

CENTRO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICO
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES
JEFATURA ACADEMICA DE DERECHO

INFORME PROYECTO DE GRADUACIÓN
LA HIPOTECA INVERSA Y SU IMPLEMENTACIÓN EN LA
LEGISLACIÓN DE HONDURAS

SUSTENTADO POR:
KARINA MABEL RODRIGUEZ LOZANO

NÚMERO DE CUENTA
31541068

SUPERVISOR:
ABOGADA HEIDY MAGALI MONTOYA FLORES

TEGUCIGALPA M.D.C.

HONDURAS C.A.

JUNIO DEL 2024

DERECHOS DE AUTOR

© Copyright 2024

KARINA MABEL RODRIGUEZ LOZANO

Todos los derechos son reservados.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, a Dios por darme la fuerza y el discernimiento para cada decisión importante en mi vida.

En segundo lugar, a mi madre Brenda Lozano de Rodríguez, por su amor incondicional, su apoyo e impulsarme siempre en mis proyectos.

A mi padre Evelio Rodríguez Armijo quien ya goza en la presencia del Señor, quien es mi mejor ejemplo de trabajo y honestidad. Que espiritualmente me inspira a no desmayar y dar siempre lo mejor de mí.

A mi esposo José Castro Alonzo, mis hijas Lucía, Monserrat y mi yerno Daniel Padgett, por estar siempre a mi lado, brindándome su amor y soporte en todo momento.

A mis hermanos, y el resto de la familia por su apoyo y cariño.

A todos mis maestros del Centro Universitario Tecnológico, CEUTEC, por su dedicación y esfuerzo para transmitir sus conocimientos y permitirme lograr culminar mi meta exitosamente.

A mi tutora de Proyecto de Graduación, Abogada Heidy Magali Montoya por su valiosa ayuda y dedicación para guiarme en la realización de este trabajo.

INDICE DE CONTENIDO

Indice de contenido.....	I
Tabla de Gráficos	V
Abreviaturas.....	VII
Resumen Ejecutivo.....	IX
Introducción.....	XII
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1 Descripción de la realidad problemática	1
1.2 Formulación del problema	4
1.2.1 Problema general	4
1.2.2 Problema específico	4
1.3 Objetivos de la investigación	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivos específicos	5
1.4 Justificación	5
1.5 Limitaciones de la Investigación.....	6
1.6 Viabilidad de la Investigación.....	6
CAPÍTULO II. MARCO TEORICO	7
2.1 Antecedentes de la investigación	8

2.1.1 El origen de la Hipoteca Inversa	8
2.1.2 Antecedente en Honduras.....	11
2.1.3 Regulación de la Hipoteca en Honduras	15
2.1.4 Elementos de una hipoteca	16
2.1.5 Tipos de Hipotecas	16
2.1.6 Extinción de la hipoteca	17
2.1.7 Procedimiento judicial de ejecución Hipotecaria	17
2.2 Bases Teóricas.....	19
2.2.1 La Hipoteca Inversa	19
2.2.2 Características y Finalidad de la Hipoteca Inversa	21
2.2.3 Figuras Afines	24
2.2.4 Marco Jurídico Nacional	26
2.3 Derecho comparado	31
2.3.1 México	31
2.3.2 España	34
2.3.3 Canadá	41
2.3.4 Perú	42
2.4 Definiciones Conceptuales	44
CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO	49

3.1 Diseño de Investigación	49
3.2 Población y Muestra	50
3.2.1 Población	50
3.2.2 Muestra	50
3.3 Operacionalización de variables	50
3.4 Técnica para la recolección de datos	52
3.4.1 Técnicas por emplear:.....	52
3.4.2 Descripción de los instrumentos	52
3.5 Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos	53
3.6 Aspectos Éticos	54
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	55
4.1 Resultados y análisis de la encuesta	55
4.2 Resultados y análisis de las entrevistas	68
4.2.1 Análisis de la entrevista al Abogado Christian Tomás Castro Alonzo, ex docente de la carrera de Derecho en CEUTEC.	69
4.2.2 Análisis de la entrevista de la Abogada Felicidad Rodríguez, encargada de Control de Garantías BANPAIS.	71
4.2.3 Análisis de la entrevista a la Abogada Karol Montoya, Departamento de Legal Banco Promerica.....	74

4.2.4 Análisis de la entrevista con el Licenciado José Marcial Flores Lagos, jefe de la División de Préstamos del Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados Públicos (INJUPEMP).	75
4.3 Análisis Documental	80
CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA	82
5.1 Impacto de la propuesta	82
5.2 Anteproyecto de Ley Regulación de la Hipoteca Inversa	83
CAPÍTULO VI. DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	93
6.1 Discusión	93
6.2 Conclusiones.....	95
6.3 Recomendaciones	97
Bibliografía.....	99
GLOSARIO DE TÉRMINOS	105
ANEXOS	106

TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Distribucion por sexo de los encuestados.....	56
Gráfico 2 - Distribución por edad de los encuestados	57
Gráfico 3 - Distribución por estado civil de los encuestados	57
Gráfico 4 - Distribución por nivel educativo alcanzado por los encuestados	58
Gráfico 5 - Distribución por familia o dependientes	58
Gráfico 6 - Distribución por capacidad de apoyo económico familiar	59
Gráfico 7 - Distribución por posesión de vivienda habitual.....	60
Gráfico 8 - Distribución según deseo de permanencia en su casa.....	61
Gráfico 9 - Distribución según posesión de inmueble a parte de la vivienda habitual	61
Gráfico 10 - Distribución de acuerdo con el deseo de conservar la vivienda habitual o venderla	62
Gráfico 11 - Distribución por experiencia con productos financieros	63
Gráfico 12 - Distribución por disposición al crédito hipotecario	63
Gráfico 13 - Distribución conforme a ingreso por pensión o no.....	64
Gráfico 14 - Distribución según ingresos por renta inmobiliaria	64
Gráfico 15 - Distribución según opinión sobre obtención de ingresos extras para mejorar calidad de vida	65
Gráfico 16 - Distribución por deseo de heredar.....	65
Gráfico 17 - Distribución de acuerdo con la preocupación por situación financiera en la jubilación.	66

Gráfico 18 - Distribución por disposición a obtener beneficio económico durante la jubilación, utilizando el valor acumulado en su vivienda habitual. .

..... 66

Gráfico 19 - Distribución según disposición para adquirir un crédito hipotecario sobre su patrimonio..... 67

ABREVIATURAS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO
SEDESOL	Secretaria de Desarrollo Social
AFP	Administradoras de Fondo de Pensiones
CNBS	Comisión Nacional de Bancos y Seguros
IHSS	Instituto Hondureño de Seguridad Social
INJUPEMP	Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo
INPREMA	Instituto de Previsión del Magisterio
IP	Instituto de la Propiedad
CPC	Código Procesal Civil
DAP	Disposición Adicional Primera
CC	Código Civil
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
OSFI	Office of the Superintendent of Financial Institutions
CEUTEC	Centro Universitario Tecnológico
IFI	Instituciones Financieras
CA	Comité de Aprobación
CONDUSEF	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
UNITEC	Universidad Tecnológica Centroamericana

CEUTEC	Centro Universitario Tecnológico
--------	----------------------------------

RESUMEN EJECUTIVO

El propósito de la presente investigación es analizar el concepto de hipoteca inversa, sus beneficios, desventajas y su impacto en la economía y en las personas de edad avanzada, jubiladas y propietarias de viviendas.

En este sentido, mediante este trabajo de investigación se pretende realizar una propuesta de ley con base a otras leyes ya existentes en Honduras, la cual contenga las disposiciones legales para la creación de la Ley de Hipoteca Inversa, a través de la cual se logre regular y fomentar su utilización en determinadas condiciones.

Estableciendo el problema de investigación, fijando los objetivos y exponiendo la justificación de la investigación se desarrolla la investigación a través de un estudio con carácter no experimental y de enfoque mixto, basado en una encuesta digital , en entrevistas y la recopilación de información de registros, análisis de datos estadísticos provenientes de diversas fuentes gubernamentales y financieras, documentos existentes en diferentes fuentes a fin de obtener información sobre varios factores relacionados con la Hipoteca Inversa, su origen, características y finalidad, su actual regulación en otros países y las percepciones con respecto a la posible creación de una ley para implementarla en la legislación nacional.

En concordancia con el método y el tipo de investigación a realizar, se emplean las técnicas de recolección de datos que, mediante los instrumentos diseñados por la investigadora, registran la información requerida para la investigación. La encuesta ha sido aplicada a la muestra del estudio conformada

por personas jubiladas y pensionadas de instituciones públicas, como ser del INJUPEMP, en la ciudad de Tegucigalpa; y la entrevista fue realizada a tres profesionales del Derecho con experiencia y conocimientos en el área de Derecho Mercantil, así como con un experto en créditos de una entidad de Seguridad Social.

Algunos hallazgos importantes luego de realizada la investigación documental y análisis de datos estadísticos fueron por ejemplo, que las hipotecas inversas permiten a los propietarios de viviendas de edad avanzada, convertir una parte del valor acumulado de su vivienda en ingresos, suministrando una fuente adicional de liquidez; que el mercado de la hipoteca inversa ha crecido en los últimos años especialmente en países con alta proporción de población envejecida; y que a pesar de brindar algunas ventajas para las personas de la tercera edad, la hipoteca inversa también presenta algunos riesgos, como la acumulación de intereses y la posible pérdida del hogar si no se cumple con algunos requisitos.

En relación con lo anterior, es importante destacar la importancia de la debida información que deben tener los propietarios de vivienda antes de optar por este tipo de créditos, ya que, aunque sean una herramienta útil para mejorar la seguridad financiera en la jubilación, deben comprender completamente los términos y condiciones para evitar posibles desventajas.

Aplicada la encuesta se encontró, entre otros aspectos, que la mayoría de los encuestados eran propietarios de su vivienda y deseaban permanecer en ella y no venderla. Sin embargo, si se mostraron anuentes a hipotecar la vivienda para obtener una renta fija mensual hasta el momento de su fallecimiento. La mayoría mostró preocupación por dejar una herencia a sus hijos, sin obligaciones de hipotecas sobre su patrimonio.

Por otro lado, a través de la entrevista a los profesionales expertos, se obtuvieron percepciones similares respecto a este novedoso producto financiero y su utilidad en la población de la Tercera Edad. La mayoría coincide en la importancia de la educación financiera del usuario, para que tome las mejores decisiones. La importancia de salvaguardar la seguridad del adulto mayor. Se le tiene que asegurar su pensión, que no sea embargable para asegurarle su supervivencia. Así como también ofrecer la oportunidad a los herederos de tener la vía legal para poder recuperar la casa; dar prioridad a los hijos o herederos antes que, a cualquier otro comprador, en caso de ejecución.

Con los resultados obtenidos por medio de los instrumentos de recolección de datos aplicados y el análisis de estos, se llega a la conclusión de existe interés y, hasta cierto grado de necesidad, de un producto financiero como la hipoteca inversa para la población de la tercera edad, que cuenta con bajos ingresos, ya sea por pensiones u otras fuentes de ingresos, y que son poseedoras de su propia vivienda.

INTRODUCCIÓN

El interés en esta modalidad de crédito hipotecario surge, en primer lugar, de la utilidad de los derechos reales (hipoteca, prenda, etc). Son herramientas jurídicas con múltiples utilidades en el ámbito financiero y legal. Estos derechos no solo benefician a los individuos y empresas que necesitan financiamiento, sino que también contribuyen a la estabilidad y al crecimiento del sistema financiero en su conjunto. En segundo lugar, y específicamente en lo que respecta a la hipoteca inversa, el interés se debe al carácter social de este producto financiero. La Hipoteca inversa está diseñada como un instrumento de apoyo para la subsistencia de los adultos mayores jubilados, quienes necesitan mejorar sus ingresos para satisfacer sus necesidades básicas.

Por estas razones, la presente investigación conformada por cinco capítulos se centra en analizar la figura de la hipoteca inversa, su aplicación y legislación en otros países. Además, se exploran las posibilidades de crear una ley para poder implementar la Hipoteca Inversa en Honduras como un instrumento financiero que permita a los adultos mayores jubilados con pensiones contributivas limitadas, a obtener más ingresos para mejorar su calidad de vida.

En el primer capítulo se expone el problema general de la investigación, así como los problemas específicos, de donde se derivan tanto el objetivo general como los objetivos específicos del estudio. Se presenta en el segundo capítulo, el marco teórico que abarca los elementos base de esta investigación. Se inicia con los antecedentes de la figura de la hipoteca inversa, su origen y aplicación en algunos países y, como no existe en Honduras, se presentan los antecedentes de la hipoteca

convencional en Honduras, así como de otras figuras afines a la hipoteca inversa. Se presentan las bases teóricas y legales que sustentan esta investigación sobre las cuales se analizan los resultados obtenidos. También en este capítulo se encuentra un apartado de derecho comparado sobre la regulación y aplicación de la hipoteca inversa en países europeos como España, anglosajones como Canadá y Latinoamericanos como México y Perú; y, a continuación, se realiza una conceptualización de términos que contextualizan el tema principal.

La Metodología de la investigación concebida para este estudio, se define en el capítulo tres, describiendo un carácter no experimental y un enfoque mixto con un estudio exploratorio, así como también la población y la muestra sobre la cual recae la misma con el fin de lograr los objetivos planteados. Igualmente, se describen las técnicas a utilizar para la recolección, procesamiento y análisis de datos que serán necesarios para llevar a cabo el estudio.

El capítulo cuatro contiene el resumen de los datos recolectados, el tratamiento tanto estructurado como estadístico practicado sobre ellos y su respectivo análisis.

Por su parte, en el capítulo cinco se presenta la propuesta de anteproyecto de la Ley de hipoteca inversa, la cual fue elaborada tomando como base la Ley de hipoteca inversa de Perú. Asimismo, se expone el impacto que la propuesta presentaría en la sociedad, principalmente en la población de la Tercera Edad.

Finalmente, en el capítulo seis se presenta una breve discusión como la parte central de la investigación, con la cual se analiza e interpretan los resultados, resaltando los aspectos importantes del estudio y las conclusiones en relación con las preguntas de investigación, utilizando los datos obtenidos tanto en la

investigación documental como en la aplicación de encuestas y entrevistas. Se cierra el capítulo con las recomendaciones que, a criterio de la investigadora, se consideran oportunas proponer en relación con el tema.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En este capítulo de la investigación se plantea el problema de forma general y se aborda la metodología que se pretende utilizar, se establecen los objetivos de la investigación, así como la justificación, las limitaciones que se puedan dar en este proceso y la viabilidad de esta investigación.

1.1 Descripción de la realidad problemática

Una “hipoteca inversa” es un crédito con garantía inmobiliaria que, a diferencia de un préstamo hipotecario convencional, el titular es quien recibe unos ingresos a cambio de su vivienda con la gran ventaja que puede continuar viviendo en ella hasta su fallecimiento, momento en el cual la entidad financiera pasaría a ser dueña de esta o los herederos si hacen frente al pago del préstamo. (Trecet, 2023)

Al momento de hablar de hipotecas inversas, hay dos elementos fundamentales para tener en cuenta: la existencia de una vivienda o propiedad inmobiliaria que se pueda convertir en dinero líquido y que la persona interesada en celebrar el negocio tenga una edad determinada. En otras legislaciones donde existe esta figura, se requiere la persona interesada en celebrar este negocio sea mayor de 65 años, como es el caso de España. Esto con el fin de que, al constituir la hipoteca sobre el bien inmueble de su propiedad, reciba una cantidad de dinero para cubrir sus necesidades básicas de vida, la cual podría recibirla en un solo desembolso o en pagos periódicos con la posibilidad de recibir estos pagos durante toda su vida. Tras el fallecimiento de los titulares, sus herederos contarán con un

plazo de tiempo para devolver el importe total acumulado con la opción de cancelarlo con la venta de la vivienda o quedarse con la casa cancelando la deuda.

En relación con lo anterior, se puede constatar que ser propietario de una vivienda es una inversión a largo plazo. Se puede aprovechar el capital acumulado en la vivienda para solicitar una hipoteca destinada a mejoras, emprender un negocio o, en el caso de una Hipoteca Inversa complementar la pensión, al llegar a la tercera edad y tener mejores ingresos para cubrir necesidades básicas o de salud.

Es evidente que en Honduras el interés por los bienes inmuebles significativo, tanto como inversión como para satisfacer necesidades personales. Una de las mayores aspiraciones de las personas trabajadoras en Honduras es poseer su propia vivienda. En Honduras la población económicamente activa representa el 65.9% y la población dependiente el 34.1%. (Donaire, 2023)

Datos obtenidos en un estudio realizado por el INE, “Vivienda y condiciones de habitabilidad en Honduras EPHPM. Junio 2023”, se identificaron que más del 68% de un total de 2.5 millones de casas, son propias, totalmente pagadas. Lo que indica que uno de los residentes es dueño.

Según datos de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) el 11% de los hondureños son adultos mayores, aproximadamente un millón de personas y se calcula que para el 2050 serán dos millones. La esperanza de vida en Honduras ha tenido un aumento que al 2023 se situó en 77 años. (DIGAM, s.f.)

La población del adulto mayor demanda se le den los servicios necesarios de salud, vivienda y alimentación, incluyendo un sistema de pensiones adecuado, buscando facilitarle un retiro con calidad de vida. El sistema pensionario público y

la AFP como soporte social para el adulto mayor, solo puede cubrir una parte de este segmento de población que cuenta con una pensión para su vejez.

De acuerdo con datos de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, solo un 5% de la población económicamente activa del país aporta a un fondo de previsión social. (Mesa editorial, 2020)

El sistema de pensiones de Honduras presenta varios desafíos para prevenir la pobreza en la vejez. De acuerdo con resultados sobre la base de la Encuesta Permanente de Hogares de Propósitos Múltiples del 2021, el 69% de las personas de 65 años o más, no tenía ni pensión ni ingreso laboral, dependían del ingreso de los demás miembros del hogar. Solamente el 10% de las personas de 65 años o más tenían como fuente de ingreso una jubilación o pensión por vejez. (INE, 2023)

Otro aspecto para tomar en cuenta es que no existen políticas o programas que garanticen la seguridad básica del ingreso para adulto mayor, que carece de acceso a una pensión contributiva. Esta situación ocasiona que muchos ancianos vivan en situación de abandono e incluso sean expulsados por sus hijos de sus propias casas.

Al analizar toda esta situación vemos la necesidad de buscar nuevas posibilidades que permitan a las personas de la tercera edad, un mejor aprovechamiento en vida de la renta de su propiedad.

Por eso se plantea en este trabajo, la implementación de la figura jurídica de la hipoteca inversa o pensión hipotecaria en la legislación nacional como una posibilidad de instrumento auxiliar para el sistema pensional.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Es viable la implementación del negocio de la Hipoteca Inversa en la legislación hondureña como instrumento auxiliar de subvención para personas de la tercera edad?

1.2.2 Problema específico

1. ¿Será la figura de la Hipoteca Inversa un beneficio real para mejorar los ingresos de las personas jubiladas de la Tercera Edad en Honduras?
2. ¿Existe la posibilidad de que esta nueva figura hipotecaria se adecue al régimen hipotecario en Honduras?
3. ¿Qué aspectos de la experiencia de la implementación de la figura de la hipoteca inversa en otros países pueden servir de guía para su aplicación en Honduras?
4. ¿Cuáles podrían ser los efectos que implicaría la implementación de la hipoteca inversa en la legislación nacional para las entidades financieras?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Analizar la figura de Hipoteca Inversa y la posibilidad de incorporación en la legislación hondureña como instrumento de subvención para personas de la tercera edad.

1.3.2 Objetivos específicos

1. Investigar el contrato de la Hipoteca inversa, sus características, finalidad y su relación con las personas de la tercera edad.
2. Examinar el Régimen legal de las hipotecas en Honduras, el mercado hipotecario y si existe interés en las instituciones financieras de ofrecer este producto financiero en el país.
3. Realizar derecho comparado con legislaciones de otros países donde se ha aplicado la hipoteca inversa, para conocer los beneficios y los riesgos que puede presentar este negocio para los involucrados.
4. Presentar una propuesta de ley en relación con la implementación de la hipoteca inversa, generando un marco legal específico que garantice la protección de los consumidores y establezca las condiciones bajo las cuales se puede ofrecer este producto.

1.4 Justificación

Los productos financieros son instrumentos que dan la posibilidad de obtener un rendimiento del dinero a través del ahorro e inversión. En el sistema financiero hondureño también operan los fondos de pensiones tanto públicos como privados. Hay tres tipos de productos financieros: de ahorro, inversión y financiación.

