

GUÍA DE ACCESO A LA HIPOTECA INVERSA

Segunda edición

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema



GUÍA DE ACCESO A LA HIPOTECA INVERSA

El Banco de España difunde todos sus informes
y publicaciones periódicas a través de la red Internet
en la dirección <http://www.bde.es>.

Se permite la reproducción para fines docentes
o sin ánimo de lucro, siempre que se cite la fuente.

Versión agosto 2017

© Banco de España, Madrid, 2017

Unidad de Servicios Auxiliares, Banco de España

GUÍA DE ACCESO A LA HIPOTECA INVERSA

ÍNDICE

Presentación 9

- 1 Antecedentes 11
- 2 Características 13
- 3 Objetivo y figuras afines 15
- 4 Régimen de transparencia 17
- 5 Valor y tasación del inmueble 19
- 6 Renta que se ha de percibir 21
- 7 Duración 23
- 8 Papel de los herederos 25
- 9 Vencimiento anticipado 27
- 10 Ejecución 29

Anejos

Anejo 1: Anexos III y IV de la Orden EHA/2899/2011 31

Anejo 2: Regulación de la hipoteca inversa en el Derecho español 41

Presentación

La presente Guía trae causa del mandato contenido en el artículo 32, apartado c), de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que establece que el Banco de España y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones elaborarán conjuntamente esta Guía «en términos adaptados y análogos a los previstos en el artículo 20» —del texto legal citado—, precepto referido a la *Guía de acceso al préstamo hipotecario*.

Por ello, dado que se trata de un texto que se redacta con el ánimo de orientar a la clientela interesada en este producto —que no deja de ser una modalidad de préstamo hipotecario—, resulta conveniente consultar ambas guías de forma simultánea, ya que la mayoría de las dudas que pueda tener el consumidor (antes, durante y después de la contratación) encuentran respuesta en la mencionada *Guía de acceso al préstamo hipotecario*, a cuyo contenido, para evitar repeticiones innecesarias, se remite esta otra Guía, como pieza básica para la resolución de cualquier duda que pueda surgir al lector interesado en la contratación de una hipoteca, inversa incluida.

El objetivo de la *Guía de acceso a la hipoteca inversa* es, por tanto, aclarar posibles dudas e interpretaciones de aquellos consumidores que se planteen acudir a esta vía de financiación, probablemente menos conocida y popular —al menos, hasta la fecha— de lo que es el préstamo hipotecario ordinario, básicamente por estar dirigida a un sector limitado de población, basándose en criterios muy particulares, como, por ejemplo, la edad del solicitante.

Previamente a abordar la naturaleza, las modalidades y los aspectos que se deben tener en cuenta antes de suscribir este producto, conviene que el lector tenga presentes tres aspectos:

- En primer lugar, que la hipoteca inversa, como se verá, puede llegar a revestir cierta complejidad financiera, dependiendo de la modalidad por la que se opte.
- En segundo lugar, que esa complejidad está inversamente relacionada con la edad del contratante, ya que, en último término, la duración del contrato se establece por el tiempo remanente de vida y este, aun siendo incierto, viene determinado por la edad. Esta circunstancia es especialmente significativa en el caso de las personas con discapacidad, que, normalmente, se podrán plantear esta alternativa financiera a una edad más temprana.
- Y, finalmente, que extiende sus efectos más allá de la persona que decide contratarlo, en la medida en que puede afectar a herederos.

Para terminar esta presentación, interesa señalar que en esta Guía solo se abordan aspectos fiscales cuando resulta necesario para explicar los contractuales y financieros, por lo que se recomienda analizar por otros medios el impacto fiscal que, en cada caso individual, puedan tener la contratación y la vida de una hipoteca inversa¹.

¹ Hipoteca inversa atípica, aquella hipoteca inversa en la que no se cumplen los requisitos de edad, dependencia o grado de discapacidad, la vivienda no es la habitual o no es concedida por entidades de crédito o entidades aseguradoras, es decir, no cumplen con los requisitos de la Ley 41/2007. Tendrá la consideración de hipoteca inversa, pero no le serán de aplicación los beneficios fiscales y las reducciones arancelarias previstos en la citada ley.

1 Antecedentes

La definición de hipoteca inversa es simple: se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual (también sobre otras viviendas, pero, en ese caso, las posibles ventajas o beneficios fiscales serían menores), concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años— o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento. Al revés que en una hipoteca normal, la deuda no va disminuyendo con el tiempo, sino aumentando hasta que un tercero —los herederos del inmueble— opta por asumirla como propia, en caso de interesarle mantener la propiedad del inmueble.

Sin duda, la edad es un factor determinante para conceder la operación, pues, si se pretende que el préstamo tenga carácter vitalicio, la viabilidad económica de la operación para la entidad está muy relacionada con dicho factor.

Si se busca una definición oficial, puede encontrarse en la exposición de motivos de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, donde se refiere a la hipoteca inversa como «un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de la tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación, por parte de la entidad, del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito».

El sector de la población al que va destinada (esto es, personas de edad superior a la antes citada, o con el grado de discapacidad o dependencia señalado, que, en el primero de los casos, han dejado ya su vida laboral activa o están a punto de hacerlo) suele tener inmuebles a su nombre, que pueden servir como activo para complementar sus ingresos y financiarse en esa etapa sin renunciar a cambiar su modo de vida (sigue viviendo en su casa) y sin tener que transmitir su propiedad y, con ello, evitando afectar sustancialmente las expectativas de posibles herederos, barrera emocional fundamental que siempre existe por el lógico deseo del progenitor de dejar su patrimonio a sus descendientes.

Una ventaja que se puede encontrar en nuestro país para el desarrollo de esta figura es el alto índice de propiedad de los ocupantes de viviendas, superior al de nuestro entorno europeo. A esto se suman el aumento de la longevidad y las expectativas de que las pensiones y ayudas públicas no siempre puedan mantener una evolución ascendente o, al menos, permitan mantener una forma de vida al pasar de una determinada edad o, dicho de otra forma, al dejar el mundo laboral.

