



# La hipoteca se hace mayor

La hipoteca inversa experimentará un auge en España debido a la conjunción de tres factores: la caída de la venta de pisos, el envejecimiento de la población y unas pensiones entre las más bajas de Europa.

Texto: **Rafael Gómez de la Serna**

**E**n las últimas décadas, los países integrantes de lo que se ha dado a llamar "el primer mundo" han sufrido un sensible incremento de las expectativas de vida de sus habitantes, así como una incontestable reducción de sus índices de natalidad, fenómenos ambos que, al determinar un envejecimiento progresivo de la población, han dado lugar a la aparición de un número creciente de productos financieros pensados específicamente para la tercera edad, un colectivo que cada vez tiene un peso específico mayor en nuestra sociedad y en nuestra economía.

En este marco no puede extrañar la aparición de productos como las hipotecas inversas, mediante las cuales bancos y cajas han tratado de capitalizar esta nueva realidad demográfica, creando, al tiempo, un producto financiero de gran interés para personas mayores con vivienda propia y que deseen complementar su pensión. Este producto, por tanto, se constituye como una clara alternativa a los planes de pensiones, permitiendo a una persona mayor o dependiente, con un inmueble en propiedad, complementar su pensión mediante la percepción de una suma mensual sin necesidad de renunciar a la propiedad del inmueble, el cual queda en garantía del préstamo, pudiendo los herederos del titular, una vez fallecido este, optar alternativamente

Noviembre 2008

Medio: MONEDA ÚNICA

Sección: FINANZAS REPORTAJE

Temática: PORTADA / LA HIPOTECA SE HACE MAYOR



## El Gobierno ha atenuado el principal obstáculo: los costes de constitución

por conservar el bien, restituyendo las cantidades percibidas con sus intereses; vender la vivienda para cancelar el crédito; o refinanciar dicho crédito.

Aunque no es imperativo que el inmueble objeto de hipoteca inversa sea la vivienda habitual de la persona, lo cierto es que este supuesto es, objetivamente, el más interesante, por cuanto lleva aparejadas importantes ventajas fiscales y económicas relacionadas con la exención del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la tributación por IRPF o la aplicación de aranceles notariales y registrales reducidos en la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de estas hipotecas.

Con estos incentivos el Gobierno ha tratado, fundamentalmente, de atenuar el obstáculo más importante que hasta ahora debían afrontar los consumidores a la hora de suscribir hipotecas inversas, esto es, los altos costes vinculados a su constitución, derivados de comisiones bancarias, gastos notariales, registrales y de gestión, gastos vinculados a la

tasación del inmueble y costes del seguro de renta vitalicia.

Este último elemento, la póliza de renta vitalicia, si bien no es de obligatoria suscripción, resulta altamente aconsejable cuando nos planteemos suscribir una hipoteca inversa limitada -esto es, la suscrita, no con carácter vitalicio, sino por un plazo de tiempo que puede oscilar entre los 10 y los 20 años- toda vez que, a pesar de su alto coste (puede suponer hasta un 6% del valor de tasación del inmueble) permite al titular de la hipoteca seguir percibiendo la misma renta una vez concluido el plazo pactado de duración del préstamo.

Nos hallamos, en definitiva, ante un producto que, adecuadamente gestionado, regulado e incentivado, con el tiempo, puede llegar a constituir un importante complemento del sistema público de pensiones, contribuyendo a que muchas personas jubiladas puedan, por fin, llegar a fin de mes con dignidad.

*Rafael Gómez de la Serna  
ejerce en Lexland Abogados*

## Sólo para mayores de 65 años

La hipoteca inversa, tal y como la define la Ley 41/2007 modificativa de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario, exige que se den los siguientes requisitos:

- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.

- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.

- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o el último de los beneficiarios si así lo estipula el contrato.

- Que la vivienda haya sido tasada y asegurada contra los daños de acuerdo con los términos y requisitos que establecen los artículos 7 y 8 de la Ley de regulación del mercado hipotecario.

Hasta ahora, la inexistencia de legislación sobre las hipotecas Inversas había evitado su comercialización. La consultora especializada Óptima Mayores destaca en su 'Informe Anual Hipoteca Inversa 2008' que ya son 21 entidades financieras las que comercializan en la actualidad la hipoteca inversa y que el número de hipotecas inversas suscritas en 2007 ascendió a 2.500 contratos, de los que la mayor parte correspondieron a cajas del levante español.