Dentro de la oferta de productos financieros que ofrecen las entidades financieras en Honduras, se encuentra el préstamo hipotecario. Pero para obtener este tipo de producto financiero, existen algunos requisitos como la edad, ingresos económicos, entre otros, y debido a ellos, existe un sector de la población que se ve excluido de sus beneficios al no ajustarse a ellos, es el caso de las personas de

la tercera edad. Este es un segmento de la población que, muchas veces, sus necesidades pasan desapercibidas para el mercado financiero por ser personas que ya no están activas económicamente, que dependen de sus ingresos por jubilación o una pequeña pensión que no les alcanza para cubrir sus necesidades fundamentales de salud, vivienda, alimentación y recreación. Sin embargo, en algunos casos, son poseedoras de sus viviendas, pero no pueden aprovechar de su renta.

La figura de la hipoteca inversa está siendo utilizada en muchos países ya que representa una opción para las personas mayores de 65 años, poseedoras de su vivienda, para un mejor aprovechamiento de la renta de su propiedad inmueble mientras vivan, mejorando sus ingresos para cubrir sus necesidades básicas de vida.

En Honduras todavía no se cuenta con esta figura en la legislación por lo que esta investigación pretende presentar una propuesta de ley implementando la figura de la hipoteca inversa como un instrumento auxiliar para el sistema pensional.

1.5 Limitaciones de la Investigación

Algunas de las limitantes para realizar esta investigación sería la falta de bibliografía para tener acceso a información esencial sobre investigaciones previas o normativa nacional sobre el tema de estudio.

1.6 Viabilidad de la Investigación

La presente investigación es viable porque , aunque en Honduras no se ha implementado esta figura de la Hipoteca Inversa, si hay antecedentes del negocio de la hipoteca tradicional y de otras figuras que tienen alguna similitud con ésta;

existe una ley regulatoria de instituciones financieras que servirá de base para la regulación de la hipoteca inversa; y existe también referencias de otros países que poseen marcos regulatorios para este negocio que pueden servir de referente para una modificación en la legislación hondureña para su aplicación.

CAPÍTULO II. MARCO TEORICO

En el presente capítulo se realiza una investigación sobre los elementos fundamentales de la presente investigación, iniciando con antecedentes del surgimiento de la hipoteca inversa y su regulación en los países donde se utiliza, mediante la aplicación del Derecho comparado.

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 El origen de la Hipoteca Inversa

El término hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón, del concepto reverse mortgage, en contraposición a la hipoteca delantera o avanzada que se denomina forward mortgage, y que en realidad se asemeja a la hipoteca ordinaria de nuestro Derecho con un sistema de amortización. (García, 2015)

La hipoteca inversa es un producto financiero orientado a personas mayores por medio del cual reciben el precio de su vivienda habitual en forma de rentas mensuales, sin perder la titularidad del inmueble. Nace de la necesidad de liquidez de las personas mayores, como un complemento a la pensión. Al contrario que en una hipoteca corriente, en la inversa se abona el precio, generalmente, a plazos. El importe máximo que puede prestar el banco es el valor de la vivienda. Para amortizar la hipoteca habrá que devolver el total del capital cobrado más el precio del préstamo, es decir, los intereses esencialmente. (Abbo.es)

La hipoteca inversa comenzó a desarrollarse en los Estados Unidos en 1961 como una respuesta a las necesidades financieras de las personas mayores. El concepto de hipoteca inversa ha evolucionado con el tiempo y ha experimentado diferentes formas en distintas culturas.

Fue en las décadas de 1960 y 1970 que se examinaron enfoques más formales y estructurados acerca de la idea de liberar el valor acumulado en una vivienda para proporcionar ingresos a personas mayores. Las primeras hipotecas inversas le daban al prestatario una línea de crédito y se les requería el pago en un momento predeterminado.

En la década de 1980 se implementaron programas piloto de hipoteca inversa en los Estados Unidos. En 1988, el Congreso de los Estados Unidos aprobó la Ley de Viviendas para Personas Mayores, Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, HECM, por sus siglas en inglés), que estableció un programa de seguros de la Administración Federal de Vivienda (FHA) para respaldar la hipoteca inversa. El HECM tomó en consideración el valor de las propiedades en toda la Nación, las tasas de interés y la longevidad de los deudores para desarrollar un seguro que pidiera proteger la inversión de las entidades crediticias que iban a conceder este tipo de préstamos. La experiencia de la FHA con este programa fue muy favorable en sus inicios. (Rodríguez, 2015)

Ya en la década de 1990, la hipoteca inversa se consolidó como una opción más viable y se realizaron mejoras en los programas existentes.

En Estados Unidos existen una regulación muy detallada de la hipoteca inversa, principalmente por la función social de la misma, institución que trata de garantizar la subsistencia digna de las personas mayores. (Méndez Sánchez-Castillo, 2017)

El mercado de la hipoteca inversa cambió en Estados Unidos con la crisis hipotecaria que se ha suscitado en los últimos años. El mercado de este instrumento había sido controlado por los grandes bancos. Pero para el 2012, algunos de estos bancos se salieron del mercado por la baja en los precios de las residencias y las restricciones federales que limitaban la evaluación de crédito de los deudores hecha por los bancos.

La popularidad de las hipotecas inversas creció a medida que avanzaba el siglo XXI. Se realizaron ajustes en las regulaciones para garantizar una mayor protección para los prestatarios. Otros países también comenzaron a adoptar programas de hipoteca inversa, adaptando el concepto a sus propias estructuras financieras y demográficas.

Actualmente se comercializa en países de la Unión Europea como: Dinamarca, Irlanda, Noruega, Suecia, Francia, Italia, España y Polonia. También en el Reino Unido, Estados Unidos y en algunos países latinoamericanos se ha comenzado a implementar como en Colombia y México.

La hipoteca inversa se ha convertido en una opción financiera para personas mayores en varios países, proporcionando una fuente de ingresos a medida que aprovechan el valor acumulado en sus viviendas sin tener que venderlas. Sin embargo, es importante tener en cuenta que estos productos financieros también tienen riesgos y deben ser considerados cuidadosamente antes de ser utilizados.

2.1.2 Antecedente en Honduras

En la actualidad, la hipoteca inversa no está contemplada en la legislación de Honduras.

Sin embargo, existe la figura de la hipoteca convencional o de amortización, la cual ha sido tradicionalmente utilizada como un instrumento financiero para la adquisición de vivienda y propiedades.

2.1.2.1 Sistema Financiero

Como en otros países latinoamericanos, el crédito hipotecario se inicia con la aparición del sistema financiero, en Honduras surge en el año 1880 cuando aparecen los primeros bancos comerciales.

El sistema bancario fue fortaleciéndose con el pasar de los años y para 1995 se crea la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS) con el fin de regular, autorizar y supervisar las instituciones del sistema financiero.

La regulación de las hipotecas ha estado sujeta a las leyes y regulaciones establecidas por el gobierno. A lo largo del tiempo, esta regulación ha cambiado para adaptarse a las necesidades del mercado y promover la adquisición de viviendas.

Las instituciones financieras y los bancos son las principales concesionarias de préstamos hipotecarios. El mercado hipotecario en Honduras ha experimentado cambios en la medida que cambia la economía. Por ejemplo, el crecimiento en la demanda de vivienda, estimulada por la implementación de programas del gobierno

para facilitar el acceso a la vivienda, incluyendo iniciativas de vivienda social, influye en la dinámica del mercado hipotecario.

El mercado hipotecario ha enfrentado riesgos y desafíos como ser tasas de interés fluctuantes, riesgos económicos y factores externos, como la pandemia del COVID 19 en el 2020, que pueden afectar la estabilidad financiera de los prestatarios. Los Bancos privados ofrecen en su catálogo de servicios el crédito hipotecario, con requisitos precisos como ser para el caso de crédito para vivienda:

1. Constancia de Ingresos (con deducciones y antigüedad laboral)
2. Dos referencias bancarias o comerciales
3. Escritura de Propiedad
4. Copia del último recibo de pago de Bienes Inmuebles
5. Estados financieros del último año y al mes más reciente (en caso de ser comerciante individual)
6. Certificación de la Alcaldía Municipal, que la propiedad no se encuentra en zona de riesgo.

El Crédito con garantía hipotecaria está dirigido a personas naturales para: compra de vivienda, construcción de vivienda, reparación y mejoras de vivienda, compra de terreno y construcción y liberación de gravamen.

Normalmente el financiamiento en el país es hasta un máximo del 90% y el período de vigencia hasta 10 años en el caso de hipoteca civil y 20 años en hipoteca mercantil.

2.1.2.2 Sistema de Pensiones

De forma general, el Sistema de Pensiones Público y Privado en Honduras, se rige por lo establecido en los artículos 142, 143 y 144 de la Constitución de la República, como por las disposiciones contenidas en la Ley Marco del Sistema de Protección Social contenida en el Decreto Legislativo No.56-2015, la fe de errata, publicada en la Gaceta No.33,771 de fecha 2 de Julio de 2015, su reforma aprobada mediante Decreto Legislativo No. 77-2016. (CNBS, 2024)

El sistema de pensiones y jubilaciones en Honduras está compuesto por cinco instituciones previsionales públicas: el Instituto Hondureño de Seguridad Social (IHSS), el Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP), el Instituto de Previsión del Magisterio (INPREMA), el Instituto de Previsión Militar (IPM), y por el Instituto de Previsión de la Universidad Autónoma de Honduras (INPREUNAH). Cada una de estas instituciones administra los fondos de pensiones y ofrece beneficios de jubilación a diferentes segmentos de la población laboral.

Estructura del Sistema de Pensiones y Jubilaciones

1. Instituto Hondureño de Seguridad Social (IHSS): El IHSS es el de mayor cobertura. Proporciona pensiones de vejez, invalidez y sobrevivencia, además de servicios de salud.
2. Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP): Este instituto ofrece pensiones por jubilación, invalidez y otros beneficios complementarios, como préstamos hipotecarios.

3. Instituto de Previsión del Magisterio (INPREMA): Gestiona las pensiones para los docentes del sistema educativo público.
4. Instituto de Previsión Militar (IPM): Ofrece protección social a los miembros de las Fuerzas Armadas y diferentes tipos de préstamos.
5. Instituto de Previsión Social de los Empleados de la Universidad Autónoma de Honduras (INPREUNAH): Proporciona pensiones de vejez, invalidez, prestaciones por sobrevivencia y otros beneficios.

Eficiencia del Sistema

La eficiencia del sistema de pensiones y jubilaciones en Honduras enfrenta varios desafíos. Entre estos se pueden mencionar:

1. Cobertura: Aunque el sistema cubre a una parte significativa de la población trabajadora, una gran cantidad de trabajadores del sector informal no está incluida. Esto deja a muchos sin acceso a beneficios de jubilación y protección social.
2. Financiamiento: Las instituciones enfrentan problemas de sostenibilidad financiera. Las contribuciones actuales pueden no ser suficientes para cubrir las futuras obligaciones de pensiones, debido a factores como el envejecimiento de la población y la falta de ajuste de las contribuciones.
3. Gestión y Transparencia: La gestión de los fondos de pensiones ha sido criticada por falta de transparencia y eficiencia. Existen preocupaciones sobre la administración adecuada de los fondos y la integridad de los procesos de inversión.
4. Montos de las Pensiones: Los montos de las pensiones en muchos casos no son suficientes para cubrir las necesidades básicas de los jubilados. La

inflación y el costo de vida creciente afectan negativamente el poder adquisitivo de las pensiones.

5. Reformas Necesarias: Se han planteado varias propuestas de reforma para mejorar la sostenibilidad y eficiencia del sistema, incluyendo el aumento de las tasas de contribución, el fortalecimiento de la gobernanza y la diversificación de las inversiones de los fondos de pensiones.

Después de lo anterior expuesto, es evidente que en Honduras no existe en el mercado hipotecario, un producto que este orientado a la población adulta mayor, cada vez más en crecimiento, y que ofrezca los beneficios de la hipoteca inversa.

2.1.3 Regulación de la Hipoteca en Honduras

El Código Civil define la hipoteca en el Art. 2098, como un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación.

También establece la ley que la hipoteca debe constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad y que solo aquel que es propietario de un inmueble y que tenga la capacidad de enajenarlo puede constituir una hipoteca.

El artículo 2127 del CC, deja claro que solo podrán ser hipotecados los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase. Pero también la ley señala algunas excepciones sujetas a ciertas restricciones.

En la hipoteca, el deudor propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, pero no puede ejercer ningún acto de disposición material o jurídica que pueda disminuir el valor del inmueble hipotecado. (Art.2140 CC)

2.1.4 Elementos de una hipoteca

Los elementos de una hipoteca que se establecen en el contrato son:

- a) El capital, que es una suma de dinero prestada que se debe devolver a través de cuotas o pagos periódicos;
- b) El interés, que es el porcentaje extra que se debe pagar anualmente por la concesión del préstamo;
- c) Plazo de devolución del capital y de todos los intereses que correspondan; y
- d) Garantía hipotecaria, que es valor del propio inmueble que garantiza el pago.

2.1.5 Tipos de Hipotecas

En Honduras se manejan varios tipos de hipotecas y se refieren a los diferentes contratos mediante los cuales un deudor ofrece un bien, normalmente inmueble, como garantía al prestamista. Los principales son:

- a) Hipoteca Fija, en la cual los intereses y las condiciones pactadas se mantienen constantes a lo largo del tiempo. Normalmente los intereses son más altos que en las hipotecas variables.
- b) Hipoteca mixta, el tipo de interés se mantiene fijo durante un tiempo inicial (por ejemplo, un año) y luego se convierte en variable.
- c) Hipoteca variable, los intereses pueden variar en cualquier momento.

Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas están sujetas a las reglas establecidas en el Instituto de la Propiedad (IP).

La Hipoteca registrada conserva el derecho del acreedor sobre el inmueble hipotecado por el término de diez años si antes no se revoca, establece el art.2137 del CC.

2.1.6 Extinción de la hipoteca

La hipoteca se extingue junto con la obligación principal, ya que es una obligación accesoria que sigue la suerte de la obligación principal. Las causas de su extinción son: 1) Por resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales;2) Por la llegada del día hasta el cual fue constituida.;3) Por la cancelación que el acreedor otorgase por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva en el Registro de Hipotecas;4) Por la dación en pago: la dación en pago del inmueble hipotecado extingue la hipoteca, pero la anulación de la dación en pago la hace renacer y retrotrae sus efectos al momento de constitución de la hipoteca;5) Por la renuncia del acreedor, declarada en escritura pública;6) Cuando se confundan los derechos de acreedor hipotecario y dueño, por el mismo hecho queda extinguida la hipoteca, bastando que al inscribirse la escritura o título que produce la confusión se anote en el lugar correspondiente la cancelación que se ha verificado.

2.1.7 Procedimiento judicial de ejecución Hipotecaria

De acuerdo con lo establecido en el Código Procesal Civil (CPC) sobre las ejecuciones hipotecarias, el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca

podrá exigirse judicialmente dirigiendo la pretensión de ejecución directa y exclusivamente contra los bienes pignorados o hipotecados.

Para que proceda la ejecución directa y exclusiva sobre bienes hipotecados será necesario que en la escritura pública de constitución de la hipoteca se determine el valor de tasación del bien hipotecado que habrá de servir como tipo en la subasta, establece la ley en el artículo 888 del CPC.

El código también dispone que, si los bienes hipotecados son inmuebles, la competencia para conocer de la ejecución le corresponde al Juzgado de Letras en que radique el bien.

La solicitud de ejecución deberá dirigirse necesariamente frente al deudor y, en caso de que lo haya, frente al hipotecante no deudor. También debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que hubiese acreditado al acreedor su adquisición.

La ley deja establecido que para la ejecución de hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una entidad de las que legalmente pueden emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Deberá acompañarse de una copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución. (Art.895, no.3)

Dictado el mandamiento de la ejecución, se requerirá de pago al deudor y, en caso de que los haya, al hipotecante no deudor, o al tercer poseedor demandados.

No será necesario el requerimiento de pago judicial cuando se acredite su realización extrajudicial efectiva en los 3 meses anteriores a la demanda de ejecución. (art.896, no.2 y 3)

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 La Hipoteca Inversa

Como cualquier contrato de acuerdo con el art.1552 del CC de Honduras, la Hipoteca Inversa es un contrato con los mismos requisitos esenciales como ser: una causa, que es la función del préstamo; el objeto cierto del contrato, que en este caso sería la vivienda habitual del prestatario; y el consentimiento entre las partes siempre que tengan la capacidad de contratar.

En España la Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario, en la Disposición Adicional Primera, DAP, define a la hipoteca inversa como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, y siempre que cumpla los requisitos siguientes: a) el solicitante debe ser una persona de 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%., b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas, c) que la deuda sea solo exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios, d) la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo a los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario. (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado)

Como queda establecido en esta Ley, es un concepto preciso de hipoteca inversa que debe cumplir varios requisitos legales para ser reconocido como hipoteca inversa. Hay que destacar el elemento que mejor la define, que es el momento en que la deuda es exigible. La diferencia con la hipoteca convencional, donde son exigibles las amortizaciones mes a mes o en el período establecido para su cobro, en la hipoteca inversa, la entidad financiera puede exigir el cobro del monto total de la deuda hasta el momento del fallecimiento del deudor o del último beneficiario en su caso. Esa es la razón por lo que se denomina inversa.

Según Iñigo Arroyo, lo inverso no es la hipoteca, sino el crédito o préstamo al que va inseparablemente unida. (Arroyo, 2009)

Según el punto de vista de Luque Jiménez, la hipoteca inversa se diferencia de otros productos financieros en el hecho de que el solicitante seguía viviendo en su casa y no perdía la propiedad de esta. Pero en la práctica, una de las dificultades que planteaba esta figura era el deterioro del futuro patrimonio hereditario. No era agradable recibir como herencia una deuda de esta naturaleza (García, 2015).

Se priva de herencia a los hijos al “licuar” el propio patrimonio. Esto de “licuar” el patrimonio se refiere, como establece la Ley 41/2007 en España, a la función de “hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros (...para paliar en los países desarrollados) las necesidades de renta durante los últimos años”.

Algunos juristas españoles opinan que no siempre la constitución de una hipoteca inversa resulta un negocio beneficioso para la persona mayor.

Otro gran inconveniente para el desarrollo de la hipoteca inversa es el que las entidades de crédito no quieren tener más inmuebles de los que ya tienen en la

actualidad, sino que, por el contrario, prefieren ofertar los inmuebles de obra nueva financiados por sus bancas, los cuales aún no se han podido vender. (García, 2015)

2.2.2 Características y Finalidad de la Hipoteca Inversa

La hipoteca inversa es una garantía real que permite a las personas mayores, propietarias de su vivienda, aprovechar el valor líquido de la vivienda y mejorar la estabilidad financiera durante la jubilación, sin tener que venderla. El préstamo vence y se repaga cuando: 1) fallezca el último prestatario sobreviviente; 2) se venda o se transfiera la titularidad de la propiedad; 3) la propiedad deje de ser la residencia principal, o el prestatario deje de vivirla por más de doce meses consecutivos; 4) el prestatario deje de cumplir con sus responsabilidades de impuestos sobre la propiedad o 5) la propiedad se deteriore de tal modo que se pueda demostrar incumplimiento con las reparaciones necesarias para mantenerla en buen estado. (Rodríguez, 2015)

El deudor no transmite la propiedad de su residencia. A su fallecimiento, los herederos tienen la opción de liberarla mediante el pago de la deuda acumulada hasta ese momento o abandonarla para ser ejecutada en satisfacción del crédito.

Es por esta razón que las características del acreditado son determinantes. La expectativa de vida determinará el número de ministraciones del crédito y por lo tanto su importe. También permitirá proyectar el importe de los intereses a devengarse por el plazo del contrato y finalmente, el importe total del adeudo en relación con el valor de la garantía.

En lo que respecta al bien inmueble hipotecado, algunas legislaciones establecen que debe ser un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del

solicitante. Pero la realidad es que no necesariamente debe ser la vivienda habitual del solicitante, puede ser cualquier otro tipo de bien inmueble titularidad del solicitante.

La hipoteca inversa da liquidez al patrimonio inmobiliario. El valor líquido en que se convierte el inmueble obtiene su máximo beneficio al inicio de su constitución, pues a medida que va pasando el tiempo, va perdiendo valor.