Siendo una figura de origen anglosajón —en Estados Unidos y el Reino Unido, allá por los años sesenta y setenta, ya se expandió el *reverse mortgage*—, en España la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (en lo sucesivo, la ley¹), regula en su disposición adicional primera (DA 1.ª) la hipoteca inversa (aunque eso no significa que no se practicaran estas operaciones con anterioridad), basándose en la idea de usar un inmueble, bajo determinados condicionantes, para obtener financiación. Esta ley ha sido modificada por el artículo 5 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores

1 Modificada por la Ley 5/2015, disposición final octava.

hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. En todo caso, también puede considerarse hipoteca inversa —aunque atípica— si la operación se formaliza no cumpliendo estrictamente las condiciones transcritas en la ley.

2 Características

Se conoce como «hipoteca inversa», «hipoteca vitalicia», «hipoteca pensión» o «pensión hipotecaria», siempre advirtiéndose de que estamos ante un capital prestado en forma de crédito o préstamo, no ante una renta o ante una pensión.

Sus elementos claves son la vivienda —que se ofrece en garantía— y su finalidad —proporcionar ingresos hasta el fallecimiento del titular—.

La primera nota característica de este producto financiero es que, al revés que en la ordinaria, donde lo normal es que el deudor o prestatario cumpla con su obligación de devolución del préstamo a plazos de forma periódica, la devolución del préstamo se producirá cuando se cumpla un hecho futuro, pero cierto, que se desconoce cuándo sucederá: el fallecimiento del deudor.

El cliente no acude a la entidad a solicitar un préstamo para adquirir una vivienda, que luego garantizará hipotecándola, sino que lleva la vivienda bajo el brazo ofreciéndola como garantía del préstamo.

Lo habitual y aconsejable es que la hipoteca inversa sea concedida por una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en nuestro país, según señala el apartado 2 de la DA 1.^a de la ley (modificado por la Ley 5/2015). Se excluyen así otros operadores financieros o incluso particulares que no están sometidos al control y a la supervisión de los organismos encargados de velar por la transparencia en este sector, con mayor motivo al estar implicados aquí colectivos más protegibles —personas mayores, personas con discapacidad o personas en situación de dependencia— por razón de las características del producto.

Lo que sí constituye un requisito imprescindible es que los solicitantes de la hipoteca inversa sean todos ellos titulares del inmueble garantizado, mayores de 65 años, con una discapacidad igual o superior al 33 %, o con una dependencia severa¹ o gran dependencia² (en estos dos últimos supuestos, con independencia de su edad).

1 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.

2 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 (art. 26.1 de la Ley 39/2006, de dependencia).

3 Objetivo y figuras afines

¿Necesita aumentar sus ingresos? Esa es la primera pregunta que cualquier persona que pueda pedir una hipoteca inversa —cumpliendo los requisitos necesarios— debe hacerse.

Normalmente, el envejecimiento progresivo de la población española —también en países de nuestro entorno— ha motivado, en buena medida, la búsqueda de recursos económicos en esa parte de la vida en que, mayoritariamente, los ingresos menguan, mientras que los gastos no siempre siguen idéntica tendencia. Por ello, el colectivo al que se dirige este producto notará que su capacidad de ahorro puede disminuir o, incluso, verse anulada, por lo que, de mantener esa tendencia, al margen de reducir gastos, quizás tenga que valorar la obtención de nuevas fórmulas y fuentes de ingresos.

La medida hasta ahora más tradicional ha sido, normalmente, en el caso español, por el elevado número de propietarios, la venta de la vivienda, sustituyéndola por otra de menor coste. Sin embargo, existen varias alternativas para obtener ingresos adicionales con la vivienda, que se pueden resumir en cuatro operaciones, distinguiendo si se transmite, o no, la titularidad del inmueble:

A Con transmisión de la titularidad de la vivienda

1 VIVIENDA PENSIÓN O RENTA VITALICIA INMOBILIARIA

Con esta operación se transmite a una entidad aseguradora la titularidad de la vivienda, pero conservando su usufructo vitalicio, lo cual le permite habitarla o alquilarla.

Ventajas:

- El interesado puede seguir habitando la vivienda o alquilarla.
- Mayor nivel de ingresos.
- Se cubre el riesgo de longevidad.

Inconvenientes:

- Se transmite la titularidad, con lo cual los herederos legales no pueden recuperar la vivienda ni revertir la operación.

2 TRANSFORMACIÓN DE LA VIVIENDA EN UNA RENTA VITALICIA ASEGURADA

Se trata de una medida fiscal incentivadora, introducida por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, de modificación del IRPF.

Solo la pueden utilizar los contribuyentes mayores de 65 años y se puede destinar a ella no solo cualquier vivienda, sino también cualquier otro elemento patrimonial (acciones, fondos de inversión, etc.).

La ventaja fiscal de esta operación es que deja exenta fiscalmente la ganancia patrimonial que tengan la vivienda o el elemento patrimonial. La cantidad máxima que se puede destinar para constituir rentas vitalicias será de 240.000 €. (La vivienda habitual se puede utilizar también, aunque la Ley del IRPF ya dejaba exentas las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de la vivienda habitual de los mayores de 65 años.)

B Sin transmisión de la titularidad de la vivienda

3 HIPOTECA INVERSA SIMPLE

Ventajas:

- No se transmite la vivienda. El interesado puede seguir habitándola o alquilarla.
- Mayor nivel de ingresos.

Inconvenientes:

- No cubre el riesgo de longevidad. Si el interesado sobrevive a la edad estimada de la operación, dejará de percibir los ingresos complementarios, lo cual debe advertirse y destacarse para evitar situaciones de necesidad en el futuro.

4 HIPOTECA INVERSA COMBINADA CON UN SEGURO DE RENTAS VITALICIAS DIFERIDAS

Ventajas:

- No se transmite la vivienda. El interesado puede seguir habitándola o alquilarla.
- Se elimina el riesgo de longevidad y el interesado puede tener la seguridad de que durante toda su vida dispondrá de un nivel de ingresos fijos.