De lo anterior se deduce que el esquema contractual está basado en la recuperación del flujo, a través de la conversión líquida del patrimonio inmobiliario del acreditado. Así como en la estructura ordinaria del contrato de crédito el ingreso del acreditado es esencial para el pago de la deuda, en el caso de la hipoteca inversa el valor del inmueble hipotecado y su apreciación con el tiempo, son factores determinantes de la viabilidad del crédito. (Valle, La Hipoteca Inversa, 2012)

Las facultades del acreedor son: derecho de realización (derecho a promover la enajenación forzosa, derecho de preferencia sobre el bien hipotecado, derecho de ejecución separada en caso de concurso de acreedores en consonancia con la Ley Concursal), facultades de defensa y conservación del derecho real de hipoteca, facultades de disposición (el crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte) y la acción de devastación (si la finca hipotecaria se deteriorase disminuyendo de valor por dolo, culpa o voluntad del deudor hipotecario).

A diferencia de las hipotecas convencionales o de amortización, la hipoteca inversa es la primera hipoteca en la que en lugar de pagar al acreedor se recibe dinero de éste. El acreedor va entregando cantidades de dinero que van a ir reduciendo el valor líquido del inmueble, valor que también se reduce por los

intereses que se van devengando. En resumen, en la hipoteca inversa se recibe a plazos el dinero que se obtendría por la venta de la vivienda. (García, 2015)

Al igual que la hipoteca ordinaria debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, pues se trata de una inscripción constitutiva, ya que sin inscripción no se encuentra válidamente constituida; la hipoteca inversa debe también inscribirse en el Registro. La manera en que el acreedor hipotecario queda protegido por la fe pública registral es debido a la certeza que le da la escritura pública y la inscripción de esta escritura con la legalidad y formalidad por parte del registrador de la propiedad.

La protección del deudor es un elemento que se toma mucho en cuenta en la regulación de la hipoteca inversa en los países donde se utiliza. En relación con esto, en la práctica es común que junto con la contratación de la hipoteca inversa se haga contratos accesorios para aportar una mayor rentabilidad o seguridad a la misma, siempre con el objetivo de brindar protección al deudor.

En cuanto a los beneficiarios, al no participar de la constitución de la hipoteca inversa, no serán parte de la relación hipotecaria, y, por lo tanto, no deudores. Su herencia no se verá afectada por la deuda. Pero crea incertidumbre el plazo en que debe devolver el préstamo. Estos deben sobrevivir al deudor, y si pasa mucho tiempo entre el fallecimiento del deudor y hasta que lo hace el del último de ellos, podrán surgir problemas hereditarios, pues antes de proceder a la partición y liquidación de la herencia del deudor, se tendrá que esperar a que fallezca el último beneficiario para poder reclamar la deuda.

En el Código Civil español se establece que en el supuesto de que el deudor hubiera fallecido sin haber otorgado testamento, a fin de determinar qué persona o

personas poseen la condición de heredero, se iniciaría la correspondiente declaración de herederos abintestato. A estos efectos, la entidad acreedora también estaría legitimada para instar dicha declaración.

Su finalidad asistencial lo aleja de su regulación general y obliga a considerar disposiciones especiales. De acuerdo con la división de las normas y de las instituciones legales, podríamos considerarla una figura de derecho social. (Valle, 2012)

En síntesis, se puede decir que la finalidad del préstamo o crédito de la hipoteca inversa es la de complementar las utilidades del cliente debido a las limitadas pensiones que recibe y así mejorar su calidad de vida.

2.2.3 Figuras Afines

2.2.3.1 Cesión para alquiler.

En la legislación española se encuentra una figura afín a la hipoteca inversa y es el contrato de Cesión para alquiler. Normalmente es utilizado por personas mayores que deciden dejar su vivienda habitual para vivir en residencias para personas de la tercera edad, donde pueden recibir asistencia o cuidados determinados por sus condiciones de salud. Este contrato consiste en el abandono de la vivienda habitual por parte de su propietario y el consiguiente alquiler de ésta por un tercero, de manera que, con esa renta, pueda pagar el coste de la residencia. Un aspecto muy importante de este contrato es que el arrendador de la vivienda se encargará del pago de todos los gastos relativos a la vivienda, y con el riesgo de que ésta no se alquile. Hay que señalar que el abandono de la vivienda habitual y

la consiguiente cesión para que se alquile la vivienda, en ningún momento supone la pérdida de la propiedad. (Mares, 2024)

2.2.3.2 Contrato de renta vitalicia

Otra figura afín es la de Contrato de renta vitalicia, contenida en los artículos 1802 y 1808 CC de España. En el art.1802 se explica en que consiste este contrato: “El contrato aleatorio de renta vitalicia obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se les transfiere desde luego, con la carga de la pensión”.

El artículo 1808 establece que “no podrá reclamarse la renta sin justificar la existencia de la persona sobre cuya vida está constituida”.

Es un contrato aleatorio ya que depende de un acontecimiento incierto (el fallecimiento de una persona mayor) y real ya que no será obligatoria la satisfacción de la pensión o rédito hasta el momento de entrega de aquellos bienes muebles o inmuebles. Con referencia a lo anterior, se pueden establecer las partes del contrato: 1) el deudor será aquella persona, natural o jurídica, que recibe los bienes muebles o inmuebles (a título de propietario), a cambio de lo cual deberá pagar una pensión o rédito anual. 2) el acreedor es aquella persona perceptora de la renta. Es un contrato unilateral, ya que, cumplida la entrega del capital, únicamente estará obligado a hacer prestaciones el deudor.

A diferencia del contrato de hipoteca inversa, en el contrato de renta vitalicia, pese a que está pensado para personas de edad avanzada, no hay límite de edad para el solicitante. Otra diferencia es en el caso de fallecimiento temprano del

acreedor, aquellos llamados a la herencia no van a disponer del capital no disfrutado por éste (acreedor) salvo en el caso establecido en el artículo 1804 CC (fallecimiento anterior a los veinte días posteriores al otorgamiento) En cambio en la hipoteca inversa, los llamados a la herencia únicamente deberán satisfacer la parte de crédito/ préstamo dispuesto por el fallecido. (Mares, 2024)

2.2.4 Marco Jurídico Nacional

2.2.4.1 Leasing o arrendamiento financiero

La Ley del Sistema Financiero, en el artículo 46, numeral 23), autoriza a las entidades bancarias del sistema financiero a realizar operaciones de arrendamiento financiero.

La Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) mediante Resolución 031/15-01-2002 facultó a las Sociedades Financieras autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero. Mediante circular de Normas sobre Operaciones de Arrendamiento Financiero, la CNBS define el Arrendamiento Financiero como un servicio financiero consistente en la adquisición de determinados activos muebles o inmuebles conforme a las especificaciones indicadas por el arrendatario, para conceder su uso, goce o explotación económica a otra persona natural o jurídica, por un plazo determinado y a cambio del pago de una cantidad de dinero que incluye amortización del costo de adquisición, intereses, comisiones y recargos previstos, documentado en un contrato a cuyo vencimiento, el arrendador otorga al arrendatario, la posibilidad de ejercer una de varias opciones alternativas con respecto a los activos arrendados, por un precio residual libremente acordado entre las partes. El arrendamiento se clasificará como financiero cuando

transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Con referencia a la definición anterior, se establece la figura del arrendador como la institución bancaria, sociedad financiera u organización privada de desarrollo financiera que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios consignados en el contrato. El arrendatario, persona natural o jurídica, nacional o extranjera que, al celebrar un contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce o explotación económica del activo arrendado, en los términos y condiciones contractuales respectivas. El bien arrendado sería los activos adquiridos por las instituciones bancarias, sociedades financieras y organizaciones privadas de desarrollo financieras a solicitud de los clientes, cedidos a estos para su uso y goce por un plazo establecido, bajo un contrato de arrendamiento financiero. Las opciones a disposición de los arrendatarios a la finalización del contrato de arrendamiento financiero pueden consistir en la adquisición del bien arrendado a un precio inferior a su costo de adquisición, arrendarlo pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

Otro aspecto importante en este tipo de contrato es lo referente a la cobertura de los riesgos. Los contratos de arrendamiento y los derechos derivados de los mismos deberán ser inscritos a favor del arrendador en el Registro Público de Garantías Mobiliarias, así como las cesiones y afectaciones que efectúe. También se obliga al arrendatario a contratar una póliza de seguro o garantía que cubra el bien arrendado según su naturaleza.

Aunque el arrendamiento financiero y la hipoteca inversa son instrumentos financieros diferentes, existen algunas semejanzas entre ellos, por ejemplo:

1. Flujo de efectivo invertido: Tanto en una hipoteca inversa como en un arrendamiento financiero, el flujo de efectivo se invierte de manera inusual en comparación con otros contratos financieros. En un arrendamiento financiero, un arrendatario paga a un arrendador por el uso del activo, en lugar de comprarlo directamente. En una hipoteca inversa, el prestatario recibe pagos periódicos del prestamista en lugar de realizar pagos al prestamista como en una hipoteca tradicional.
2. Uso del activo sin propiedad directa: en una hipoteca inversa, el prestatario puede permanecer en su casa y beneficiarse de los fondos recibidos sin necesidad de vender la propiedad. En un arrendamiento financiero, el arrendatario tiene el derecho de usar un activo (como un automóvil o equipo) sin tener que comprarlo directamente.
3. Opciones al final del contrato: En la hipoteca inversa, el prestatario o sus herederos, generalmente tienen la opción de pagar el saldo del préstamo y retener la propiedad o vender la propiedad para saldar la deuda. En el arrendamiento financiero, el arrendatario a menudo tiene la opción de comprar el activo al final del contrato por un precio residual establecido en el acuerdo.

Se puede concretar entonces que la gran diferencia entre el Leasing y la Hipoteca Inversa, es que el implica el arrendamiento de un activo por parte de un arrendador a un arrendatario, y la hipoteca inversa implica el préstamo de dinero por parte de un prestamista a un prestatario basado en el valor acumulado en la vivienda del prestatario.

2.2.4.2 Contrato de Renta Vitalicia

En el Código Civil, capítulo IV, contiene la figura de la Renta Vitalicia, que como ya se mencionó anteriormente existe también en la legislación española, es una figura con características similares a una hipoteca inversa.

El artículo 1985 CC establece que la constitución de renta vitalicia es un contrato aleatorio en el cual una persona (deudor) se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de estas dos personas o de un tercero, mediante la entrega de una cantidad de dinero, o de una cosa mueble o raíz, cuyo dominio se transfiere desde luego. En la hipoteca inversa el pago es solo en dinero.

También en el artículo 1986 de CC se determina que la renta vitalicia podrá constituirse a favor de dos o más personas que gocen de ella simultáneamente, con la condición de que todas existan al tiempo del contrato.

Los contratantes son libres de establecer la pensión que quieran, a título de renta vitalicia. La ley no determina proporción alguna entre la renta y el precio. (art.1989 CC)

Una vez muerta la persona de cuya existencia penda la duración de la renta vitalicia, se deberá la de todo el período principiado, si en el contrato se ha estipulado que se pagase con anticipación, y a falta de esta estipulación se deberá solamente la parte que corresponda al número de los días corridos, establece el artículo 1997 del Código Civil. Es por esto por lo que es un contrato aleatorio pues al momento de su celebración no se conoce el tiempo por el cual vivirá la persona, y, por lo tanto, el monto de las prestaciones que se pagarán.

2.2.4.3 Pensión por vejez

La Ley del INJUPEMP, Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo.

La pensión por vejez (jubilación) es la renta mensual que recibe el participante que cumpla con la edad mínima y con los años de cotización al sistema requeridos por el Instituto.

Para poder gozar de este beneficio, los afiliados al Instituto deben cumplir con estos requisitos:

1. Haber cumplido 65 años; y
2. Acreditar un mínimo de 20 años de cotización al Instituto, como afiliado cotizante al ramo de vejez.

Esta Ley establece en el artículo 52 que, para establecer el monto de la Pensión por vejez, bajo la modalidad de Renta Vitalicia Ordinaria, se aplicará la fórmula de multiplicar el Salario Base Mensual por un porcentaje determinado en función de los años de servicio debidamente acreditados.

La forma de pago de las pensiones por edad avanzada o invalidez se establece en la Ley, será por mensualidades vencidas, incluyendo aguinaldo y décimo cuarto mes.

Un detalle importante para destacar es que la ley, en el artículo 79, establece que el participante que primero haya adquirido el derecho a gozar de una pensión por Jubilación no tiene derecho a que se le conceda una pensión por Invalidez.

Hay que destacar que las prestaciones previsionales que el afiliado reciba de El Instituto o que se transfieran a sus beneficiarios, están exentas de cualquier

gravamen salvo por aquellas deducciones por saldos adeudados a El Instituto y demás obligaciones establecidas en la Ley. (Art.80 INJUPEMP)

2.3 Derecho comparado

2.3.1 México

Inspirados en la experiencia internacional sobre la hipoteca inversa, la transición demográfica acelerada que experimenta el país y las condiciones económicas de los adultos mayores, motivaron la discusión para poder adoptar este instrumento en México. La primera entidad federativa que incluyó la hipoteca inversa en su legislación fue el Estado de México en 2013. Luego, cinco años más tarde, la Ciudad de México, integro la figura de la hipoteca inversa en su Código Civil (ALDF 2018). (Macias Sanchez A. , 2023)

En México, la hipoteca inversa está regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). La regulación establece las condiciones y los requisitos que deben cumplir las partes involucradas, las instituciones financieras y los solicitantes de la hipoteca inversa para garantizar la transparencia y la protección de los derechos de los consumidores.

Algunas de las principales características que establece el Código Civil del Estado de México son que la cantidad pactada entre el pensionario y el pensionista deberá ser suficiente para que éste último pueda cubrir las necesidades básicas y que la propiedad sólo será exigible en caso de fallecimiento. (Codigo Civil, s.f.)

Al igual que en otros países donde se ofrece la hipoteca inversa, el solicitante, para ser elegible, debe ser una persona natural no menor de 60 años,

aunque los requisitos pueden variar según la institución financiera. La propiedad debe estar libre de deudas o tener un saldo bajo de la hipoteca.

A pesar de la experiencia internacional y a las legislaciones estatales, así como estudios previos académicos y de la banca, hoy en día ninguna institución financiera ofrece la hipoteca inversa dentro de su catálogo de servicios. La razón principal se dice que es porque no existe normativa federal, por lo que no se podría poner en práctica en las entidades federativas donde existe la figura jurídica. (Macias Sánchez A., 2023)

Otra de las posibles razones por las que la hipoteca inversa ya no sea no se ofrezca en el mercado financiero mexicano son la proporción de adultos mayores que son dueños de sus viviendas y la demanda de este tipo de producto, ya que, de acuerdo con Mason y Lee, los adultos mayores en México transfieren sus activos e ingresos a sus hijos y nietos (Unidas 2022). (Macias Sánchez A., 2023)

Como puede observarse, la cultura o el comportamiento de una sociedad particular, tiene un papel importante también al momento de analizar las posibilidades de implementar un producto financiero que, aunque puede ser exitoso en un país, puede no funcionar en otro.

Según datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, en el Estado de México hay 1.3 millones de personas mayores de 65 años, lo que representaba el 7.4% de la población de la entidad en el 2020 y la mayor cantidad de adultos mayores en la República Mexicana. El 47.5% de los adultos mayores en el Estado de México eran elegibles para solicitar una hipoteca inversa.

Otro elemento importante para la hipoteca inversa es la situación de liquidez de los adultos mayores, ya que este instrumento pretende ser un complemento a las utilidades que los adultos mayores reciben de las cuotas limitadas de pensiones.

En 2020 según el Censo de Población y Vivienda, contabilizó 10.3 millones de adultos mayores de 65 años, equivalentes al 8.2% de la población.

Las personas mayores en el país pueden tener dos tipos de pensiones: contributiva o no contributiva. La configuración del sistema de pensiones, así como las características propias del mercado laboral mexicano, provoca que los adultos mayores de 65 años deban continuar trabajando para poder enfrentar sus gastos básicos durante la vejez. (Macias Sanchez A., 2023)

Los resultados de la aplicación de la hipoteca inversa, de acuerdo con el informe de resultados de la Revista “Reconocer en Grande”, publicada por el Gobierno del Estado de México en julio del 2015, permitió la entrega de más de 20 actas. Por tanto, es una herramienta financiera, de corte social, que convierte una propiedad en dinero a través de un préstamo bancario no reembolsable, el cual tiene como garantía un inmueble, que puede ser recuperado o no, por quienes sobrevivan a los pensionistas. (Huizar Rios, 2015)

Sin embargo, según expresa la periodista mexicana Selene Velasco en un artículo del periódico digital independiente “Luces del Siglo”, las lagunas legales para aplicar la hipoteca inversa y la falta de acompañamiento a los interesados han dificultado el acceso de los adultos mayores y a la vez ha desincentivado a la banca privada, según los expertos.

En la actualidad, su uso provoca incertidumbre, alertó Enrique Diaz Infante, director del sistema financiero del Centro de Estudios Espinosa Yglesias CEEY).

“En teoría es algo muy positivo para complementar la pensión, puede ser muy útil para ello, pero que luce con muchos riesgos”, consideró.

El mayor riesgo es que la hipoteca termine implicando que el adulto mayor malbarate su patrimonio, e incluso, existe la posibilidad de que antes de su fallecimiento, se vea obligado a entregar su propiedad al banco para cubrir la deuda.

Samuel Vázquez, economista principal en BBVA Bancomer Research, consideró que una limitante para la hipoteca inversa fue que la ciudad de México regulara la tasa de interés que se debe regular en los acuerdos.

“Independiente de la tasa que se utilice en el marco regulatorio, un producto que nace con control de precios está destinado al fracaso. Sería mejor dejar al mercado y a la competencia determinar las tasas” señaló. (Velasco, 2023)

2.3.2 España

En España la hipoteca inversa está regulada principalmente por 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, del régimen jurídico de las entidades de crédito y del Registro de la Propiedad. Esta ley establece las disposiciones generales sobre el mercado hipotecario en España incluyendo la hipoteca inversa. Establece los requisitos y condiciones que deben cumplir las entidades financieras que ofrecen este producto de la hipoteca inversa. Igualmente establece los derechos y obligaciones de los prestatarios.

Entre los requisitos que debe cumplir el solicitante de la hipoteca inversa están la edad mínima del solicitante, que normalmente deben ser personas de la Tercera Edad.

La legislación exige a las entidades financieras que proporcionen información clara y transparente a los solicitantes de este producto financiero. Esto con el fin de que el solicitante comprenda completamente los riesgos y beneficios asociados con este tipo de producto financiero.

El fin de la legislación es proteger los derechos del usuario financiero y garantizar que los términos de la hipoteca inversa sean justos y equitativos. Esto incluye disposiciones relacionadas con la herencia y la posibilidad de que el prestatario permanezca en su casa hasta que fallezca.

La Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario, en la Disposición Adicional Primera, DAP, define a la hipoteca inversa como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, y siempre que cumpla los requisitos siguientes: a) el solicitante debe ser una persona de 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%., b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas, c) que la deuda sea solo exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios, d) la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo a los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario. (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado)

Los requisitos objetivos que establece la Ley 41/2007 son: el capital a percibir por el deudor (préstamo o crédito garantizado) y el bien inmueble hipotecado. Respecto al capital, o sea, el préstamo o crédito garantizado, se puede observar que la Ley no hace distinción entre ambos tipos de contratos, por lo que se asume que son permitidos ambos tipos de contrato indistintamente.

El perfil del solicitante de hipoteca inversa refiere que este debe tener una edad determinada, igual o mayor de 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%. Afectado de dependencia. se refiere a 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 personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal.” Art.2 de la ley 39/2006. En España, existe un ente que evalúa el grado de dependencia de posibles beneficiarios de este tipo de hipoteca. Luego de ser evaluados, cada persona recibe su acreditación con su nivel y grado de dependencia. Existen tres grados de dependencia, aunque solo los afectados de grado II y grado III pueden solicitar una hipoteca inversa. El grado I se refiere a dependencia moderada. Grado II, a dependencia severa y grado III, a gran dependencia, que no puede valerse por sí mismo. (Álvarez Álvarez, 2009)

La disposición del importe del préstamo o crédito debe hacerse mediante disposiciones periódicas o únicas. Esto se refiere a como el deudor puede disponer del valor del préstamo, puede ser en un solo desembolso o con cuotas distribuidas a lo largo de un período de tiempo definido, mensual, trimestral, etc.

Un requisito importante de la hipoteca inversa es que la deuda sea solo 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, o en el caso de incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato. La exigibilidad de la deuda solo puede producirse hasta que tenga lugar el fallecimiento del deudor o del último de los beneficiarios que debe ser también mayor de 65 años. Es decir, que en la hipoteca inversa no es posible se produzca un vencimiento anticipado. En lo que respecta al beneficiario, la ley establece que el beneficiario no solo puede ser el cónyuge o conviviente de hecho, sino que podría serlo también un tercero: un hermano, un amigo con el que se convive, etc. El beneficiario debe cumplir también con el requisito de tener 65 años o más o tener dependencia severa o gran dependencia en el momento de constitución de la hipoteca inversa. La ley no establece un número máximo de beneficiarios, ni exige que tenga un grado de parentesco o relación con el solicitante de la hipoteca inversa. No obstante, las entidades acreedoras no permitirán un número elevado. (Álvarez H. Á., 2009)

Existen algunos requisitos adicionales como el de preservación del valor del inmueble hipotecado, así como la tenencia de un seguro contra daños del bien hipotecado.

La Ley 41/2007 establece que existen dos tipos de hipoteca inversa: la temporal y la vitalicia. En la temporal se define un importe máximo coincidente con el valor negociado de la vivienda. Se determina el importe a disponer periódicamente por el deudor durante un plazo determinado tomando en cuenta la edad del solicitante en concordancia con su esperanza de vida. De esta manera, será superior la renta a percibir que la que recibiría en el caso de contratar una

hipoteca inversa de carácter vitalicio. Se presume que al ser temporal el tiempo de duración es menor. Pero existe la posibilidad que el deudor sobreviva la terminación del contrato, pudiendo quedarse sin rentas, lo que lo dejaría desprotegido, debiendo hacer frente a una deuda por el préstamo percibido con sus intereses y otros costes.

2.3.2.1 Marco Social

Dentro del Marco Social del surgimiento del negocio de la hipoteca inversa, y tomando como referencia España, destaca la situación del envejecimiento que la población ha alcanzado, situando la esperanza de vida media de la sociedad española en torno a los 83 años. España es uno de los países de la Unión Europea con mayor cantidad de población anciana y menos población joven. Según datos de la Naciones Unidas, para el año 2050, el aumento de la población mundial de mayores de 65 años se producirá en los países de renta alta y media-alta, y el aumento de la población mundial de menores de 65 años se producirá en los países de renta baja y media-baja. (Naciones Unidas)

Las estadísticas plantean un crecimiento de la población mayor de 80 años que pasará de 1,6 millones en 2001 a 4 millones en el año 2050, lo que representa un gran aumento en la población de adultos mayores española. (Conde-Ruiz, 2021)

Este aumento en la esperanza de vida obliga a todas las sociedades a reestructurarse para encontrar nuevas formas de vivir, trabajar y atender a las personas especialmente al elevado porcentaje de personas mayores, tomando en cuenta que esto irá en aumento según proyecciones del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

El impacto económico del envejecimiento de la población tiene un primer factor negativo como es el de la sostenibilidad del sistema de pensiones. Se calcula que para 2050 habrá dos personas en edad de trabajar por cada mayor de 65 años, si bien la edad de jubilación se ha extendido por el momento a los 67 años. (Yoldi, 2021)

Dicho esto, la situación plantea la necesidad de prever y modular nuevos sistemas e instrumentos jurídico - económicos.

2.3.2.2 Cambios sociológicos

En los últimos años el concepto de familia se ha ido transformando debido a diferentes causas. Cada vez hay más hogares que se componen de uno o dos miembros, muchas veces centrados únicamente en los dos miembros de la pareja. También se incrementó el número de personas que viven solas. Se calcula que en España el 87% de los ancianos prefiere vivir en su casa, aunque sea solo. (Álvarez, 2010)

Con estos cambios de la estructura de la familia se producen una serie de repercusiones en lo que respecta al cuidado de los mayores ya que era la familia que se encargaba, y la ayuda del Estado era suplementaria.

2.3.2.3 Contexto económico

Según datos estadísticos, en España la vivienda es el activo más importante de las familias, representa el 52.9% del valor de los activos reales para el conjunto de hogares y un 41,9% del valor de los activos totales. (España, s.f.)

El porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal era del 73.9% en 2020 y es mayor en general, a medida que aumenta la renta, y por edad, alcanza

su nivel máximo para los hogares cuyo cabeza de familia tiene más de 74 años. Cabe mencionar que el componente más importante de la deuda de los hogares es el destinado a la compra de la vivienda principal, que representaba para finales del 2017 un 63% de toda la deuda de los hogares.

En general, las deudas pendientes por la compra de la vivienda principal son casi en su totalidad, deuda con garantía hipotecaria.

2.3.2.4 Sistema de Pensiones

Otro dato importante que repercute en la economía de un país es del sistema de pensiones. El sistema de pensiones español como el de otros países desarrollados, está estructurado en torno a tres pilares básicos. El primero lo forma la Seguridad Social, que es de naturaleza pública y financiado por los impuestos, es un sistema generalizado que cubre a la mayor parte de la población. El segundo pilar es de tipo voluntario, gestionado por la iniciativa privada y financiado en parte por el sector empresarial, a través de planes de pensiones de empleo. El tercer pilar, también privado, es aquel que generan los particulares mediante el ahorro a través de los diferentes instrumentos financieros. También se podría hablar de un cuarto pilar que estaría destinado a financiar el sistema de pensiones ya que algunos autores consideran la vivienda como un apoyo a la financiación de la vejez. (laboralpensiones.com, 2022)

En España, para el año 2017, la proporción de hogares que tenían algún plan de pensiones era del 26.8% pero con aumentos mayores para los hogares cuya cabeza de familia era jubilado, mayor de 65 años. Prácticamente la totalidad de las

personas mayores recibe alguna prestación económica del sistema público de pensiones (directamente o a través de la pensión del cónyuge).

2.3.3 Canadá

Canadá tiene un mercado de hipoteca inversa bien establecido. Funciona desde 1986 y es ofrecida por dos entidades en el país.

Está regulada por la Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI) y en algunas provincias, puede haber regulación local. La legislación tiene como objetivo proteger los derechos de los consumidores y garantizar que los términos y condiciones sean claros y equitativos.

En Canadá los requisitos del solicitante varían un poco con respecto a la edad mínima para ser elegible. Generalmente incluyen tener al menos 55 años. También incluye el ser propietario de la vivienda y vivir en ella como residencia principal.

La cantidad que se puede obtener a través de una hipoteca inversa depende de varios factores, como la edad del solicitante y el valor de la propiedad.

Los beneficiarios de la hipoteca inversa pueden recibir el dinero en pagos regulares, una suma global o una combinación de ambas, según lo acuerden con la entidad financiera.

La hipoteca inversa puede afectar la herencia que se deja a los herederos, ya que la deuda aumenta con el tiempo. Pero en Canadá, las regulaciones suelen garantizar que el saldo del préstamo no puede sobrepasar el valor de la propiedad al momento de la venta. La regulación canadiense estableció que cuando el tomador

de la hipoteca inversa fallece, sus herederos tienen hasta 180 días para pagar la totalidad de la deuda.

Al igual que pasa en España, la legislación obliga a los solicitantes a recibir asesoramiento independiente antes de comprometerse con una hipoteca inversa.

2.3.4 Perú

La Ley que crea y regula la hipoteca inversa en la República del Perú es la Ley No.30741, promulgada en marzo de 2018. Define a la hipoteca inversa como un producto financiero que permite que las personas complementen sus ingresos económicos mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria, cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito, salvo se haya designado beneficiarios, en cuyo caso el pago será exigible al fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios. (Superintendencia de Bancas, 2022)

El público objetivo de este producto son las personas jubiladas o cerca de la edad de jubilación. El pago del crédito se realiza exclusivamente con el inmueble, por esto, en la evaluación crediticia no es tan importante el nivel de ingresos del solicitante.

En la ley también se precisa que, a través de la hipoteca inversa, una entidad financiera o de seguros autorizada, otorga un crédito a favor del titular de un inmueble, quedando este inmueble afectado en garantía hipotecaria, siendo el reembolso exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del titular o titulares.

El monto del crédito se define por el valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada podrá hacerse en una sola vez o mediante abonos

o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato. (Superintendencia de Bancas, 2022)

El Reglamento de la Ley No.30741 fue aprobado y modificado por el Ministerio de Finanzas. La Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP se encargó de la aprobación de las normas complementarias, en las cuales se encuentran aspectos prudenciales y contables, como también sobre conducta del mercado.

Referente a la conducta de mercado, el reglamento establece disposiciones relativas a la normativa aplicable; a los cargos de responsabilidad del cliente; la información que debe contener el contrato; los pagos anticipados y los medios de comunicación.

La ley obliga a las entidades financieras y de seguros que ofrecen este producto, a dar un asesoramiento previo a los solicitantes; y en su Reglamento se especifica quienes deben ser los asesores. Así mismo se establecen condiciones al servicio de asesoramiento como son: a) conocimiento de la hipoteca inversa; b) capacitación; c) gestión de posibles conflictos de interés; y d) obligación de informar claramente sobre los riesgos y beneficios de la hipoteca inversa.

En la ley también se establece que el inmueble hipotecado sea asegurado contra todo tipo de daño, así como debe ser tasado por al menos dos entes especializados.

Un aspecto importante que se decreta en esta ley es lo referente al momento del fallecimiento del titular o titulares, que la entidad acreedora, de acuerdo con las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y

consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
(Artículo 3, Ley No. 30741)

2.4 Definiciones Conceptuales

En este apartado se plasma de forma concreta la definición de todos los términos que se desarrollan a lo largo de la presente investigación, en virtud de la relevancia que representa su comprensión:

1. Producto Financiero

Los productos financieros se refieren a instrumentos que ayudan a ahorrar e invertir de formas diversas, adecuadas al nivel de riesgo que cada inversor está dispuesto a asumir. Por lo general son emitidos por varios bancos, instituciones financieras, corredores de bolsa, agencias de tarjetas de crédito y entidades patrocinadas por el gobierno.

Entre los productos financieros están, por ejemplo, los productos financieros de inversión, como fondos de inversión, acciones o planes de pensión, entre otros; los productos financieros de ahorro como los depósitos a plazo fijo o cuentas de ahorro; y los productos financieros de financiación, como por ejemplo las hipotecas y créditos. (RETOS DIRECTIVOS, 2022)

2. Vivienda Habitual

Se considera vivienda habitual aquella en la que el propietario o usuario reside de forma permanente, por lo que se le concede protección especial, tanto en lo que se refiere a su uso, como a su posible venta o traspaso. Para reconocer jurídicamente una vivienda como habitual, es

necesario tomar en cuenta algunos criterios como son: el uso exclusivo como domicilio, el tiempo de su ocupación, y el cumplimiento de los requisitos legales, entre otros. (Miguens, 2023)

3. Derechos Reales

Un derecho real es un derecho de carácter patrimonial que permite a su titular, dueño de un bien, disponer y disfrutar de él sin más limitaciones que las que marca la ley. Esto incluye obtener aquellas ventajas económicas que por la naturaleza del bien sea posible.

4. Préstamo

Un préstamo es una operación financiera en la que una persona o entidad (el prestamista) concede una cantidad de dinero o bienes a otra (el prestatario) con la obligación de devolverlo en el futuro, generalmente con un interés.

5. Crédito

Desde un punto de vista jurídico, el crédito se refiere al derecho personal que una persona tiene para exigir se le entregue una cantidad de dinero. En la legislación española se denomina “derecho de crédito” u “obligación” al derecho subjetivo en virtud del cual un sujeto (el acreedor) puede exigir que otro sujeto (el deudor) realice en su favor una determinada conducta (prestación), de tal manera que, si el deudor incumple, responderá de las consecuencias del incumplimiento con todos sus bienes presentes y futuros.

Según palabras del profesor Beltrán de Heredia, el derecho de crédito es “poder que corresponde al acreedor para exigir del deudor el cumplimiento de la obligación”. (Bustos Pueche, 2021)

En Derecho Comercial, constituye una operación de crédito todo acto en el que una persona (natural o jurídica) pone o promete poner fondos a disposición de otra persona, o asume, en interés de ésta, un compromiso con la firma, por ejemplo, de un aval, de una fianza o de una garantía.

6. Hipoteca

El código Civil de Honduras establece en el artículo 2098 que la hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación.

7. Garantía

La garantía es un mecanismo para asegurar el cumplimiento de una obligación y así proteger los derechos de alguna de las partes de una relación comercial.

Dicho esto, se entiende que la garantía da seguridad en los casos que exista un riesgo importante, de no llegarse a cumplir el contrato o promesa, de que una de las partes pudiera sufrir una gran pérdida económica.

Existen varios tipos de garantías de acuerdo con el tipo de derecho que se está protegiendo. Entre estas garantías están: la real, que se refiere a los casos en donde se deja un activo como garantía de pago. Como es el

caso de las hipotecas, donde el deudor deja su casa como garantía del cumplimiento de lo pactado.

8. Entidad Financiera

Una entidad financiera es aquella que realiza un papel decisivo en la intermediación financiera. La intermediación financiera es una actividad que implica la realización habitual y sistemática de operaciones de financiamiento a terceros utilizando recursos captados del público. Estas operaciones pueden incluir depósitos, préstamos y otras obligaciones independientemente de la forma jurídica o registro contable que adopten. (Ley del Sistema Financiero, 2004)

9. Valor acumulado

El valor acumulado es un valor que acumula interés, pero no pagará ese interés en un momento dado hasta que alcance el vencimiento. El valor acumulado de una vivienda equivale al valor total de la propiedad menos el valor de la deuda o hipoteca. El valor acumulado de la vivienda no es un activo líquido y, como tal, no se puede monetizar de manera tan instantánea o conveniente como otros activos. El valor monetario del valor acumulado de la vivienda se basa en las especulaciones del mercado, y por lo tanto, en el caso de una venta del valor acumulado, puede haber una gran discrepancia entre el valor del mercado especulativo del valor acumulado de la vivienda y el precio que realmente logra alcanzar. El valor acumulado de la vivienda si se puede utilizar para financiar grandes empresas. Se puede obtener préstamos con garantía hipotecaria o una

línea de crédito con garantía hipotecaria. (Profesordenegocios.com, 2022)

10. Sistema financiero

El sistema financiero de un país es el conjunto de instituciones o intermediarios financieros, relacionados entre sí directa o indirectamente, que recogen el ahorro transitoriamente ocioso y se lo ofrecen a los demandantes de crédito. (RedHonduras, 2024)

11. Terceros Beneficiario

El beneficiario es aquella persona natural o jurídica a la cual se le transfiere un bien o determinadas facultades sobre un activo. Esto, con base en un documento con sustento legal. Hay que aclarar que el beneficiario puede o no conocer su condición. (Westreicher, 2021)

Los terceros beneficiarios no son partes de un contrato que reciben recompensas de contrato, ya sea directa o indirectamente. Hay dos tipos de terceros beneficiarios: un beneficiario intencional y un beneficiario incidental. El beneficiario intencional es aquel que no es parte del contrato, pero recibe un beneficio del acuerdo directamente. Su nombre aparece en el acuerdo y tiene tanto derecho a demandar por incumplimiento de contrato como las partes principales. (Ricardo, 2020)

CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO

El presente capítulo contiene el diseño metodológico empleado en la presente investigación, su enfoque, la población y muestra sobre la cual recae la misma, con el fin de alcanzar los objetivos planteados. Igualmente, se describen las técnicas a utilizar para la recolección, procesamiento y análisis de datos que serán necesarios para llevar a cabo el estudio.

3.1 Diseño de Investigación

La presente investigación se desarrollará a través de un enfoque mixto, con un estudio exploratorio y un método no experimental ya que no se manipulan las variables; el diseño será transversal ya que se recolectarán datos en un tiempo determinado.

En el enfoque mixto se utiliza tanto la investigación cualitativa como la cuantitativa, para recopilar, analizar e integrar datos tanto cuantitativos como cualitativos.

La investigación cualitativa se basa en la observación, entrevistas y análisis de datos textuales. La investigación cuantitativa implica el análisis estadístico de variables numéricas. Al utilizar ambos enfoques se obtienen resultados más completos y un mejor entendimiento del problema investigado.

Otra ventaja de la investigación mixta es que se obtienen mejores instrumentos y más específicos de acuerdo con el contexto de la investigación. (Ortega, 2024)

En el estudio de investigación exploratorio solamente se utilizan las variables y no se crea una hipótesis. Según Sampieri, los estudios exploratorios se realizan,

cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado o que no ha sido abordado antes. (Hernández Sampieri)

El método de investigación no experimental se caracteriza por no manipular variables ni controlar el ambiente en que se lleva a cabo el estudio. En lugar de ello, se observa y se registra lo que sucede de manera natural. (Legales)

El diseño de investigación transversal es aquel en que se recolectan datos en un solo momento en un tiempo único, su propósito es describir variables y su incidencia de interrelación en un momento dado. (Catarina.udlap.mx)

3.2 Población y Muestra

3.2.1 Población

Ya que el estudio a realizar trata de analizar la figura de la hipoteca inversa y su aplicación en la legislación hondureña como un beneficio para las personas de la Tercera Edad, nuestra población de estudio está definida por población de la Tercera Edad de la ciudad de Tegucigalpa, Francisco Morazán.

3.2.2 Muestra

Personas jubiladas y pensionadas del Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP) en la ciudad de Tegucigalpa, Francisco Morazán.

3.3 Operacionalización de variables

Tabla 1. Operacionalización de variables

Variables independientes	Variable dependiente
--------------------------	----------------------

<p>1.Relación de la hipoteca inversa con las personas de la tercera edad y sus necesidades financieras</p>	<p>La Hipoteca Inversa y su implementación en la legislación hondureña.</p>
<p>2. Legislación y regulación de la hipoteca en Honduras, condiciones del mercado inmobiliario y disponibilidad de productos financieros.</p>	
<p>3.Experiencias internacionales, la implementación de la hipoteca inversa en otros países y análisis de sus resultados obtenidos en ellos para mejorarlos en su aplicación en Honduras.</p>	
<p>4.Beneficios y riesgos de la hipoteca inversa para las personas mayores y los efectos económicos y sociales a nivel individual como a nivel de la sociedad en general.</p>	

3.4 Técnica para la recolección de datos

La recolección de datos es una actividad donde se acopia información importante sobre el tema investigado directamente en el ámbito donde se presenta con base a la técnica seleccionada para tal fin y luego se registra en el instrumento o formato que se diseñe para esta actividad.

3.4.1 Técnicas por emplear:

En la recopilación de datos se utilizarán los medios técnicos adecuados que permitan captar la real dimensión de la problemática planteada; razón por la cual de entre las técnicas de recopilación de datos tenemos: La Observación científica y el cuestionario de preguntas. En la presente investigación se utilizarán técnicas cuantitativas y cualitativas. Asimismo, se hará uso de técnicas documentales para obtener información del tema investigado.

3.4.2 Descripción de los instrumentos

De acuerdo con el método y el tipo de investigación a realizar, los instrumentos utilizados en la presente investigación son:

Entrevista: conversaciones planificadas entre el investigador y el informante.

Para sustentar la investigación de este tema se entrevistará a profesionales especialistas en temas de finanzas, con experiencia en el ámbito del mercado hipotecario hondureño. Igualmente se entrevistará a abogados con experiencia en Derecho bancario.

1. **Encuesta:** la encuesta se puede definir como un conjunto de preguntas precisas y sencillas que están dirigidas a un porcentaje determinado de la población. Su objetivo es recoger información sobre un determinado tema.

Conforme a lo anterior, se encuestarán a personas de la tercera edad, propietarios de vivienda, y jubilados.

2. **Documentos y registros:** fuentes secundarias de información. Para efectos de esta investigación, se examinarán documentos en línea sobre el objeto de estudio, registros estadísticos, demográficos, extracción de datos, respecto de la hipoteca inversa en la legislación comparada.
3. **Revisión Bibliográfica:** mediante esta técnica se pretende analizar material bibliográfico existente con respecto al tema de investigación. En la presente investigación se revisarán las leyes nacionales que regulan el mercado hipotecario, así como las leyes existentes en los países donde ya existe el objeto de estudio y que pueden ser las bases para el desarrollo de su regulación en Honduras.

3.5 Técnicas para el procesamiento y análisis de los datos

Al conseguir los datos por medio de los instrumentos aplicados, se determina como se procesará y de qué manera se determinarán los datos obtenidos a fin de lograr su interpretación (García, s.f.)

En cuanto al análisis de los datos, este puede realizarse organizando y manipulando la información, ya sea mediante técnicas lógicas (inducción, deducción, análisis, síntesis) o bien a través de técnicas estadísticas (descriptivas e inferenciales), con el propósito de establecer relaciones, extraer significados e interpretar lo que reflejan los datos recopilados. (García, s.f.) El análisis se realizará con base al problema planteado en la investigación considerando los objetivos

establecidos, las interrogantes derivadas de los problemas específicos, la hipótesis, así como a las teorías contenidas dentro del marco teórico.