Inconvenientes:

- Menor nivel de ingresos derivados de la vivienda.
- El coste del seguro depende de la edad y del estado de salud del solicitante.
- La renta derivada del seguro y que empieza a devengarse a partir de la edad fijada en el contrato no está exenta de tributación, si bien solo tributará la parte de aquella correspondiente a la rentabilidad incorporada en dicha renta, que se calcula en función de la edad del rentista en el momento de su constitución (por ejemplo, a partir de los 70 años se considera rendimiento de capital mobiliario el 8 % del importe de la renta). En caso de que la renta no comience a percibirse con carácter inmediato, también tributará como rendimiento del capital mobiliario la rentabilidad obtenida hasta el momento de la constitución de la renta. En todo caso, al ser renta del ahorro, se aplicarán los tipos de gravamen inferiores previstos al efecto.

Por lo tanto, en el caso de la hipoteca inversa los ingresos del contratante serán regulares, pero —a diferencia de otras alternativas— sin perder la casa. Serán sus herederos, una vez que surja su derecho tras el fallecimiento del propietario, y si les interesa, quienes valorarán mantener o no la propiedad del inmueble y, a partir de entonces, hacerse cargo de la deuda, cuyo montante dependerá de los años en que se haya recibido la renta. Si esta opción se combina con un seguro de rentas vitalicias diferidas, este garantiza la percepción de una renta mensual de por vida a partir de un determinado momento futuro (por eso lo de «diferidas»). A partir de ese momento (el que la entidad considera como esperanza de vida), el interesado seguirá cobrando a través del seguro de rentas vitalicias diferidas, que se contrata al inicio de la operación y con cargo al préstamo, por lo que no se tiene que adelantar el importe. Es, por tanto, una forma de convertir el producto en una hipoteca inversa vitalicia.

En caso de solicitarlo una persona en situación de *dependencia severa* o *gran dependencia* o una persona *con discapacidad*, esta accederá a los beneficios fiscales y arancelarios previstos, independientemente de la edad que tenga. Obviamente, el grado de dependencia y el de discapacidad serán los determinados por la Administración competente. Aun reconociendo la utilidad que este producto puede tener para personas en situación de dependencia o con discapacidad, no olvidemos el matiz económico de esta operación, por lo que solo se concertará si interesa a la entidad, normalmente en caso de que la esperanza de vida del titular no sea muy elevada, por razones de rentabilidad operativa siempre presentes. Dicho de otro modo, su contratación debe interesar a ambas partes. Si el solicitante perdiera la condición de persona en situación de dependencia o persona con discapacidad y no alcanzara los 65 años, seguirá vigente la hipoteca inversa, ya que en la Ley 41/2007 no se prevé en estos casos el vencimiento anticipado.

4 Régimen de transparencia

A las hipotecas inversas comercializadas en España conforme a lo previsto en la DA 1.ª de la ley se les aplicará la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, suficientemente detallada —en sus derechos y obligaciones— en la *Guía de acceso al préstamo hipotecario* publicada por el Banco de España.

Debe tenerse en cuenta que, conforme señala dicha orden (artículo 32), será obligatoria la entrega de oferta vinculante (recogida en su artículo 23), así como la prestación (a más tardar, con motivo de la entrega de la oferta vinculante) de un servicio de asesoramiento independiente y previo, en los términos previstos en su artículo 10. Concretamente, el precepto señalado se refiere al *asesoramiento* como toda recomendación personalizada que la entidad haga a un cliente concreto respecto al servicio bancario. El notario debe cerciorarse de que dicho asesoramiento ha sido llevado a cabo, advirtiendo al interesado en el supuesto de que la hipoteca inversa se formalice en contra de la recomendación realizada por el asesor.

A mayor abundamiento, la Orden EHA/2899/2011 recoge en sus anexos III y IV, respectivamente, la *Ficha de Información Precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas* y la *Ficha de Información Personalizada (FIPER) para hipotecas inversas*. Al final de esta Guía, el lector encontrará el texto de ambos anexos¹.

¹ Véase *Guía de acceso al préstamo hipotecario*.

5 Valor y tasación del inmueble

Como ya se ha señalado, en el capital que la entidad ofrecerá disponer, además de la edad y de la esperanza de vida del titular, influye de forma determinante el valor del inmueble.

Tasando el bien inmueble de forma correcta¹, se hará factible que el solicitante obtenga el máximo valor del inmueble y se incrementará la posibilidad de que el acreedor, en su día, cobre la deuda, incluyendo capital, intereses y costas.

Es posible, en todo caso, que el cliente pueda presentar una propuesta de tasación si esta la ha hecho un tasador homologado. Al margen de que la entidad realice las necesarias comprobaciones, deberá aceptar la tasación propuesta siempre que esté vigente, esto es, durante los seis meses siguientes a su emisión.

Otra circunstancia de la vivienda es si se requiere o no que sea habitual. No hay unanimidad al respecto, pero si, basándose en lo recogido en la DA 1.^a de la ley, esa habitualidad ha sido contemplada por el legislador de dicha norma, en ese supuesto podrá beneficiarse de las ventajas fiscales y arancelarias previstas en aquella.

¹ Véase relación de sociedades de tasación registradas en el Banco de España. <http://app.bde.es/ren/app/Search?CFG=ConsultaEntidadesCon.xml&TipoFormato=XSL&Paginate=OPEN&TIPO=ST&DONDE=11&LEI=&ORDEN=2&RADIO=0>.

6 Renta que se ha de percibir

La renta se podrá percibir —calculada en función de la esperanza de vida y del valor del inmueble— en una única suma o de forma periódica, de modo temporal o vitalicio.

La disposición temporal hace que se limite el período por el que se va a recibir el capital, por lo que, rebasado el plazo previsto en el contrato —entregado ya todo el capital—, y aunque el cliente ya no reciba más fondos, no habrá que devolver el capital hasta que fallezca el último de los solicitantes o beneficiarios, pero la deuda seguirá generando intereses. Probablemente, las sumas recibidas serán mayores, pero el hecho de no recibir fondos a partir de una fecha, si su vida se prolonga, debe tenerse en cuenta, por las consecuencias económicas que ello puede acarrear a partir de ese momento.

La disposición vitalicia, por el contrario, mantiene la percepción de capital durante toda la vida del cliente, siendo esa estabilidad su gran ventaja, pero, a cambio, probablemente la suma entregada será menor, siempre en el supuesto de contratación de una hipoteca inversa vitalicia, siendo el supuesto distinto si contratáramos un seguro de renta vitalicia.