Para efectos de la presente investigación, el procesamiento de datos se hará mediante el método comparativo constante de datos cualitativos, así como mediante el uso de herramientas estadísticas descriptivas haciendo uso de la computadora para ello. Para aplicar las encuestas se usará Google Forms y encuestas de campo.

Por medio del análisis, mediante el enfoque mixto, se intentará revelar si el estudio respondió o no a las preguntas de investigación basándose para ello en el análisis estadístico y la recolección de datos sobre el objeto de la investigación.

3.6 Aspectos Éticos

La investigación actual se llevará a cabo con objetividad, tanto en la recopilación de los datos como en el análisis de los hallazgos, asegurando que los mismos estén libres de influencias subjetivas.

Se contará con el consentimiento de las personas entrevistadas, en donde lo abordado, atravesará un proceso de transcripción en el cual se mantendrá la esencia de sus opiniones, criterios y respuestas sin tergiversarlas o modificarlas.

En cuanto a los participantes encuestados, se mantendrá su anonimato para garantizar la imparcialidad en la recolección y análisis de los datos. Este enfoque objetivo nos permitirá presentar una propuesta de ley para la implementación de la Hipoteca Inversa en la legislación hondureña.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

En este capítulo se presentará de forma articulada y organizada el resumen de los datos recolectados, así como el tratamiento estructurado como estadístico practicado sobre ellos.

A continuación, se detallan los resultados que se alcanzaron en este proceso investigativo:

4.1 Resultados y análisis de la encuesta

La encuesta se realizó y registró de manera virtual a través de las herramientas que proporciona el portal Google Forms. El enlace de la encuesta digital se envió, en algunos casos, vía chat de WhatsApp; otra parte se aplicó en las instalaciones del INJUPEMP de manera manual a algunos jubilados, y luego, se digitalizó las respuestas para tabular los resultados.

La encuesta estaba estructurada en un cuestionario que cubría cuatro áreas de información:

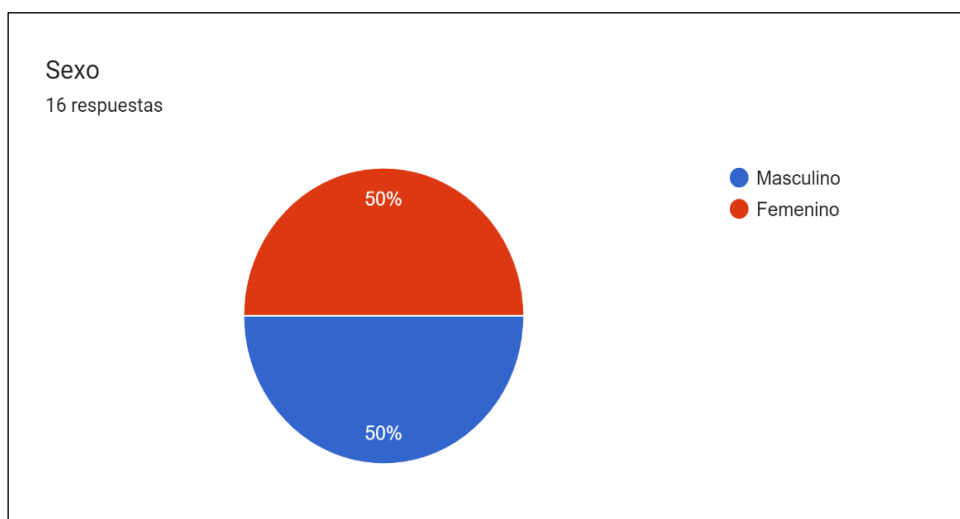
1. Datos generales de los encuestados: en esta área se puede observar características de la muestra como el sexo, la edad, estado civil, nivel de educación y familia.
2. Valoración Patrimonial: aquí se registra la situación patrimonial del encuestado para evaluar su capacidad de optar por un crédito hipotecario.
3. Valoración de Ingresos económicos: con estas preguntas se busca registrar la situación económica del encuestado, en relación con sus expectativas para su subsistencia durante la jubilación.

Posteriormente se procedió a analizar la información registrada en las gráficas obtenidas.

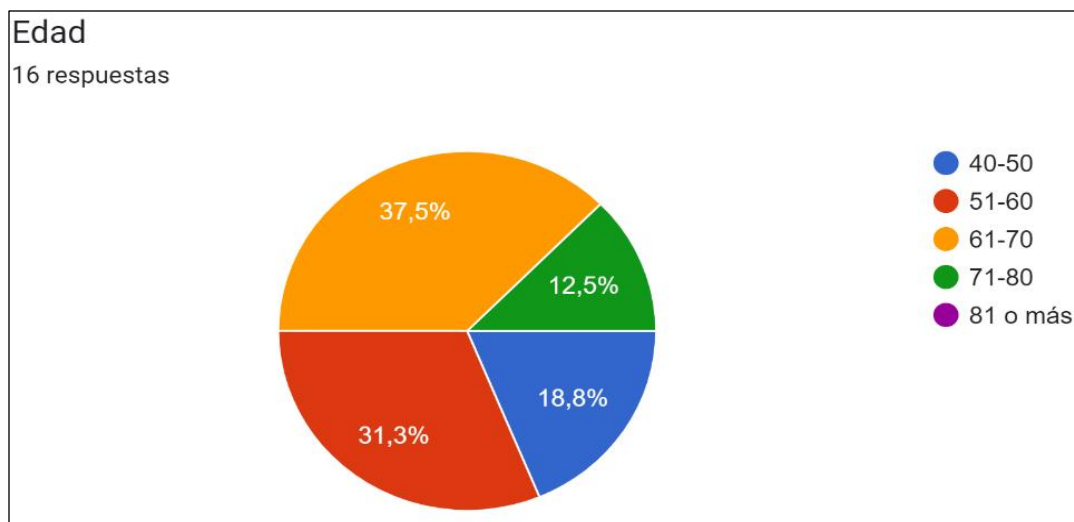
DATOS GENERALES DE LOS ENCUESTADOS

Con relación a los datos generales de los encuestados respecto al sexo, edad, estado civil, nivel de educación y familia, a continuación, se detallan las características relevantes que distinguen la muestra de esta investigación:

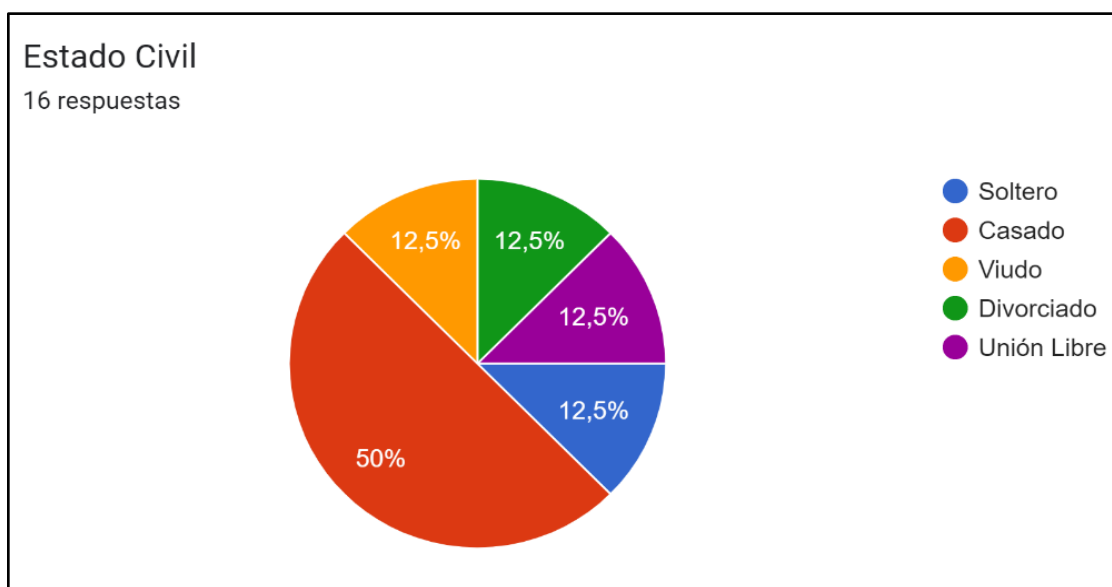
Gráfico 1 - Distribución por sexo de los encuestados



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

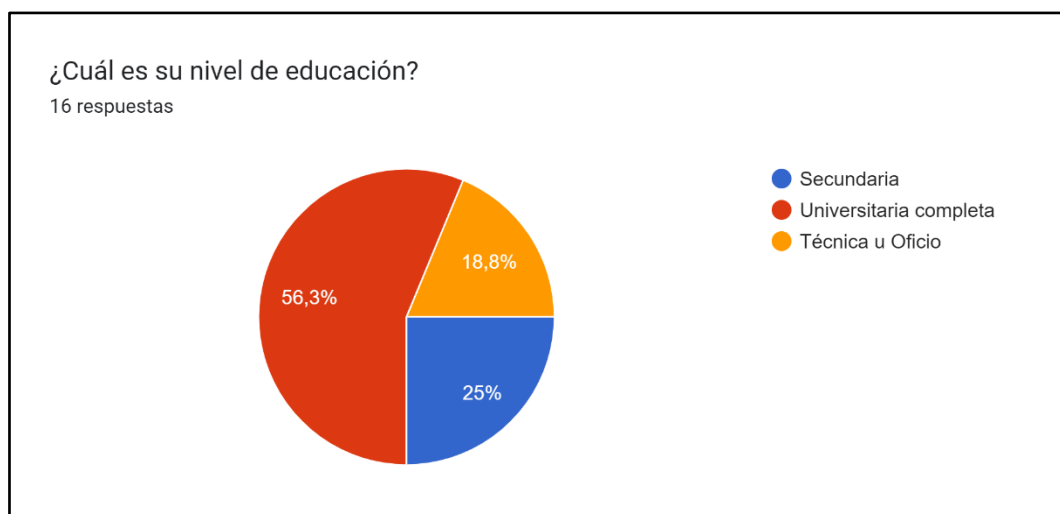
Gráfico 2 - Distribución por edad de los encuestados

Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 3 - Distribución por estado civil de los encuestados

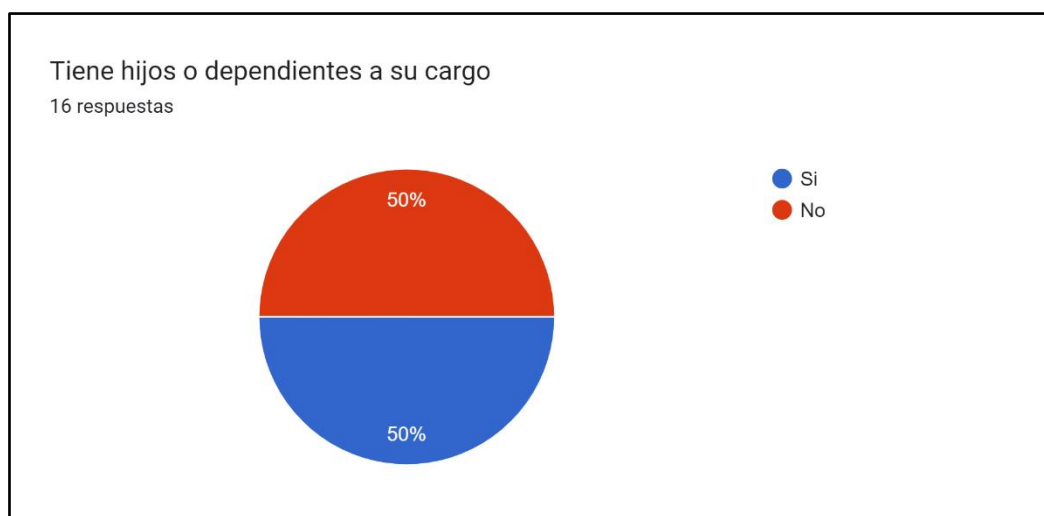
Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 4 - Distribución por nivel educativo alcanzado por los encuestados



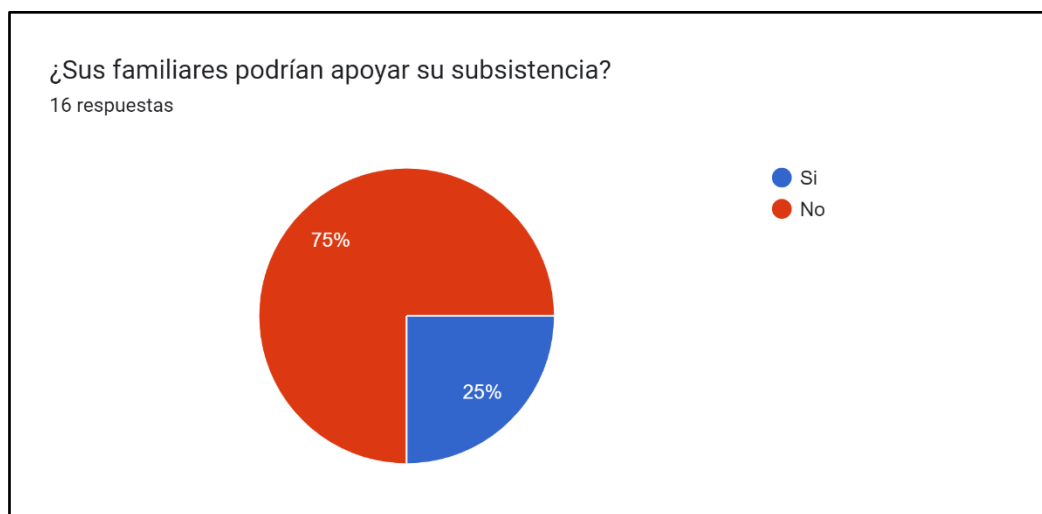
Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 5 - Distribución por familia o dependientes



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 6 - Distribución por capacidad de apoyo económico familiar



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

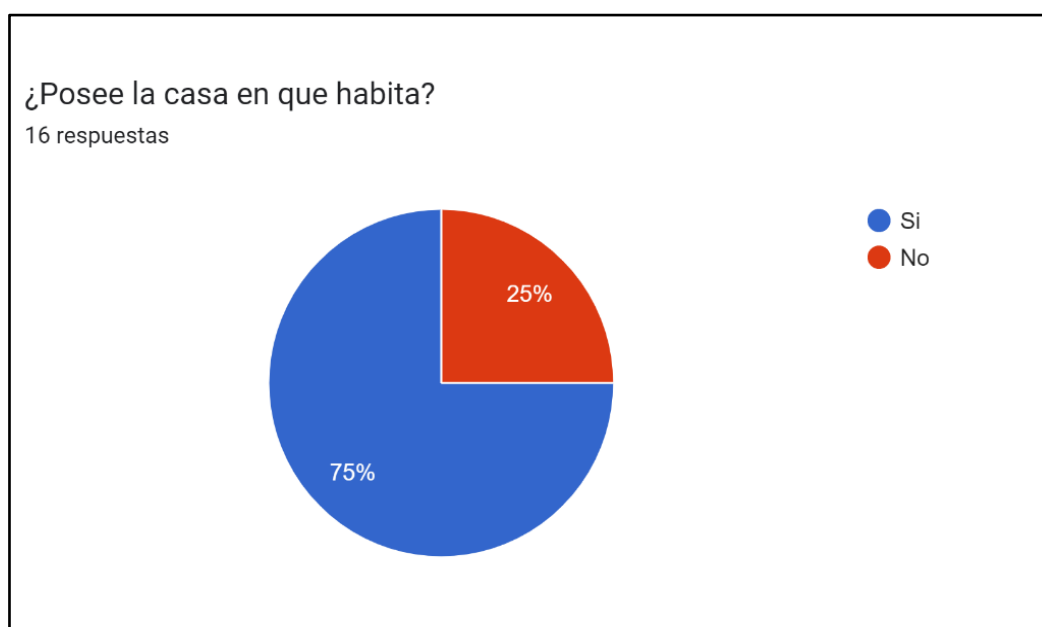
Según los datos registrados, participaron dieciséis personas, la mayoría personas ya jubiladas, de las cuales casualmente se obtuvo una participación homogénea tanto de hombres como de mujeres, es decir, 50% hombres y 50% mujeres según queda reflejado en el **Gráfico 1**. La mayoría de las personas encuestadas son adultos mayores entre 60 y 70 años, pero también una considerable cantidad están en el rango de entre 51 y 60 años, y solo unos pocos están entre 71 y 80 años o más como se refleja en el **Gráfico 2**. La mayoría son personas casadas, como se ve en el **Gráfico 3**, el resto se divide equitativamente entre solteros, viudos, unión libre o divorciados. En el **Gráfico 4** se puede apreciar que el nivel de educación de la mayoría de los encuestados son profesionales universitarios, conformando el 56% del total de encuestados, seguido de un 25% que tiene educación media y un 18% educación técnica. Por otra parte, se puede apreciar en el **Gráfico 5** un porcentaje equitativo entre las personas encuestadas

con hijos o dependientes y los que no los tienen. De los encuestados, la mayoría respondió que su familia no tiene la capacidad para apoyarlos con su subsistencia como se evidencia en el **Gráfico 6**.

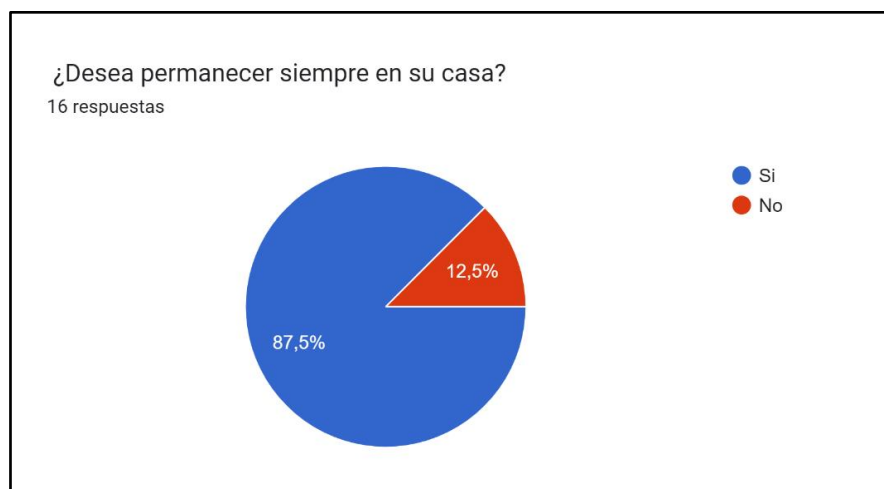
VALORACIÓN PATRIMONIAL DE LOS ENCUESTADOS

En esta sección se registraron datos relevantes para conocer la situación patrimonial de los entrevistados y analizar si hay mercado para el tipo de crédito financiero que investigamos.