Aunque no hay que olvidar que se trata de un contrato suscrito al amparo de la libertad contractual y, por ello, todo está sujeto a la negociación entre las partes, la suma que se percibirá como contrapartida a la hipoteca inversa dependerá tanto de factores comunes al conjunto de las hipotecas (caso de la capacidad de endeudamiento, pero también —aquí, fundamental— del valor del inmueble) como de otros específicos para esta operativa, como la esperanza de vida de los solicitantes.

Otro factor que se tendrá en cuenta es si la renta se percibe por un período acordado o bien de forma vitalicia, hasta el fallecimiento de esa persona. En ocasiones, las entidades ofrecen al cliente la posibilidad de contratar, a la vez, un seguro de renta vitalicia, garantizando así que se percibirá la renta hasta el final de sus días, si el plazo cubierto en la hipoteca se ve superado por el tiempo de vida del titular.

A esto hay que añadir un factor determinante en esta operación y que redundará en la tranquilidad de los contratantes al pactar esta operativa: la entidad no exigirá la devolución de lo prestado mientras se prolongue el plazo pactado en el contrato, hasta su fallecimiento, o el del último de los beneficiarios de la operación, si así figura en el propio contrato.

A todo lo expuesto, hay que añadir —aunque no sea propiamente materia de esta Guía— que el tratamiento fiscal en el impuesto sobre la renta de las personas físicas es neutral, pues las rentas obtenidas con la hipoteca inversa no tributan como rendimiento; a lo que se suma la posibilidad de alquilar la vivienda, aunque es recomendable —a veces, incluso, se exige así— informar de ello a la entidad. Otras ventajas, esta vez a la hora de formalizarla, con exenciones en los pagos de documentos notariales del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, así como en el cálculo de los honorarios notariales y registrales, quedan detalladas en la DA 1.^a de la Ley 41/2007.

Hay que advertir de que, en caso de que el bien hipotecado se transmita voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor —la entidad— podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente. En otras palabras, no es cuestión insignificante quién sea el titular del inmueble, pues al acreedor hipotecario se le reconoce la facultad de declarar vencido el préstamo de forma anticipada, en caso de venta del inmueble a un tercero, lo que dificulta incuestionablemente su transmisión.

7 Duración

La base de la duración del contrato suele ser la vida del solicitante, conforme recoge la DA 1.^a, apartado 1.c), de la ley: «[...] 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 ahí que, cuanto menor sea la edad del solicitante, menor será la suma concedida y quizás mayor el interés al que se presta. Al margen de otras causas que puedan haberse pactado en el contrato para el vencimiento anticipado de la operación, la muerte del solicitante es el momento determinante para buscar la eficacia inherente a las obligaciones asumidas por las partes.

Si los herederos, tras el fallecimiento y por ello surgir su derecho, optan por cancelar el préstamo, abonarán al acreedor el importe vencido con sus intereses, sin pagar nada más —léase compensaciones— por la cancelación. De no estar interesados, el acreedor obtendrá su derecho al cobro a través del inmueble y —en su caso— de otros bienes de la herencia.

Por tanto, hay hasta tres momentos diferenciados en la hipoteca inversa que conllevan derechos y obligaciones bien distintos: desde la contratación hasta que el período de disposición finaliza, desde este momento al del fallecimiento (si la disposición es vitalicia, se reducirían a una sola etapa), y el tiempo durante el que los herederos —tras el fallecimiento y de interesarles— pueden cancelar el préstamo.

A tenor de lo señalado, el instante en que vence el plazo en la hipoteca inversa será tras terminar el período de disposición, con el fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios, o bien transcurrido un tiempo pactado desde el fallecimiento. Quizás sea esta última la opción preferible, la de un período de reflexión que llegue incluso a varios meses, para que los herederos valoren la situación y su posición de cara a atender, o no, el pago de la deuda.

8 Papel de los herederos

En el momento del fallecimiento del último titular, los herederos asumen sus derechos como tales, pero también los deberes y obligaciones anejos a los bienes en cuestión. Por ese motivo, a esos herederos —de aceptar dicho papel, pues, de no interesarles, la entidad actuaría en consecuencia ejecutando la garantía— les corresponden tanto la propiedad de la vivienda como la deuda acumulada con la entidad.

Por ello, habrán de decidir entre:

- a) Mantener la propiedad de la vivienda, liquidando la deuda con la entidad y devolviendo el dinero prestado. Cancelando el préstamo, la entidad no podrá exigir compensación alguna por la cancelación.
- b) Vender la vivienda, para seguidamente saldar dicha deuda, siempre que con el producto obtenido pueda hacerse, pues, en caso contrario, habrá que acudir a otras vías, como vender otros bienes de la herencia.
- c) Decidir no reembolsar la deuda vencida con sus intereses, pudiendo el acreedor cobrar hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

9 Vencimiento anticipado

Una cláusula de vencimiento anticipado se define como aquella en virtud de la cual se pacta que, mediando determinadas circunstancias, o si el deudor no cumple con las obligaciones previstas contractualmente, se podrá dar por vencida la operación antes de transcurrir el tiempo inicialmente acordado.

La DA 1.^a, apartado 5, de la ley ha dejado a la libre voluntad del acreedor la posibilidad de declarar vencido el préstamo de forma anticipada, al decir textualmente que «[...] en caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente».

La hipoteca inversa garantiza un préstamo concedido a una o a varias personas con unas características concretas, valorando —además del inmueble— su edad y esperanza de vida. No cabe, en consecuencia, la subrogación en el préstamo garantizado con hipoteca inversa, al no poderse cambiar la persona del deudor. La duración de la operación la determinan la edad y la esperanza de vida de los solicitantes del préstamo y propietarios del inmueble, por lo que el contrato de hipoteca inversa presupone que el inmueble continuará en manos del deudor hasta su fallecimiento.

10 Ejecución

Como se ha señalado, el préstamo garantizado con la hipoteca inversa vence con el fallecimiento del último de los prestatarios, a no ser que se haya pactado un plazo desde dicha muerte; en ese caso, será dicho momento el que determine la exigibilidad.