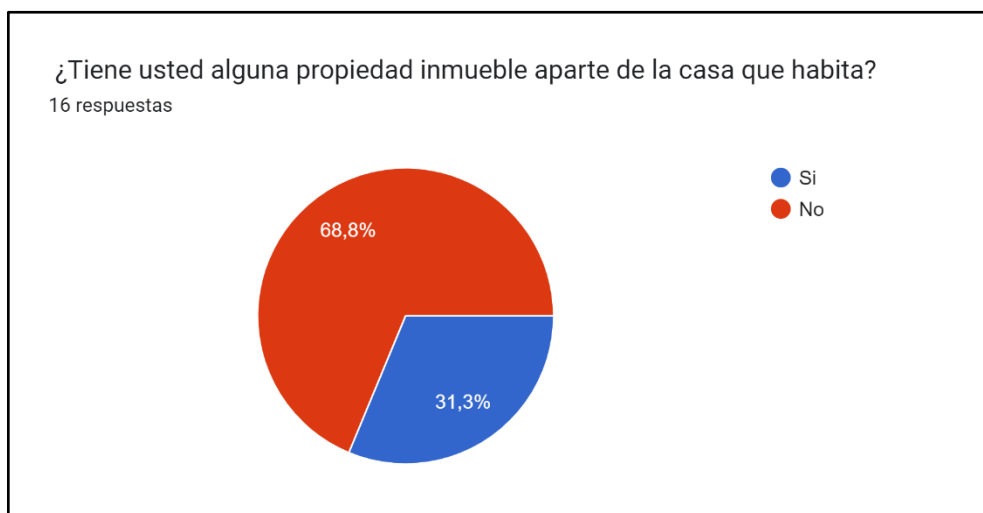
Gráfico 7 - Distribución por posesión de vivienda habitual



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

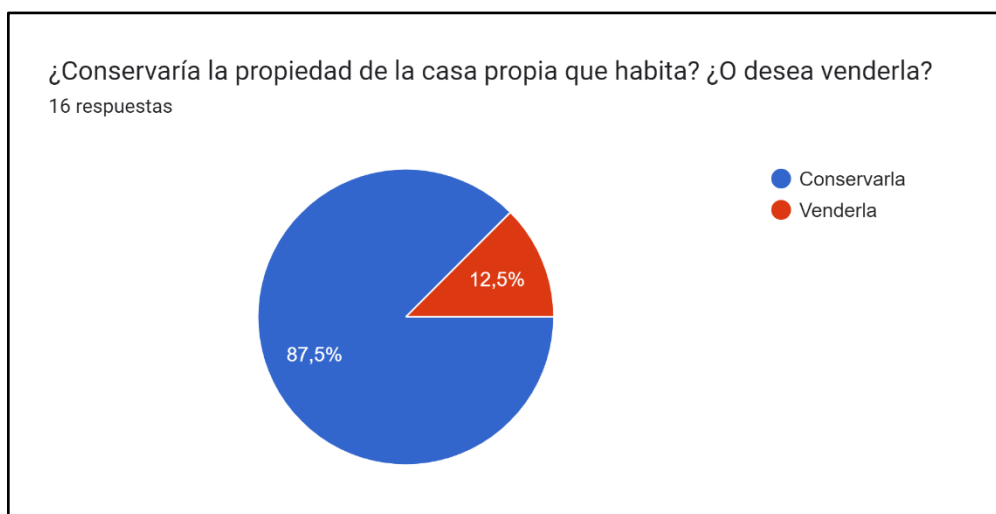
Gráfico 8 - Distribución según deseo de permanencia en su casa

Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 9 - Distribución según posesión de inmueble a parte de la vivienda habitual

Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 10 - Distribución de acuerdo con el deseo de conservar la vivienda habitual o venderla



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

De acuerdo con los datos obtenidos en la encuesta con relación al patrimonio de los encuestados, se refleja en el **Gráfico 7** que la mayoría de los encuestados son poseedores de su propia vivienda y el **Gráfico 8** nos indica que la mayoría desea permanecer siempre en su casa. Por otro lado, la mayoría de los encuestados no posee más de un inmueble, reflejándose en el **Gráfico 9** que muestra que solo el 31.3% posee más de un inmueble. En el **Gráfico 10** se puede visualizar que el 87% de los encuestados quiere conservar la propiedad su casa y no tener que venderla.

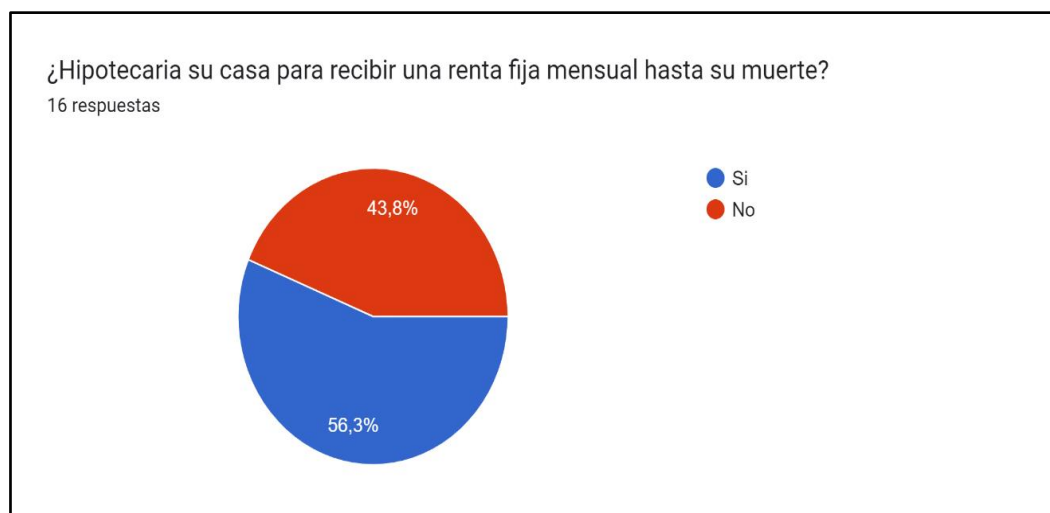
VALORACIÓN DE SITUACIÓN ECONÓMICA DE LOS ENCUESTADOS

Gráfico 11 - Distribución por experiencia con productos financieros

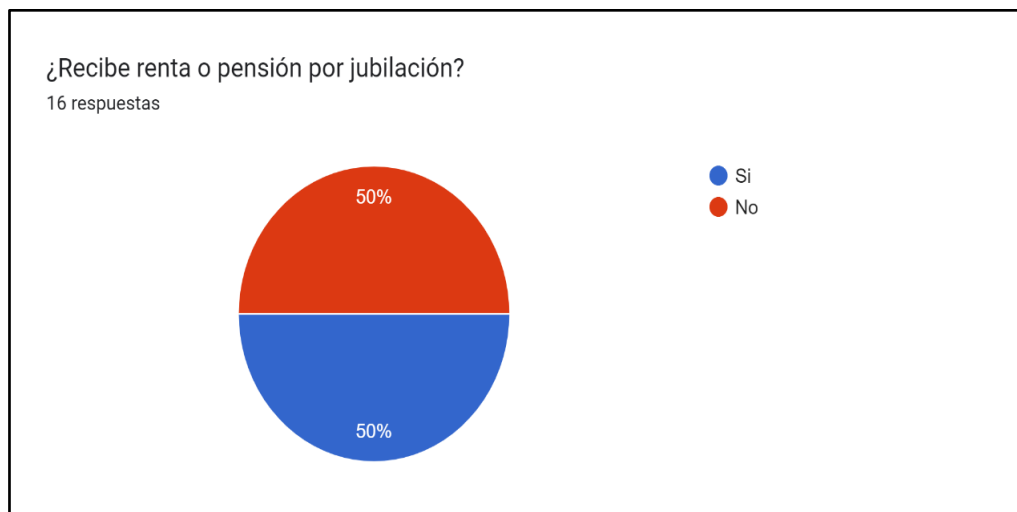


Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

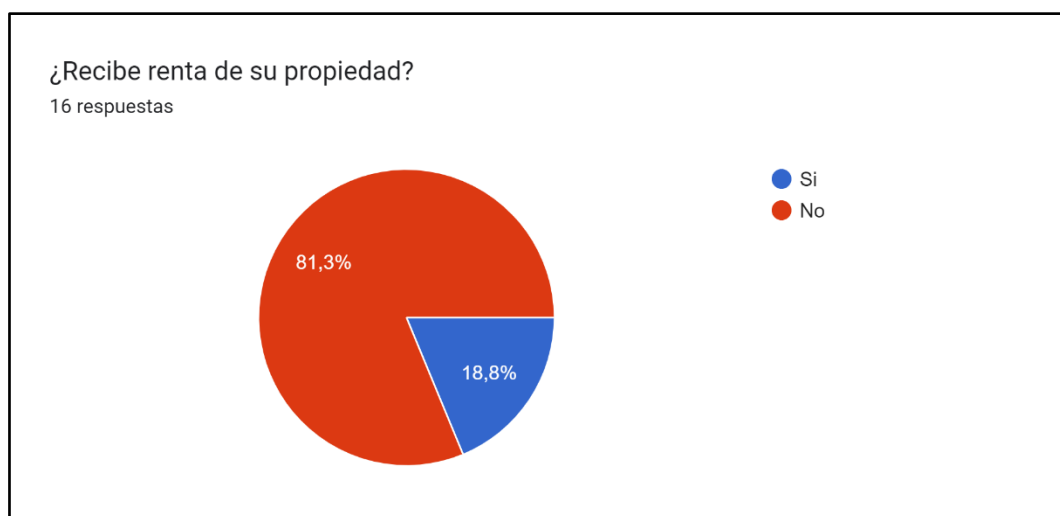
Gráfico 12 - Distribución por disposición al crédito hipotecario



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

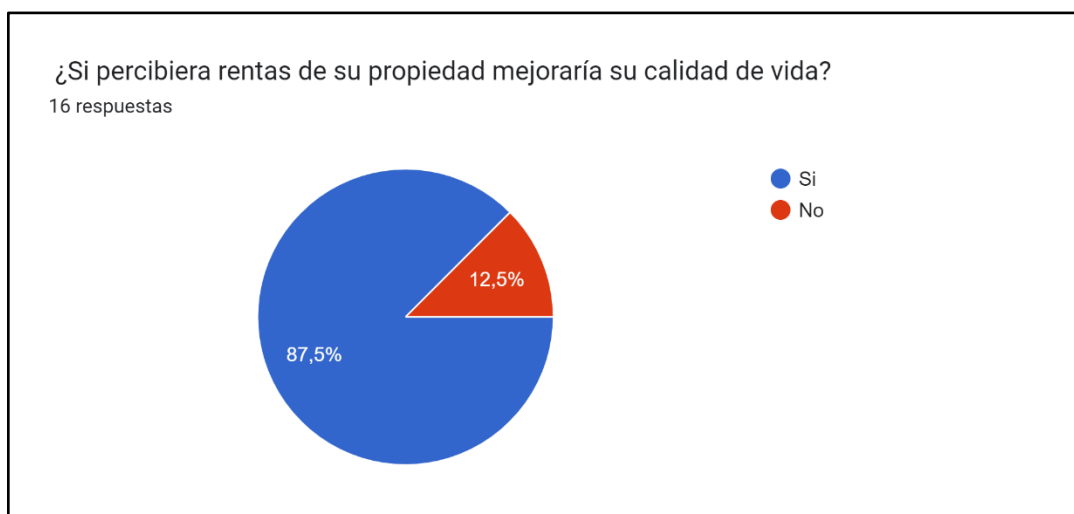
Gráfico 13 - Distribución conforme a ingreso por pensión o no

Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 14 - Distribución según ingresos por renta de propiedad

Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 15 - Distribución según opinión sobre obtención de ingresos extras para mejorar calidad de vida



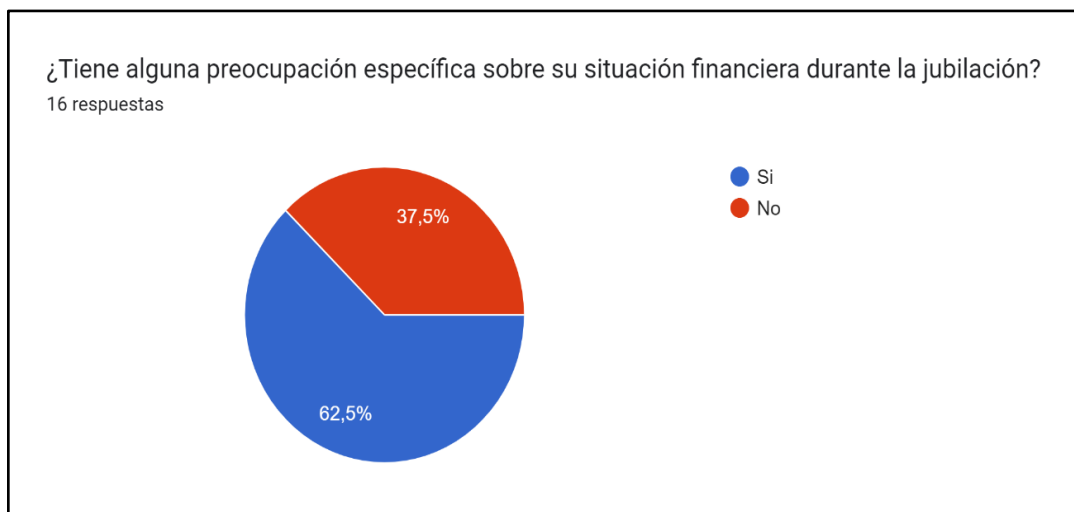
Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 16 - Distribución por deseo de heredar



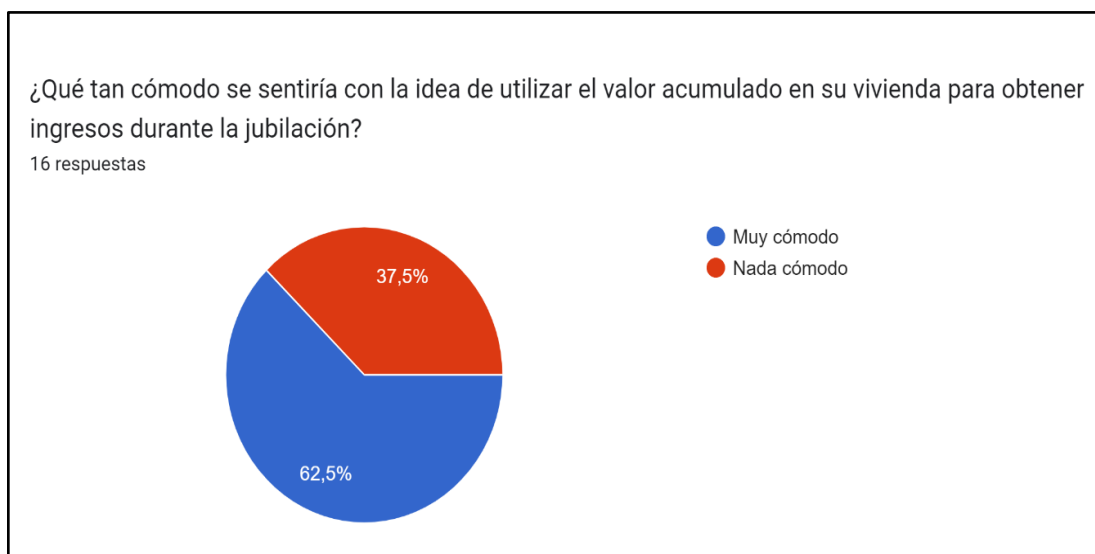
Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 17 - Distribución de acuerdo con la preocupación por situación financiera en la jubilación.



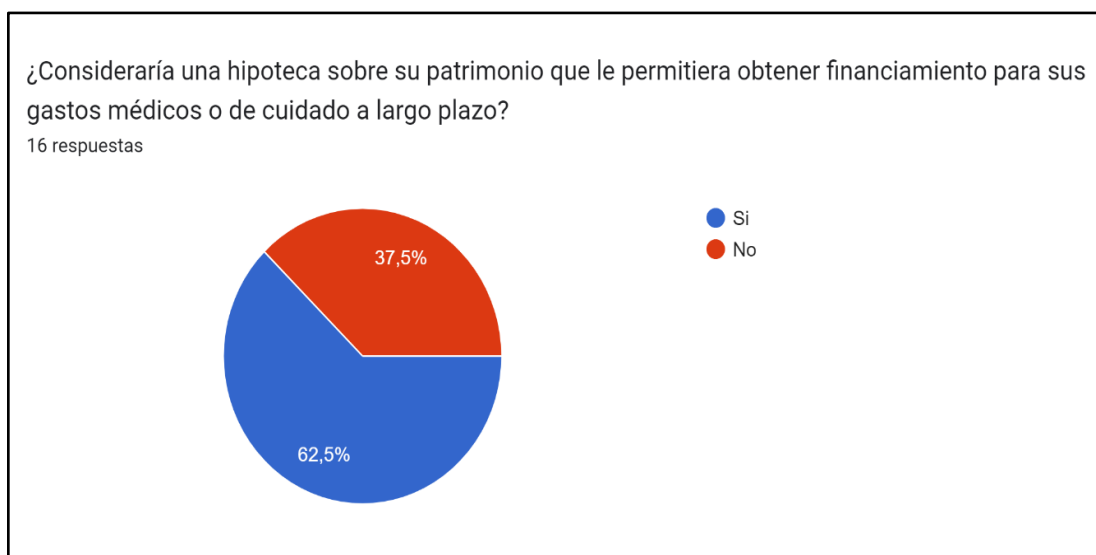
Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 18 - Distribución por disposición a obtener beneficio económico durante la jubilación, utilizando el valor acumulado en su vivienda habitual.



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Gráfico 19 - Distribución según disposición para adquirir un crédito hipotecario sobre su patrimonio



Fuente: elaboración propia en base a datos recolectados.

Referente a los datos obtenidos en relación con la situación económica de los encuestados, los resultados reflejan, según indica el **Gráfico 11**, que la mayoría de los encuestados ha tenido algún tipo de experiencia con productos financieros. Se puede observar en el **Gráfico 12**, que un 56.3% estaría dispuesto a hipotecar su casa para recibir una renta fija mensual hasta el momento de su muerte. De los encuestados, el 50% no recibe renta por jubilación o pensión de alguna institución gubernamental, **Gráfico 13**. Se puede apreciar en el **Gráfico 14**, que solamente un 18.8% de los encuestados recibe renta por su propiedad. Sin embargo, la mayoría está de acuerdo en que mejorarían su calidad de vida si recibieran rentas de su propiedad como se indica en el **Gráfico 15**. Se puede visualizar en el **Gráfico 16**, que para el 75% de los encuestados, es muy importante el poder dejar una herencia a sus seres queridos. De acuerdo con lo que refleja el **Gráfico 17**, al 62.5% de los encuestados le preocupa su situación financiera durante la jubilación. De acuerdo

con lo reflejado en el **Gráfico 18**, la mayoría de los encuestados se sentiría cómodo obteniendo ingresos durante su jubilación, utilizando el valor acumulado de su vivienda habitual. Consecuentemente también se refleja que hay disposición para acceder a un crédito hipotecario sobre su patrimonio para financiar gastos de salud y cuidados durante la vejez, **Gráfico 19**.

Finalmente, se les consultó qué tipo de garantías o protecciones esperaba de un producto financiero como la hipoteca inversa, obteniendo diversas repuestas enfocadas la mayoría en proteger a sus herederos de una futura obligación por la deuda de la hipoteca, tener seguridad en mantener la propiedad de la vivienda y permanecer en ella hasta su muerte. Lo que refleja el valor que se le da en nuestra sociedad a la propiedad inmueble como objeto de herencia en las familias. También se reflejó alguna preocupación en la transparencia de todo el proceso relacionado con la tasación de la vivienda y la cuota mensual que recibiría según el valor de la vivienda.

4.2 Resultados y análisis de las entrevistas

La entrevista es una técnica funcional para obtener datos. Según Hernández Sampieri (2006, p. 597) es una reunión para intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados). (cvillami, 2012).

Es un instrumento técnico que adopta la forma de un diálogo coloquial. Canales la define como “la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el sujeto de estudio, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema propuesto”. (Canales Cerón, 2006)

La clasificación más usual de la entrevista se divide en tres tipos:

1. Entrevistas estructuradas o enfocadas, las preguntas se fijan de antemano, con un determinado orden y contiene un conjunto de categorías u opciones para que el sujeto elija.
2. Entrevistas semiestructuradas, presentan un mayor grado de flexibilidad que las estructuradas, debido a que parten de preguntas planeadas, que pueden ajustarse a los entrevistados.
3. Entrevistas no estructuradas, son más informales, más flexibles y se planean de manera tal, que pueden adaptarse a los sujetos y a las condiciones. (Díaz-Bravo, 2013)

En la presente investigación se realizaron entrevistas semiestructuradas a tres personas profesionales especialistas y conocedores de la materia, mediante las cuales fue posible obtener información y opiniones valiosas en relación con el objeto de la investigación, las cuales se muestran a continuación.

4.2.1 Análisis de la entrevista al Abogado Christian Tomás Castro Alonzo, ex docente de la carrera de Derecho en CEUTEC.

Indicó que al momento de solicitar un crédito hipotecario es muy importante el récord crediticio del solicitante, así como el valor del inmueble a hipotecar para que sea aprobado. Por eso se hace una investigación en la Central de Riesgos para revisar este récord crediticio del solicitante.

Mencionó que uno de los riesgos en el crédito hipotecario es que el valor del préstamo es inferior al valor real del inmueble hipotecado y es el Prestamista quien propone el valor de remate del inmueble hipotecado en caso de llegar ejecución de

la garantía hipotecaria. Si al ser rematado el inmueble hipotecado, no comparece algún postor, el inmueble será adjudicado al Prestamista en pago de la deuda, pero solo por el valor de remate que es siempre inferior al valor del préstamo. - Lo anterior resultará en que pese al remate el deudor continuará con la obligación de pago del saldo de la obligación original.

El abogado Castro Alonzo también recomendaba que es importante si se va a Hipotecar, primero asegurarse que se tendrá las opciones de pago suficientes para no caer en mora.

Referente al tema específico de esta investigación, la Hipoteca Inversa y sus posibilidades de incorporación en la legislación hondureña, señaló que es un producto financiero recomendable para personas de la tercera edad que por no tener herederos o que no les interesa transmitir en herencia el inmueble bajo Hipoteca Inversa a nadie.

Señaló que en el mercado nacional hay algunas opciones similares como el arrendamiento con opción a compra tal como el leasing. Ya que la empresa de leasing compra el objeto a un tercero y el cliente utiliza de dicho objeto pagando una cuota que al final del contrato se acumulará y el cliente pagará un valor adicional a la empresa de leasing para ser su propietario. - En la Hipoteca Inversa, el Acreedor Hipotecario paga por cuotas el monto del préstamo al deudor hipotecario y en caso de que el deudor hipotecario no pague dicho préstamo, el Acreedor Hipotecario Inversa podrá pedir su adjudicación en pago.

Mencionó que, comparando la Hipoteca Inversa con una línea de crédito o refinanciamiento, los tres son contratos financieros en que se hace un préstamo en dinero con garantías fiduciarias, prendarias o hipotecarias, pero en la Hipoteca

inversa prevalece la condición de edad y la tener un bien inmueble para ser hipotecado como garantía, lo que no es necesario para los otros dos.

Es la opinión del abogado Castro Alonzo que, se deberán crear leyes y regulaciones que contengan los requisitos para este tipo de Hipoteca que actualmente no existe, puesto que las Hipotecas Civiles y Mercantiles tienen su regulación particular en el Código Civil y Mercantil respectivamente.

Al interrogarle sobre cómo ve la posibilidad de ofrecer la hipoteca inversa como un nuevo producto financiero aquí en Honduras, respondió que este préstamo podrá ser atractivo especialmente para personas de la tercera edad, pero deberá hacerse una socialización previa y profunda de este tipo de hipoteca para que el público se entere de los beneficios que tiene en relación con los otros dos tipos de hipoteca.

El cuestionario junto con las respuestas del entrevistado se encuentra en los anexos de la presente investigación.

4.2.2 Análisis de la entrevista de la Abogada Felicidad Rodríguez, encargada de Control de Garantías BANPAIS.

La Abogada Rodríguez se refirió al papel que juegan las tasas de interés en el costo total de una Hipoteca Inversa y señaló que las tasas de interés juegan un papel fundamental en el costo total de una hipoteca inversa. Un aumento en las tasas de interés se traduce en un mayor pago de intereses a lo largo del tiempo, incrementando significativamente el costo total del préstamo.

Sobre los documentos requisitos para solicitar una Hipoteca mencionó que “las condiciones y la documentación a solicitar va a ir dependiendo de cada

institución financiera (IFI'S) ya que estimo pertinente considerar los avalúos realizados a la vivienda, posibles mejoras, posibles aumentos de plusvalía, así como también el deterioro a través del tiempo. Con relación a los documentos seria comprobar la legitima posesión del inmueble, documentos de identificación del cliente, condición estatal, es decir, su relación con impuestos municipales, pago de servicios públicos y todo lo relacionado con el estatus correcto para aprobar una transacción como lo que es una hipoteca o una hipoteca inversa”.

En relación con los riesgos asociados a una hipoteca inversa y como podrían mitigarse, se refirió al riesgo del deterioro del patrimonio inmobiliario ya que este disminuye y puede afectar su capacidad de dejar una herencia a sus familiares o de acceder a otros tipos de financiamiento en el futuro. También mencionó que la deuda total del préstamo aumenta con el tiempo debido a la acumulación de intereses. Si el valor de la vivienda disminuye, el prestatario o sus herederos podrían tener que pagar una cantidad mayor a la inicialmente prestada.

Le solicitamos algunos consejos para alguien que va a adquirir una hipoteca por primera vez a lo cual respondió que era importante primero evaluar su capacidad de pago y determinar cuánto puede pagar cómodamente cada mes para el capital, intereses, impuestos y seguro de la vivienda. Otro consejo importante sería ahorrar para el pago inicial ya que un pago inicial más alto reduce el monto del préstamo y los intereses totales a pagar. Otra cosa importante es explorar las opciones disponibles, como hipotecas fijas, ajustables, para elegir la que mejor se adapte a sus necesidades y comparar ofertas de diferentes bancos y entidades financieras para obtener las mejores tasas de interés y condiciones.

Otro consejo que proporcionó fue el de buscar asesoría profesional para tomar la mejor decisión y elegir la alternativa que mejor se ajuste a su situación financiera y objetivos a largo plazo.

Se le consultó a la abogada si ha habido cambios recientes en las leyes que podrían impactar las hipotecas y respondió que únicamente lo relacionado a los fondos provenientes del Estado en la cual se están fijando tasas bajas para beneficiar a la población con relación a la adquisición de un bien inmueble.

Sobre los errores más comunes que cometen las personas al solicitar una hipoteca señala que entre lo más común es no investigar las diferentes tasas que podrían llegar a negociar cada IFI ya que, al ser un contrato de carácter privado por lo general las personas desconocen que las tasas son completamente negociables hasta cierto punto. Otro error es no leer las condiciones bajo las cuales se están negociando las tasas de interés y los cobros adicionales que podrían generarse de los costos administrativos derivados del contrato; y el error el no elaborar un presupuesto realista a la cuota variable o fija que se pacte en el contrato, conforme a las condiciones establecidas por cada IFI.

A la interrogante de cómo ve la posibilidad de ofrecer la hipoteca inversa como un nuevo producto financiero aquí en Honduras, respondió que la Hipoteca Inversa es un producto bastante novedoso, sin embargo por tradición hondureña, la herencia por excelencia, son los bienes inmuebles y este producto podría funcionar para “salir del apuro” sin embargo, considerando las preferencias crediticias de la población hondureña veo que podría llegar a generar mucha incertidumbre y confusión al respecto.

4.2.3 Análisis de la entrevista a la Abogada Karol Montoya, Departamento de Legal Banco Promerica.

Se entrevistó a la Abogada Montoya que tiene varios años de experiencia en créditos bancarios, y se le consultó sobre el efecto que tienen las tasas de interés en el costo total de una hipoteca. Al respecto nos comentó que afecta el monto que se debe pagar mes a mes, ya que la tasa de interés determina la cuota mensual que se paga sobre un préstamo hipotecario.

Nos indicó que hay dos factores que influyen de manera importante para aprobar un préstamo: la capacidad de pago del solicitante conforme a sus ingresos mensuales y el valor del inmueble a hipotecar.

Se interrogó a la abogada sobre los riesgos que asociados a una hipoteca y como se pueden mitigar, a lo que respondió, desde el punto de vista de una entidad financiera, que el riesgo es que el cliente no cumpla con su obligación de pago. Para mitigar este riesgo le que se debe hacer es un análisis exhaustivo de sus ingresos y posible ejecución de la garantía en caso de mora.

Sobre la Hipoteca Inversa, mencionó que no tenía conocimiento profundo de este tipo de hipoteca pero que, según lo comprendido, estima que sería adecuada para personas de la Tercera Edad que poseen vivienda propia. Mencionó que existe en el mercado hipotecario hondureño el fideicomiso, que es una figura similar a la hipoteca inversa.

Explicó la abogada Montoya, que las leyes y regulaciones locales pueden afectar de una manera positiva el proceso hipotecario, imponiendo tasas de interés que beneficien al usuario financiero.

Algunos de los errores comunes que la gente comete al solicitar una hipoteca, es el alterar sus ingresos mensuales, lo que puede poner en riesgo el crédito, ya que se puede presentar que no tenga la capacidad de pago adecuada.

En conclusión, piensa que la Hipoteca Inversa puede ser de beneficio para las personas de la tercera edad, pero que es importante se informen primero muy bien cómo funciona y comparar con otras alternativas ya existentes en el mercado hipotecario para tomar la decisión que más le convenga.

4.2.4 Análisis de la entrevista con el Licenciado José Marcial Flores Lagos, jefe de la División de Préstamos del Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados Públicos (INJUPEMP).

Primeramente, el Licenciado Flores nos comentó que los requisitos para que un afiliado pueda acceder a un crédito hipotecario a través de la institución son: Que sea un participante activo, afiliado y que este aportando a la institución. Los demás requisitos son similares a los de las instituciones financieras.

Existen algunas restricciones para optar a un crédito hipotecario como la edad hasta la cual puede asegurarse que es hasta los 79 años, de acuerdo con la póliza; y para que pueda cumplir con ese requisito se le acorta el tiempo del financiamiento.

Los préstamos, nos comenta el Licenciado Flores, están disponibles inclusive para los jubilados inactivos siempre que se compruebe la capacidad de pago. También están abiertos para aquellos afiliados que dejaron de trabajar en el sistema, pero no han retirado sus aportaciones de la institución y están trabajando en la empresa privada.

En cuanto al monto máximo que un afiliado puede solicitar como crédito hipotecario en general, nos comenta el Licenciado Flores, depende de la capacidad de pago, pero el monto máximo que puede prestar el INJUPEMP es de 4 millones de lempiras.

Las tasas de interés para los créditos hipotecarios son variables en cuanto que dependen del mercado, pero es difícil que cambien en el tiempo. El caso en que pueden cambiar es cuando el afiliado deja de trabajar con el gobierno y entra en mora, entonces se le penaliza y aumenta un 2%. En otro caso siempre será la misma tasa.

El plazo máximo para pagar un crédito hipotecario son treinta años, pero depende también de la edad del participante.

Al consultarle sobre si existen opciones de refinanciamiento o reestructuración de préstamos hipotecarios en caso de necesidad, el Licenciado Flores señala que existe la figura que, si la persona deja de trabajar y cambian sus ingresos, se le readecua la cuota mensual de acuerdo con sus nuevas capacidades.

Nos comentó que existe un nuevo producto en el INJUPEMP para personas que caen en mora, y es la posibilidad de refinanciar el préstamo para volver a empezar de cero.

En lo que respecta a beneficios adicionales para los afiliados que solicitan créditos hipotecarios a través de la institución de previsión social, podría ser que, en el caso de que una propiedad dada en garantía, que tenga un valor de hasta 3 millones de lempiras, no se le pide prima, se financia el 100% del valor del avalúo la casa. Otro beneficio sería que la póliza de seguro es colectiva, por lo tanto, es más baja que una personal proporcionada por una institución privada.

Se refirió también a los tipos de seguros o garantías que son necesarios para respaldar un crédito hipotecario. Con respecto a los seguros, mencionó un seguro de daños que protege el inmueble y un seguro de vida para la persona que protege en caso de muerte o de invalidez para que cubra la suma asegurada que tiene el préstamo. La garantía del préstamo hipotecario es inmueble, la vivienda.

En las situaciones de incumplimiento o dificultades financieras por parte del afiliado, si este entrara en mora y su préstamo todavía tuviera vigencia, puede hacerse un convenio para no hacer un refinanciamiento. El convenio consiste que en el tiempo que le hace falta pagar el préstamo se le readecue la cuota para que pueda salir en el mismo tiempo. Si ya no aplica esto, se le refinancia el crédito. En última instancia, si el préstamo ya venció, se pasa el caso al área legal para que estos ejecuten la garantía del préstamo.

En general, se puede decir que la experiencia general de los afiliados que acceden a estos préstamos es muy buena, ya que cómo esta es una institución de previsión social, abarca toda la ciudad, solamente hay restricciones en lugares donde la aseguradora diga que hay riesgo de daño serio a la vivienda, como derrumbe de esta, entonces allí no se concede el préstamo. En casos donde los bancos no prestan por riesgo social, el INJUPEMP si presta porque lo que les interesa es darle al participante la facilidad de obtener este préstamo.

Al consultarle si considera que la hipoteca inversa podría ser adecuada para los afiliados de la institución respondió que, en su opinión, depende mucho de la cultura hondureña “los latinoamericanos somos muy familiares. En cambio, la cultura de los europeos y norteamericanos, que son los que más utilizan esta modalidad de hipoteca, es muy diferente. En esos países se acostumbra que los

adultos mayores pasen a vivir en hogares de retiro, además las facilidades de comprar una casa son mejores que en nuestro mercado. En nuestra sociedad, comenta, es común que los adultos mayores se queden viviendo con sus hijos o nietos, la vivienda se hereda. Al tener su casa pagada, y al hipotecarla para recibir una pensión, la ponen en riesgo y dejan desprotegidos a los hijos, pues estos deberán reintegrar después el dinero si quieren rescatar la casa". En conclusión, opina que, por nuestra cultura sería un poco difícil aplicarla, pero podría haber algunos casos excepcionales donde podría aplicarse a personas que viven solas y quieren asegurar su calidad de vida hasta su fallecimiento.

Respecto al interés que cree podría haber por este producto financiero entre los afiliados a esta institución, comentó el Licenciado Flores que se tendría que educar mucho a los participantes por el tipo de pensionado que tenemos. Educarlos sobre qué consiste el préstamo, que es una pensión de beneficio para los adultos mayores y que necesitan mejorar sus ingresos. Podría interesarle al grupo de jubilados que reciben una pensión baja o media, y realmente no les sirve para vivir dignamente y, además, tampoco les da la capacidad para sacar un préstamo en un banco. Para este tipo de participantes podría ser una opción la hipoteca inversa, pues se asegurarían ellos sin pensar en los demás.

Sobre las consideraciones legales que, y regulatorias que se deben tener en cuenta al ofrecer hipotecas inversas, el Licenciado Flores opinó que la principal sería salvaguardar la seguridad del adulto mayor. Se le tiene que asegurar su pensión, que no sea embargable para asegurarle su supervivencia. Enfatizó que debe de asegurar- sele sus derechos y que sean intocables. Así como también

ofrecer la oportunidad a los herederos de tener la vía legal para poder recuperar la casa; dar prioridad a los hijos o herederos antes que a cualquier otro comprador.

Sobre las autorizaciones que debe tener la institución para poder ofrecer este tipo de producto, señaló el Licenciado, que lleva un proceso que pasa por un estudio completo, desde el área que los propone, que en este caso es la División de Préstamos, también el área legal y están el comité de crédito y el comité de inversiones, que lo analizan también para ver si es factible. Después va al CA que es otro comité donde están los directores especialistas para aprobarse. Si se aprueba entonces pasa a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS), órgano supervisor de estas instituciones para que dé el visto bueno.

Mencionó también que, para ofrecer este tipo de crédito, como para la mayoría de los productos, siempre se necesitan cambios en los parámetros del sistema.

Finalmente consideró que la hipoteca inversa podría ser una oferta que se le facilite a las personas que ya tiene su casa y que la pensión que tienen no les ajusta para sobrevivir y no tienen otra fuente de ingreso.

Para poder llevar adelante el proyecto de implementación de la hipoteca inversa, debe hacerse un estudio de mercado y ver cuántos recurso podrían destinarse para el producto, hacer una prueba piloto en todo caso, concluyó el Licenciado Marcial Flores.

4.3 Análisis Documental

Para esta investigación se recopiló información relacionada con la Hipoteca Inversa contenida en la legislación de los países donde ya tiene varios años de existir, así como en documentos con datos estadísticos relacionados a esta figura, además de otro tipo de información de procedencia confiable.

Al analizar específicamente la legislación de España, que es uno de los países donde la Hipoteca Inversa ya tiene varios años de estar en el mercado hipotecario, revela que ha sido un proceso largo regular esta figura y que se han basado en leyes ya existentes que regulan la hipoteca convencional. Debido a su finalidad asistencial se aleja de su regulación general y obliga a considerar disposiciones especiales. Inclusive algunos autores la consideran una figura de derecho social.

En España la hipoteca inversa está regulada principalmente por 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, del régimen jurídico de las entidades de crédito y del Registro de la Propiedad. No existe una ley que regule específicamente la Hipoteca Inversa. La regulación específica se hace en una Disposición Adicional Primera (DAP) de dicha ley, que, según algunos conocedores del tema, es una ley muy heterogénea lo que vulnera la seguridad jurídica.

En el caso de Honduras, donde las leyes son muy parecidas a las españolas, la hipoteca está regulada en el Código Civil y Mercantil.

Igualmente ocurre en México, donde está regulada por el Código Civil y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

En países anglosajones como Canadá, la Hipoteca Inversa está regulada por la Office of the Superintendent of Financial Institutions (OSFI) y en algunas provincias, puede haber regulación local.

CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA

En este capítulo se presenta la propuesta de anteproyecto de Ley para regular la Hipoteca Inversa en nuestro país, misma que fue estructurada tomando como base la Ley de Hipoteca Inversa del Perú.

A continuación, se presenta la Propuesta de Anteproyecto de Ley para la Hipoteca Inversa.

5.1 Impacto de la propuesta

La propuesta planteada pretende ser de beneficio para los adultos mayores, uno de los grupos más vulnerables de nuestra sociedad. Esta iniciativa viene a contribuir para solventar distintas problemáticas sociales que afectan a las personas adultas mayores: no sólo la falta de ingresos, sino también el abandono por parte de hijos y otros familiares.

También será un aporte al Estado, ya que, a través de esta propuesta de Ley, en caso de ser aprobada por el Congreso Nacional, se pretende ofrecer al adulto mayor, otra opción para asegurar su subsistencia, ya que el sistema pensionario público y las AFP como soporte social para el adulto mayor, solo pueden cubrir una parte de este segmento de población que cuenta con una pensión para su vejez.

5.2 Anteproyecto de Ley Regulación de la Hipoteca Inversa

DECRETO NÚMERO XXXX

EL CONGRESO NACIONAL

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con la Constitución de la República de Honduras, la persona humana es el fin supremo de la sociedad y del Estado, y que este debe garantizar a sus habitantes el goce de la justicia, la libertad, la cultura y el bienestar económico y social.

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República, en su artículo 117 establece que “los adultos mayores merecen la protección del Estado”. Y en el artículo 142 establece que “Toda persona tiene derecho a la seguridad de sus medios económicos de subsistencia en caso de incapacidad para trabajar u obtener trabajo retribuido.

CONSIDERANDO: Que el sistema de pensiones contributivo de Honduras muestra algunas debilidades para prevenir la pobreza en la vejez de la población; que las instituciones públicas tienen una baja cobertura, lo que lleva a las personas de la tercera edad a una dependencia económica de otros miembros del hogar y, por lo tanto, a carecer de autonomía económica.

CONSIDERANDO: La hipoteca inversa es una garantía real que permite a las personas mayores, propietarias de su vivienda, aprovechar el valor líquido de la vivienda y mejorar la estabilidad financiera durante la jubilación. Que la finalidad de la hipoteca inversa es la de complementar las utilidades del cliente debido a las limitadas pensiones que recibe y así mejorar su calidad de vida.

CONSIDERANDO: Que corresponde al Congreso Nacional: crear, decretar, interpretar, reformar y derogar las leyes.

POR TANTO,

DECRETA:

LEY DE LA HIPOTECA INVERSA

CAPITULO I

ARTÍCULO 1. Objeto de la Ley. La presente ley tiene por objeto regular el uso de la hipoteca inversa, para personas de la tercera edad que poseen un bien inmueble susceptible de ser hipotecado y que constituya su vivienda habitual, como un medio que les permitirá complementar sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible hasta el fallecimiento del titular o titulares del crédito.

ARTÍCULO 2. Hipoteca Inversa. Por hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función del valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito será entregado a la persona sujeta del crédito mediante disposiciones periódicas o de una sola vez.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma estará libre del impuesto sobre la renta.

ARTÍCULO 3. Requisitos de la hipoteca inversa. En adición a los requisitos generales mencionados anteriormente, la hipoteca inversa esta también sujeta a los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante sea mayor de 60 años
- b) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble propiedad del titular o titulares.
- c) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- d) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser elegida por el solicitante de la hipoteca inversa.
- e) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- f) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a cancelar el crédito anticipadamente parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- g) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente puedan enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- h) Que, al momento de la ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que, de acuerdo con la legislación vigente, tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- i) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- j) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el

reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, voluntariamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada cancele la hipoteca.

- k) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

ARTÍCULO 4. Beneficiarios. El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen hasta un máximo de tres beneficiarios, siendo estos mayores de 60 años. En estos casos, a dichos beneficiarios corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad autorizada acreedora, cuando el fallecimiento del titular o titulares ocurra antes del desembolso total del mismo. Asimismo, el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

ARTÍCULO 5. Entidades autorizadas. La hipoteca inversa podrá ser otorgada por las entidades autorizadas por la Ley del Sistema Financiero en su artículo 3 y su reglamento, y de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, CNBS, en el Decreto 155-95.

ARTÍCULO 6. De su inscripción en el Registro de la Propiedad. La operación deberá formalizarse en escritura pública y se presentará al Instituto de la Propiedad para su correspondiente inscripción. La inscripción de una hipoteca inversa se registrará por los criterios registrales de una hipoteca común.