A partir de ahí, circunstancias como si los herederos son o no conocidos, el modo y el momento en que acepten la herencia, etc., hacen que el cobro de la deuda sea distinto en unos y otros casos.

Las opciones del acreedor para el cobro de la deuda pasan primeramente, como es lógico, por el cumplimiento voluntario de la obligación por parte del deudor (en este caso, los herederos como sustitutos de la posición del causante tras su muerte). En caso de que los herederos no acepten la herencia o, por ejemplo, sean desconocidos, el acreedor se verá obligado a un procedimiento para cobrar la deuda, dirigiéndose contra la herencia yacente. Lo más normal es acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria de la Ley de Enjuiciamiento Civil (arts. 681 y ss.). Para ello, deben cumplirse ciertos requisitos, como que la ejecución se dirija, exclusivamente, contra bienes hipotecados en garantía de la deuda. En la escritura, debe determinarse el precio de tasación del bien hipotecado y debe figurar un domicilio del deudor para notificaciones; y ha de hacerse constar, además, esta información en la inscripción de la hipoteca. En el supuesto de subasta del inmueble, el excedente que podría quedar tras la subasta debería corresponder a los herederos en tanto que deudores.

Tras la presentación de la demanda, con los documentos citados, el juez requerirá de pago al deudor, pero, dado que aquí ha fallecido, se dirigirá a los herederos. Hay que tener cuidado a la hora de fijar qué bienes hereditarios responderán de la deuda, pues, aunque los posibles herederos hayan sido emplazados y se les haya requerido el pago, mientras no acepten la herencia no son herederos en el sentido literal de la palabra y, por tanto, no tienen sus derechos y obligaciones.

Como particularidad de la hipoteca inversa, quizás para favorecer su contratación, la DA 1.^a, apartado sexto, de la ley apunta que, cuando los herederos del deudor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. Esto es, aun aceptando la herencia, si el heredero no devuelve el préstamo, la ley establece una limitación de responsabilidad a los bienes de aquella, como si la aceptación lo fuese —figura permitida, por tanto— exclusivamente a «beneficio de inventario». Es una diferencia importante con el principio general de que, desde la aceptación, el heredero sucede al difunto en todos sus derechos y obligaciones, respondiendo con sus bienes propios tras agotar los de la herencia. En esta hipoteca, tal principio no se aplica.

Una última cuestión sería determinar la cuantía de la que va a responder la finca hipotecada por intereses. La hipoteca garantiza hasta una suma máxima transcrita en la escritura, que engloba principal e intereses, dada la circunstancia, determinante aquí, de que se aplaza la exigibilidad de los intereses hasta la muerte del titular.

Anejo 1

Seguidamente reproducimos los anexos III y IV de la Orden EHA/2899/2011, para que el lector tenga conocimiento —sin mayores comentarios, que entendemos innecesarios— de la información que la entidad debe facilitarle antes y en el momento de contratar una hipoteca inversa.

ANEXO III

FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE) PARA HIPOTECAS INVERSAS

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en las Fichas de Información Precontractual que se elaboren para cada producto o servicio. Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B se dan instrucciones sobre cómo cumplimentar cada FIPRE. Cuando se indique «si ha lugar», la entidad cumplimentará la casilla si la información es pertinente para el contrato de hipoteca inversa. Si la información no es pertinente, la entidad suprimirá los datos correspondientes o la sección entera. En este último caso, la numeración de las secciones se adaptará en consecuencia.

La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se empleará negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño.

Parte A

Modelo de FIPRE para hipotecas inversas

(Texto introductorio)
<p>El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle la hipoteca inversa. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.</p> <p>Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.</p>
1 ENTIDAD
<ul style="list-style-type: none">• Identidad/Nombre comercial.• Domicilio social• Número de teléfono.• Correo electrónico.• Dirección de página electrónica.• Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página electrónica].• Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].• Datos de contacto del servicio de atención al cliente.
2 CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO ASOCIADO A LA HIPOTECA INVERSA
<ul style="list-style-type: none">• Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.• (Si ha lugar) Importe a reembolsar del préstamo en divisa.• Bienes hipotecables y caracteres que han de reunir.

- Tipo de hipoteca en función de su vencimiento.
 - [Duración] o Vitalicia.
 - Otras.

3 TIPO DE INTERÉS

- Clase y nivel del tipo de interés aplicable.
 - Fijo.
 - Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial).
 - Variable limitado (expresando el tipo de interés mínimo y máximo y el tipo de interés de referencia + diferencial).
- En caso de que durante el plazo de amortización se modifique la clase de tipo de interés, se deberá reflejar el plazo en que se aplicará cada tipo.

4 REQUISITOS Y VINCULACIONES

- Condiciones de edad o dependencia requeridas de solicitante y beneficiarios.
- Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.

5 ABONO AL CLIENTE, TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DE LA HIPOTECA INVERSA

- Modalidad de abono al cliente.
- Importe del abono.

La TAE es el coste total de la hipoteca inversa expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su hipoteca inversa es [TAE]. Comprende:
 - Tipo de interés.
 - Otros componentes de la TAE.
 - Coste de la hipoteca inversa en términos absolutos.
- El cálculo del abono al cliente, la TAE y el coste total de la hipoteca inversa se basan en los siguientes supuestos:
 - Importe.
 - Tipo de interés.
 - (Si ha lugar) Supuestos actuariales (esperanza de vida, etc.).
 - Otros supuestos.

6 CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- Forma de cancelar el préstamo por el cliente o sus herederos.
- Para el caso de amortización anticipada:
 - (Si ha lugar) Compensación por desistimiento.
 - (Si ha lugar) Compensación por riesgo de tipo de interés.

7 DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE

- El solicitante tiene derecho a recibir asesoramiento independiente y una oferta vinculante conforme a lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Parte B

Instrucciones para cumplimentar la FIPRE para hipotecas inversas

Sección «1 ENTIDAD»

1 La identidad, el número de teléfono, el domicilio social y la dirección de página electrónica de la entidad serán los que correspondan a la sede social de esta. Se indicarán la autoridad competente para la supervisión de los servicios de hipoteca inversa y los datos de contacto del servicio de atención al cliente de la entidad.

- 2 La información sobre la persona de contacto es facultativa.
- 3 De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del cliente. En estos supuestos, la indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página electrónica del representante de la entidad es facultativa.
- 4 De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará el nombre del Registro Mercantil en el que está inscrito, así como su número de inscripción u otro medio equivalente de identificación en ese registro.

Sección «2 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA HIPOTECA INVERSA»

- 1 El «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble» representará la ratio préstamo-valor de tasación. Esta ratio irá acompañada de un ejemplo significativo, en valor absoluto, del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble.
- 2 En «bien hipotecable y caracteres que ha de reunir», se consignarán el tipo de bien que puede servir como garantía hipotecaria del préstamo y sus requisitos para servir como dicha garantía.
- 4 En la descripción del «tipo de hipoteca inversa en función de su vencimiento», se especificará si se trata de una hipoteca inversa vitalicia o con límite temporal. En este último caso, se consignará la duración de la misma en años, desde la fecha en la que se firma el contrato hasta la fecha en la que ha de reembolsarse el préstamo asociado a la misma.
- 5 Si las cantidades percibidas por el deudor/beneficiario o la cantidad a reembolsar a vencimiento son en una moneda distinta del euro, se consignará expresamente este hecho, y se advertirá con claridad de que, como consecuencia de esta circunstancia, dichas cantidades o la deuda total pueden variar. Adicionalmente, el cliente incluirá información sobre la fórmula utilizada para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste. Si existiera algún límite al alza o a la baja del tipo de cambio o cualquier otro tipo de instrumento que limite la variabilidad del mismo y cuya contratación sea un requisito para obtener la hipoteca inversa en las condiciones indicadas, deberá especificarse de forma destacada en esta sección.

Sección «3 TIPO DE INTERÉS»

- 1 En esta sección se explicará si el tipo de interés es fijo, variable o variable limitado y, en su caso, los períodos en los que el tipo aplicado consistirá en cada una de estas clases. Se señalará también la periodicidad de las revisiones del tipo variable y variable limitado.
- 2 El nivel del tipo de interés variable y variable limitado se expresará como un índice de referencia más un diferencial, si fuera el caso.
- 3 Se especificará de forma destacada la existencia de límites a la baja (suelos) o al alza (techos) del tipo de interés variable limitado o de cualquier otro tipo de instrumento que limite la variabilidad del tipo de interés.

Sección «4 REQUISITOS Y VINCULACIONES»

- 1 En esta sección se incluirán todos aquellos productos o servicios que han de ser contratados conjuntamente con el préstamo para poder obtenerlo en las condiciones ofrecidas.
- 2 También se incluirá cualquier requisito que habrá de cumplirse para obtener el préstamo en las condiciones indicadas, tales como las condiciones de edad o dependencia de solicitante y beneficiarios.

Sección «5 ABONO AL CLIENTE, TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DE LA HIPOTECA INVERSA»

- 1 En la descripción de la «modalidad de abono del deudor» se indicará claramente si se percibirán disposiciones únicas o periódicas y, en este último caso, con qué periodicidad (mensual, trimestral,

anual, etc.). También se indicarán su forma de cálculo y la posibilidad de realizar disposiciones extraordinarias. Adicionalmente, se especificará si los abonos son constantes, crecientes o decrecientes.

2 En el concepto «abono al deudor» se consignará el importe de dicho abono. Si el abono no es constante, se ofrecerá un intervalo que comprenderá desde la disposición más próxima a la fecha de la FIPRE hasta la más alejada.

3 El cálculo del abono al deudor, de la TAE y del coste total de la hipoteca inversa se basará en un ejemplo representativo elaborado por la entidad en función de lo que se considera una hipoteca inversa habitual en el mercado.

4 Dentro del concepto de «coste total de la hipoteca inversa» se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de hipoteca inversa y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. El coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.

Sección «6 CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA»

Si la amortización anticipada del préstamo, total o parcial, conlleva la exigencia de compensación a la entidad, deberá reflejarse en términos de porcentaje sobre el capital amortizado.

Sección «7 DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE»

Se consignarán expresamente en esta sección los derechos que asisten al solicitante de obtener el asesoramiento independiente, la oferta vinculante y la información personalizada conforme a lo previsto en esta orden.

ANEXO IV

FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER) PARA HIPOTECAS INVERSAS

El texto del presente modelo se reproducirá tal cual en las Fichas de Información Personalizada (FIPER). Las indicaciones entre corchetes se sustituirán por la información correspondiente. En la parte B se dan instrucciones sobre cómo cumplimentar la FIPER. Cuando se indique «si ha lugar», la entidad cumplimentará la casilla si la información es pertinente para el contrato de préstamo. Si la información no es pertinente, la entidad suprimirá los datos correspondientes o la sección entera. En este último caso, la numeración de las secciones se adaptará en consecuencia. La información que a continuación se indica se facilitará en un solo documento. Se utilizarán caracteres tipográficos claramente legibles. Cuando se trate de elementos de información que deban resaltarse, se empleará negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño.

Parte A

Modelo de FIPER para hipotecas inversas

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle una hipoteca inversa.

Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

1 ENTIDAD

- Identidad / Nombre comercial.
- Domicilio social.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web].
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].

2 CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO ASOCIADO A LA HIPOTECA INVERSA

- Importe total a reembolsar y clase de tipo de interés.
 - (Si ha lugar) El tipo de interés es variable / variable limitado, con lo que el importe total a reembolsar puede variar.
 - Importe a reembolsar calculado en diferentes escenarios de tipo de interés.
 - [Fecha en la que se fija el tipo de interés para el cálculo del importe total a reembolsar definitivo].
 - (Si ha lugar) El importe a reembolsar no se expresa en [moneda nacional].
 - El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por el [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].
- (Si ha lugar) [Fecha de reembolso].
- Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- Bien hipotecable y caracteres que ha de reunir.
- (Si ha lugar) Garantía.

3 TIPO DE INTERÉS

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
 - El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado].
 - [Otros componentes de la TAE].

4 ABONO AL BENEFICIARIO

- [Periodicidad del abono].
- [Importe] [moneda].
- (Si ha lugar) La siguiente tabla muestra el importe que se recibe [periodicidad]:

[Fecha inicio – Fecha fin Abono 1]	Abono 1
[Fecha inicio – Fecha fin Abono 2]	Abono 2
...	...

- Usted dispone de la posibilidad de destinar total o parcialmente las disposiciones periódicas que pueda obtener como consecuencia de la hipoteca inversa 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.

5 REQUISITOS, VINCULACIONES Y OTROS COSTES

Si desea beneficiarse de las condiciones de la hipoteca inversa descritas en la presente ficha, debe cumplir los requisitos y obligaciones que, a continuación, se indican.

- Requisitos.
- Obligaciones.
- (Si ha lugar) Observe que las condiciones de la hipoteca inversa, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.

- Además del reembolso del principal del préstamo y los intereses del préstamo, esta hipoteca inversa conlleva los siguientes costes:
 - Costes que deben abonarse una sola vez.
 - Costes que deben abonarse periódicamente.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p. ej., gastos notariales) conexos a la hipoteca inversa.

6 CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- Forma en la que se puede cancelar el préstamo por el cliente o sus herederos. Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.
- Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente.
 - [Condiciones].
 - [Procedimiento].
- *(Si ha lugar)* Compensación por desistimiento.

7 DISPONIBILIDAD DEL BIEN HIPOTECADO

- Disponibilidad del bien hipotecado, con especial referencia a las situaciones de enajenación y arrendamiento. Requisitos que pudieran exigirse para llevar a cabo estas operaciones.

(SI HA LUGAR) 8 DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea, puede llevarse a otra entidad de crédito (subrogar) su hipoteca inversa, aun sin el consentimiento de [nombre de la entidad].

9 DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE

- Usted tiene derecho a recibir asesoramiento independiente y una oferta vinculante conforme a lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

10 DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

- Departamento de Atención al Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
- *(Si ha lugar)* Defensor del cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.

11 SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA O DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al:

- Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91 338 65 30):
 - Por escrito, dirigido al Servicio de Reclamaciones, C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid.
 - Por vía electrónica, en la página <http://www.bde.es>.
- Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (91 339 7000):
 - Por escrito, dirigido al Servicio de Reclamaciones, Paseo de la Castellana, 44, 28046 Madrid.
 - Por vía electrónica, en la página <https://www.sededgsfp.gob.es>.

12 INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

- [Tipos de incumplimiento].
- [Consecuencias financieras y/o jurídicas].

Si usted o sus herederos prevén dificultades para efectuar el reembolso del préstamo, póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

(SI HA LUGAR) 13 INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA

- (Si ha lugar) La legislación escogida por la entidad como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de crédito es [legislación aplicable].
- La información y la documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de préstamo, nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

14 RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario.

- (Si ha lugar) Puede usted perder su vivienda o el uso de la misma en caso de que [circunstancias contractuales que la ocasionarían].
- (Si ha lugar) Responde usted ante [nombre de la entidad] del pago de la hipoteca inversa no solo con su vivienda, sino también con todos sus bienes presentes y futuros.
- Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.
- (Si ha lugar) Debe tener en cuenta el hecho de que los abonos que percibirá no son vitalicios, sino que tienen un límite temporal que es [fecha de último abono].
- (Si ha lugar) Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- (Si ha lugar) Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado].
- (Si ha lugar) El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para reembolsar el préstamo variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].
- Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos (si ha lugar), p. ej., gastos notariales.

Parte B

Instrucciones para cumplimentar la FIPER para hipotecas inversas

La FIPER se cumplimentará como sigue:

Sección «TEXTO INTRODUCTORIO»

- 1 La fecha de validez figurará debidamente destacada.

Sección «1 ENTIDAD»

- 1 La identidad, el número de teléfono, el domicilio social y la dirección de la página electrónica de la entidad serán los que correspondan a la sede social de esta. Se indicará la autoridad competente para la supervisión de los servicios de hipoteca inversa.
- 2 La información sobre la persona de contacto es facultativa.
- 3 De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará, en su caso, el nombre y la dirección geográfica de su representante en el Estado miembro de residencia del cliente. En estos supuestos, la indicación del número de teléfono, la dirección de correo electrónico y la dirección de página web del representante de la entidad es facultativa.
- 4 De conformidad con el artículo 7 de la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, si la operación se ofrece a distancia, la entidad indicará el nombre del Registro Mercantil en el que está inscrita, así como su número de inscripción u otro medio equivalente de identificación en ese registro.

Sección «2 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRÉSTAMO ASOCIADO A LA HIPOTECA INVERSA»

1 El «importe total a reembolsar» será igual a la suma del importe del préstamo y el coste total del mismo. Dentro de este concepto se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. El coste de los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la celebración de estos contratos de servicios. Si se tratase de un préstamo en divisa o a tipo de interés variable, se calculará el importe total a reembolsar con el supuesto de que el tipo de interés o de cambio se mantiene constante durante todo el período al nivel de la fecha más próxima a la de la emisión de la FIPER.

2 En esta sección se explicará si el tipo de interés es fijo, variable o variable limitado. Se señalará también la fecha en la que se fijarán los tipos de interés que darán lugar al importe total de reembolso definitivo. Asimismo, se explicará la fórmula utilizada para calcular el tipo de interés. La entidad indicará además dónde hallar información adicional sobre los índices o los tipos utilizados en la fórmula. El nivel del tipo de interés variable y variable limitado se expresará como un índice de referencia más un diferencial, si fuera el caso. Se especificará de forma destacada la existencia de límites a la baja (suelos) o al alza (techos) del tipo de interés variable limitado, o de cualquier otro tipo de instrumento que limite la variabilidad del tipo de interés. Si la moneda del préstamo es diferente de la moneda nacional, la entidad incluirá información sobre la fórmula utilizada para calcular los diferenciales de tipo de cambio y la periodicidad de su ajuste.

3 Si el tipo de interés aplicable fuera variable o variable limitado, la entidad incluirá ejemplos numéricos que indiquen claramente de qué modo los cambios en el pertinente tipo de interés de referencia afectarán al importe total a reembolsar. Estos ejemplos de variación del tipo de interés serán realistas y simétricos, y ofrecerán siempre información sobre los efectos de supuestos desfavorables. En particular, se incluirá la siguiente información y sus efectos sobre la cuota hipotecaria:

- a) variación experimentada por el tipo de interés de referencia durante los últimos dos años en términos de la diferencia entre el valor máximo y el mínimo alcanzado en dicho período;
- b) valores máximo y mínimo alcanzados por dicho tipo durante los últimos quince años, o el plazo máximo disponible si es menor, y las fechas en que tales valores se alcanzaron;
- c) el importe total a reembolsar que resultaría de calcularla con dichos tipos mínimo y máximo o, si los hubiera, con los límites a la baja y/o al alza que se establecieran para el préstamo.

4 Si la moneda del préstamo no es el euro, la entidad incluirá ejemplos numéricos que indiquen claramente de qué modo los cambios en el pertinente tipo de cambio afectarán al importe de las cuotas. Estos ejemplos de variación del tipo de cambio serán realistas y simétricos, y ofrecerán siempre información sobre los efectos de supuestos desfavorables. En particular, se incluirán la siguiente información y sus efectos sobre la cuota hipotecaria:

- a) variación experimentada por el tipo de cambio de referencia durante los últimos dos años en términos de la diferencia entre el valor máximo y el mínimo alcanzado en dicho período;
- b) valores máximo y mínimo alcanzados por dicho tipo durante los últimos quince años y las fechas en que tales valores se alcanzaron;
- c) el importe de la cuota que resultaría de calcularla con dichos tipos mínimo y máximo o, si los hubiera, con los límites a la baja y/o al alza que se establecieran para el préstamo.

5 El «importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble» representará la ratio préstamo-valor de tasación. Esta ratio irá acompañada de un ejemplo significativo en valor absoluto del importe máximo que puede tomarse en préstamo para un determinado valor de un bien inmueble.

Sección «3 TIPO DE INTERÉS»

Además del tipo de interés, se especificarán todos los restantes costes que entran en la TAE.

Sección «4 ABONO AL BENEFICIARIO»

- 1 En esta sección se indicarán la periodicidad con la que se recibe el abono del acreedor por cada período y su importe.
- 2 Si los pagos al deudor son variables, se deberá incluir en esta sección una tabla en la que se establezcan las cuantías que se reciben en cada período y las fechas de inicio y fin de dichos períodos.

Sección «5 REQUISITOS, VINCULACIONES Y OTROS COSTES»

- 1 En esta sección, la entidad indicará las vinculaciones pertinentes, tales como la obligatoriedad de contratar cualquier servicio con la misma entidad o con otra. Por cada obligación, la entidad especificará frente a quién se asume y en qué plazo debe satisfacerse.
- 2 La entidad enumerará también cada coste por categoría, indicando su importe, a quién ha de abonarse y en qué momento. Si se desconoce el importe, la entidad facilitará una posible horquilla o indicará cómo va a calcularse.
- 3 También se incluirá en esta sección cualquier requisito que habrá de cumplirse para obtener el préstamo en las condiciones indicadas, tales como las condiciones de edad o dependencia de solicitante y beneficiarios.

Sección «6 CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO Y AMORTIZACIÓN ANTICIPADA»

- 1 La entidad indicará en qué condiciones puede amortizarse total o parcialmente el préstamo. Asimismo, indicará qué trámites debe realizar el cliente para solicitar la amortización anticipada.
- 2 Si la amortización anticipada conlleva compensación para la entidad, esta indicará el importe como porcentaje del capital amortizado o, en caso de que dependa de otros factores, se indicará la forma de cálculo de la compensación. La entidad facilitará al menos dos ejemplos ilustrativos con el fin de mostrar al cliente el importe de los gastos de amortización anticipada según distintas hipótesis posibles.

Sección «7 DISPONIBILIDAD DEL BIEN HIPOTECADO»

En esta sección se consignará la disponibilidad del bien hipotecado del deudor, en particular, si este puede ser enajenado o arrendado, las comunicaciones que el deudor estuviera obligado a realizar a la entidad al respecto y la variación de las condiciones contractuales que supondría.

Sección «8 DERECHO DE SUBROGACIÓN»

La entidad informará al cliente de su capacidad unilateral para subrogar su préstamo hipotecario conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Sección «9 DERECHO A ASESORAMIENTO INDEPENDIENTE Y A OFERTA VINCULANTE»

La entidad informará al cliente de su derecho a recibir asesoramiento independiente teniendo en cuenta la situación financiera del mismo y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto conforme a lo dispuesto en la disposición adicional primera de 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, y en el artículo 32 de la presente orden. Adicionalmente, se le informará de su derecho a recibir una oferta vinculante, que la entidad deberá entregarle obligatoriamente.

Sección «10 DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE»

La información sobre las personas de contacto es facultativa.

Sección «11 SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA O DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES»

Sección «12 INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE»

1 Si el incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al cliente o a sus herederos en relación con el préstamo puede acarrearle consecuencias financieras o jurídicas, la entidad describirá en esta sección los diferentes supuestos (p. ej., tipos de interés de demora, incumplimiento de las vinculaciones especificadas en la sección 7).

2 La entidad especificará de forma clara y fácilmente comprensible las sanciones o las consecuencias a que puede dar lugar cada uno de estos supuestos. Se expresarán de forma destacada las consecuencias graves, especialmente, los efectos de la ejecución hipotecaria.

Sección «13 INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA»

Cuando proceda, en la presente sección se incluirá una cláusula que estipule la legislación aplicable al contrato de préstamo y la jurisdicción competente.

Sección «14 RIESGOS Y ADVERTENCIAS»

Se indicarán de forma destacada todas las advertencias señaladas.

Anejo 2 Regulación de la hipoteca inversa en el Derecho español (disposición adicional primera de la Ley 41/2007)

http://app.bde.es/clf_www/leyes.jsp?normaAFecha=S&id=74496&fc=27-02-2014&tipoEnt=0 (enlace)

Regulación relativa a la hipoteca inversa

1 A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %¹;
- b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas;
- c) que la deuda solo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios, y
- d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

2 Las hipotecas a que se refiere esta disposición solo 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.

3 El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el ministro de Economía y Hacienda.

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.

5 Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

1 Redactada la letra a) del apartado 1 según Ley 1/2013, de 14 de mayo, artículo 5.

6 Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y 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. A estos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

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.

9 Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 %.

10 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.

11 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.