ARTÍCULO 7. Vencimiento anticipado del contrato. En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

ARTÍCULO 8. Resolución de la hipoteca inversa. En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

El reglamento fijará las condiciones para el reembolso del crédito, pero en ningún caso se podrá exigir el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata. En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

ARTÍCULO 9. Ejecución de la hipoteca inversa. La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones que

establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

ARTÍCULO 10. Del fallecimiento del deudor. Al fallecimiento del deudor, los herederos del bien hipotecado tendrán que suministrar los datos de notificación en caso de suceso del deudor, para así poder realizar la posible ejecución de la propiedad. En caso de que no se formalice la opción de cancelación por parte de los herederos, la entidad financiera ejecuta la garantía de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de esta ley y los artículos contenidos en el Código Procesal Civil.

ARTÍCULO 11. Régimen de transparencia y suministro de información y asesoramiento. Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley de Protección al Consumidor y su reglamento, y en las Normas para el Fortalecimiento de la Transparencia, la Cultura Financiera, Conducta de Mercado y Atención al Usuario Financiero en las Instituciones Supervisadas, CIRCULAR CNBS No.022/2022; y en otras leyes relacionadas, la hipoteca inversa está adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.

El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno

a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante, así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

CAPITULO II

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

ARTÍCULO 12. Reglamento de la Ley. La Secretaría de Finanzas, en coordinación con la Comisión de Banca y Seguros, reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de 90 (noventa) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación.

ARTÍCULO 13. Regulaciones de la Superintendencia de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros. La Superintendencia de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. De esta manera establecerá las características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de hipoteca inversa.

ARTÍCULO 14. Aplicación supletoria del Código Civil y de Comercio. En lo no previsto en esta ley serán aplicables las disposiciones contenidas en el Título II en Capítulo VIII del Libro IV del Código Civil, en lo que resulte pertinente.

CAPITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

ARTÍCULO 15. Incorporación de una nueva operación financiera la Ley del Sistema Financiero. Añádase el numeral 3-A al artículo 58 de la Ley del Sistema Financiero, Decreto No. 129-2004, con el siguiente texto:

3-A) Conceder préstamos con la modalidad de hipoteca inversa, destinados a mejorar la calidad de vida del titular o los titulares del crédito.

ARTÍCULO 16. Exclusión de la hipoteca inversa en caso de liquidación de la entidad autorizada cuando esta sea una empresa de operaciones múltiples

Modificase el artículo 1456 del Código de Comercio, que queda redactado con el siguiente texto:

ARTÍCULO 1456. En consecuencia, podrán separarse de la masa los bienes que se encuentren en las situaciones siguientes o en otras que sean de naturaleza análoga:

- I. Los que puedan ser reivindicados con arreglo a la ley;
- II. Los inmuebles vendidos al quebrado, no pagados por éste cuando la compraventa no hubiere sido debidamente inscrita;
- III. Los muebles comprados al contado, si el quebrado no hubiere pagado totalmente el precio al tiempo de la declaración de quiebra;
- IV. Los muebles o inmuebles comprados al fiado, si se hubiere convenido la resolución por incumplimiento y hubiere constancia de ello en los registros públicos correspondientes;
- V. Los títulos-valores emitidos o endosados en favor del quebrado como pago de ventas hechas por cuenta ajena, siempre que se pruebe que las ovulaciones así cumplidas proceden de ellas y que la partida no se asentó en cuenta corriente entre el quebrado y su comitente;

VI. Los bienes que el quebrado deba restituir por estar en su poder por alguno de los siguientes conceptos:

- a. Depósito, administración, arrendamiento, alquiler, usufructo, fideicomiso, reporto, o recibidos en consignación por virtud de un contrato estimatorio, si en este caso la quiebra se declara antes del pago del precio o después del transcurso del plazo señalado para hacerlo;
- b. Comisión de compra, venta, tránsito, entrega o cobro;
- c. Remitidos fuera de cuenta corriente para entregar a persona determinada por cuenta y en nombre del comitente o para satisfacer obligaciones que hubieren de cumplirse en el domicilio de aquel.
Cuando el crédito resultante de la remisión hubiere sido afectado al pago de una letra de cambio, el titular legítimo de esta podrá obtener la separación de este; y
- d. Las cantidades que estuvieren debiendo al quebrado por ventas hechas de cuenta ajena. El separatista podrá obtener también la cesión del correspondiente derecho de crédito; y

VII. Los bienes asegurados en la quiebra sean de terceros o no lo sean, respecto de los cuales se alegue un derecho de cobro preferente en relación con la masa.

VIII. Las operaciones de hipoteca inversa, excepto aquellas que se encuentren en proceso de cobro o ejecución de la hipoteca.

ARTÍCULO 15. Vigencia. La presente ley entra en vigor a partir del día siguiente de la publicación de su reglamento, con excepción de la primera disposición complementaria final, que entra en vigor el día siguiente de su publicación.

CAPÍTULO VI. DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este último capítulo, con base a los resultados importantes y logros de la investigación se realiza, mediante un breve resumen, el análisis e interpretación. Posteriormente se enlistan las conclusiones a las que se llegaron en relación con el problema y objetivos de estudio a partir del análisis de los resultados y, por último, el capítulo termina con ciertas recomendaciones para complementar el trabajo expuesto.

6.1 Discusión

Como se ha expuesto a lo largo de esta investigación, la hipoteca inversa es una modalidad de crédito hipotecario que se ha venido aplicando hace ya varios años, en países europeos y anglosajones, y más recientemente en algunos países de Latinoamérica, teniendo mejor aceptación en los países desarrollados como Canadá y Estados Unidos.

La hipoteca inversa es una garantía real que permite a las personas mayores, propietarias de su vivienda, aprovechar el valor líquido de la vivienda y mejorar la estabilidad financiera durante la jubilación, sin tener que venderla.

En Honduras, los adultos mayores representan un sector de la población cuyas necesidades son frecuentemente desatendidas por el mercado financiero. Esta situación se origina porque ya no participan activamente en la economía y dependen de sus ingresos por jubilación o de una modesta pensión, insuficiente para cubrir sus necesidades básicas de salud, vivienda, alimentación y recreación.

El sistema de jubilaciones y pensiones en Honduras necesita reformas significativas para mejorar su cobertura, sostenibilidad y eficiencia. Actualmente el

sistema está compuesto principalmente por tres instituciones públicas, como se mencionó anteriormente: el Instituto Hondureño de Seguridad Social (IHSS); el Instituto de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP) y el Instituto de Previsión del Magisterio (INPREMA).

Por medio de las encuestas, se pudo constatar la preocupación de los encuestados respecto a su situación financiera una vez jubilados ya que, para algunos de ellos, la Pensión por vejez es o será baja pues los sueldos que devengaron mientras estaban activos, no fueron altos y por lo tanto al aplicar la fórmula para establecer el monto de la pensión, esta no será suficiente para cubrir sus necesidades básicas.

Debido a esta situación es que muchos de los encuestados, el 56.3%, manifestaron sentirse cómodos con la idea de obtener, en algún momento, una renta fija mensualmente hasta su muerte, por medio de un crédito hipotecario sobre su vivienda, ya que les permitiría una mejor calidad de vida. Sin embargo, la mayoría admitió que es muy importante para ellos cuidar de su patrimonio para dejar una herencia a sus hijos.

En vista de lo anterior, consideramos importante indagar sobre los riesgos de la hipoteca inversa y como se podrían mitigar. En general, todos los expertos entrevistados, coincidieron en la importancia y la necesidad de informar y educar a los posibles usuarios financieros de este producto, especialmente por el riesgo del deterioro del patrimonio inmobiliario y afectar su capacidad para dejar una herencia a su familia.

Conforme a lo expuesto anteriormente es que se sustenta la necesidad de constituir un marco regulatorio especial para la hipoteca inversa ya que si bien, es

un derecho real al igual que la hipoteca convencional, tiene sus particularidades que requieren de esta regulación especial.

Por ello, proponemos la implementación de la Ley de Hipoteca Inversa en la legislación hondureña, como un complemento al sistema de pensiones. Este instrumento permitirá a las personas de la tercera edad asegurar su subsistencia durante la jubilación. La ley incluirá las obligaciones jurídicas y éticas necesarias, así como la regulación de las entidades financieras autorizadas para otorgar este tipo de créditos, garantizando así la protección de los usuarios financieros.

6.2 Conclusiones

1. El contrato de Hipoteca Inversa es un producto financiero orientado a personas mayores por medio del cual reciben el precio de su vivienda habitual en forma de rentas mensuales, sin perder la titularidad del inmueble. Este producto nace de la necesidad de liquidez de las personas mayores como un complemento a la pensión.

El préstamo vence y se repaga cuando: a) el deudor solicitante o el último beneficiario fallece; b) se venda o se transfiera la titularidad de la propiedad; c) la propiedad deje de ser la vivienda habitual o el prestatario deje de vivir en ella por más de doce meses consecutivos; d) el prestatario deje de cumplir con sus obligaciones de impuestos sobre la propiedad; e) a propiedad se deteriore de manera importante.

El monto del préstamo depende del valor de la vivienda, de la edad del propietario, la tasa de interés vigente. Los intereses sobre la hipoteca se acumulan, con el tiempo se añaden al saldo del préstamo. Debe cumplir con

regulaciones específicas y proporcionar protección al consumidor para evitar fraudes y abusos.

2. En Honduras existe una regulación para la hipoteca convencional o de amortización, la cual ha sido utilizada como un instrumento para financiar la adquisición de vivienda y propiedades. Está regulada en el Código Civil y el Código de Comercio, y por la CNBS. Las instituciones financieras y los bancos son las principales concesionarias de préstamos hipotecarios.

La ley en Honduras establece que la hipoteca debe constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, y solo el propietario del inmueble puede constituir hipoteca sobre este. La hipoteca registrada conserva el derecho del acreedor sobre el inmueble hipotecario por el término de diez años si antes no se revoca. La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

Existen varios tipos de hipotecas en relación con los intereses: a) Hipoteca fija. b) Hipoteca mixta. c) Hipoteca variable.

Si bien, la hipoteca inversa no es una de las modalidades de hipoteca que existen en Honduras, si hay algunas figuras afines a esta modalidad de hipoteca. Podemos mencionar la figura de la Renta Vitalicia, que es ofrecida por algunas administradoras de pensiones (AFP), regulada también en el Código Civil. Otra figura similar en su estructura con la hipoteca inversa es el Arrendamiento Financiero.

3. La regulación de la hipoteca inversa en algunos países como España, México, Perú y Canadá existe desde ya hace varios años. En México, por ejemplo, está regulada por la Comisión Nacional para la Protección y

Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) y por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Además, se contemplan aspectos relevantes en el Código Civil Federal. En España se regula por la Ley 41/2007 que establece las disposiciones generales sobre el mercado hipotecario en España incluyendo la hipoteca inversa. En Perú la regula la Ley No.30741 y su Reglamento aprobado por el Ministerio de Finanzas, y la Superintendencia de Bancas, Seguros y AFP, que aprobó las normas complementarias.

Todas las regulaciones establecen los requisitos y condiciones que deben cumplir las entidades financieras que ofrecen este producto de la hipoteca inversa. Igualmente establecen los derechos y obligaciones de los prestatarios.

El fin de la legislación es proteger los derechos del usuario financiero y garantizar que los términos de la hipoteca inversa sean justos y equitativos.

4. Con la creación de una Ley para implementar la hipoteca inversa en Honduras, se ofrecerá a las personas de la Tercera Edad la oportunidad de optar, a través del mercado hipotecario, por un producto financiero que les permitirá obtener un ingreso adicional a la jubilación. Esto mejorara su calidad de vida mientras siguen viviendo en su hogar.

6.3 Recomendaciones

1. Al Estado de Honduras como garante del bienestar y la protección de las personas de la tercera edad, asegurar el acceso a productos financieros que

puedan auxiliar a estas personas, mejorando su calidad de vida y cubriendo sus necesidades básicas.

2. Al Congreso Nacional, aceptar y dar el trámite a la iniciativa de Ley contenida en el presente informe para su respectiva aprobación, considerando que es una ley que beneficiaría a un grupo vulnerable de la sociedad al ofrecer una opción para financiar su subsistencia y mejorar su calidad de vida mediante el valor acumulado de su vivienda.
3. A UNITEC actualizar su programa de estudios en las áreas de derecho y economía, fomentando la investigación y análisis de temas de interés para mejorar las leyes y las regulaciones referentes al bienestar de los segmentos vulnerables de la población.
4. A las entidades públicas y privadas dedicadas a ofrecer productos financieros, a considerar la inclusión de opciones como la hipoteca inversa en su catálogo de productos, beneficiando a los grupos vulnerables de la sociedad y garantizando la transparencia en los procesos.

BIBLIOGRAFÍA

Abbo.es. (s.f.). ConceptosJurídicos.com. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/hipoteca-inversa/>

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, G. d. (s.f.). Boletín Oficial del Estado, BOE.es. Obtenido de <https://www.boe.es/informacion/index.php#nuestra-web>

Álvarez Álvarez, H. (2009). La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis . Valladolid: Lex Nova. Obtenido de https://books.google.hn/books?id=yi15_lvHQtkC&pg=PA121&hl=es&source=gbs_toc_r&cad=2#v=onepage&q&f=false

Álvarez, H. Á. (2009). Valladolid: Lex Nova.

Álvarez, R. J. (abril de 2010). El Mundo.es. Obtenido de <https://www.elmundo.es/elmundo/2010/04/29/espana/1272535086.html>

Arrend, L. (2024). Arrend leasing. Obtenido de <https://www.arrendleasing.com/hn/>

Arroyo, I. (2009). La reforma del Mercado Hipotecario y otras medidas financieras en el contexto de la crisis económica. Madrid.

Bustos Pueche, J. E. (21 de junio de 2021). Dialnet-
EIDerechoCivilEspañolEnMateriaDeObligacionesYContr. Obtenido de Dialnet-
EIDerechoCivilEspañolEnMateriaDeObligacionesYContr-8007995.pdf

Canales Cerón, M. (2006). 2. Canales Cerón M. Metodologías de la investigación social. Santiago: LOM Ediciones; 2006. p. 163-165. Obtenido de

https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

Catarina.udlap.mx. (s.f.). Obtenido de http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lad/hernandez_s_j/capitulo3.pdf#:~:text=Para%20Sampieri%20%282003%29%2C%20el%20dise%C3%B1o%20no%20experimental%20se,respecto%20al%20cambio%2C%20sus%20determinantes%20y%20sus%20consecuencias.

Codigo Civil, M. (s.f.). Obtenido de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Estado%20de%20Mexico/wo31246.pdf>

Conde-Ruiz, J. I. (2021). Proceso de envejecimiento en España. Obtenido de documentos.fedea.net/pubs/eee/eee2021-07.pdf

cvillami. (2 de julio de 2012). URBE. Obtenido de <https://virtual.urbe.edu/tesispub/0092912/cap03.pdf>

Díaz-Bravo, L. T.-G.-H.-R. (2013). Scielo. Obtenido de https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

DIGAM, M. D. (s.f.). SEDESOL. Obtenido de <https://sedesol.gob.hn/direccion-general-del-adulto-mayor/>

Donaire, C. (10 de AGOSTO de 2023). BLOG DIRCOM UNAH. Obtenido de <https://blogs.unah.edu.hn/dircom/honduras-ocupa-el-segundo-lugar-con-mayor-esperanza-de-vida-de-centroamerica/>

España, B. d. (s.f.). Obtenido de [be2203-art.21.pdf](#)

García, S. (2015). Obtenido de

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:f4602d72-79fb-4b33-8b1a-1cb8bd8e5c87>

Hernández Sampieri, R. (s.f.). Textos de Psicología, blog. Obtenido de

<https://textosdepsicologia.blogspot.com/2011/03/hernandez-sampieri-r-ttipos-de-estudios.html#:~:text=Los%20estudios%20exploratorios%20se%20efect%C3%BAan%2C%20normalmente%2C%20cuando%20el,ideas%20vagamente%20relacionadas%20con%20el%20problema%20de%20estudi>

Huizar Rios, J. (2015). INESLE, Instituto de Estudios Legislativos. Obtenido

de <http://www.inesle.gob.mx/Investigaciones/2015/17-15%20Hipoteca%20Inversa.pdf>

INE. (2023). Instituto Nacional de Estadística-INE. Obtenido de

<https://ine.gob.hn/v4/ephpm/>

laboralpensiones.com. (2022). Obtenido de Sistema de Pensiopnes

Español: <https://laboralpensiones.com/wp-content/uploads/2022/01/37-SISTEMA-DE-PENSIONES-ESPANOL-el-primer-pilar.pdf>

Legales, T. (s.f.). experimentosfacil.com. Obtenido de

<https://experimentosfacil.com/disenio/disenio-no-experimental-segun-sampieri/#:~:text=El%20dise%C3%B1o%20no%20experimental%20es%20uno%20de%20los,se%20registra%20lo%20que%20sucede%20de%20manera%20natural.>

Ley del Sistema Financiero, H. (2004). www.tsc.gob.hn. Obtenido de

<https://www.tsc.gob.hn/web/leyes/Ley%20del%20Sistema%20Financiero%20%28Reformado%20por%20el%20CPC%292010.pdf>

Macias Sanchez, A. (julio de 2023). CIEP. Obtenido de <https://ciep.mx/hipoteca-inversa-en-mexico/>

Macias Sanchez, A. (2023). CIEP, Centro de Investigación Económica y presupuestaria. Obtenido de <https://ciep.mx/hipoteca-inversa-en-mexico/>

Mares, G. (2024). 1library.co . Obtenido de https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=la+hipoteca+inversa+sara+garcia+mares&btn G=; última consulta 17/04/2020)

Méndez Sánchez-Castillo, J. M. (2017). CUNEF Universidad. Obtenido de https://biblioteca.cunef.edu/files/documentos/TFG_GDOBLE_D_2018-13.pdf

Mesa editorial. (21 de noviembre de 2020). Dinero HN. Obtenido de <https://dinero.hn/como-se-aplica-la-seguridad-social-en-honduras-cnbs/#:~:text=El%20reto%20m%C3%A1s%20importante%20que%20tiene%20nuestro%20pa%C3%ADs,pa%C3%ADs%20aporta%20a%20un%20fondo%20de%20previsi%C3%B3n%20social.>

Miguens, P. (22 de junio de 2023). luisinsuameirasabogado.es. Obtenido de <https://luisinsuameirasabogado.es/>

Naciones Unidas, O. (s.f.). Noticias Onu, Mirada global Historias humanas. <https://news.un.org/es/story/2022/07/1511502>.

Ortega, C. (2024). QuestionPro. Obtenido de <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-mixta/>

Profesordenegocios.com. (2022). Obtenido de <https://profesordenegocios.com/valor-acumulado-de-la-vivienda-definicion/>

Público, M. (1 de marzo de 2012). Ley Integral de Protección al Adulto Mayor y Jubilados. Obtenido de

<https://www.tsc.gob.hn/web/leyes/Ley%20Integral%20de%20Protecci%C3%B3n%20al%20Adulto%20Mayor%20y%20Jubilados.pdf>

RedHonduras. (2024). RedHonduras.com. Obtenido de <https://redhonduras.com/economia/sistema-financiero-honduras/>

RETOS DIRECTIVOS, E. B. (26 de ENERO de 2022). Obtenido de BLOG RETOS DIRECTIVOS: <https://retos-directivos.eae.es/productos-financieros-definicion-tipos-y-tecnologia-de-gestion/>

Ricardo, R. (12 de noviembre de 2020). estudiando.com. Obtenido de <https://estudiando.com/terceros-beneficiarios-y-contratos-definicion-y-partes/>

Rodríguez, Y. (6 de junio de 2015). REVISTA JURÍDICA UPR. Obtenido de <https://derecho.uprrp.edu/revistajuridica/wp-content/uploads/sites/4/2016/05/84-Rev.-Jur.-UPR-1115.pdf>

Rodriguez, Y. (2015). upr,Revista jurídica. Obtenido de <https://derecho.uprrp.edu/revistajuridica/wp-content/uploads/sites/4/2016/05/84-Rev.-Jur.-UPR-1115.pdf>

Trecet, J. (2023). Hipoteca inversa: ¿qué es? ¿Merece la pena? Finect.

Valle, F. J. (2012). La Hipoteca Inversa. México.

Valle, F. J. (2012). La Hipoteca Inversa. México.

Velasco, S. (octubre de 2023). Luces del Siglo. Obtenido de <https://lucsdelsiglo.com/2023/10/20/queda-en-fracaso-la-hipoteca-inversa-en-cdmx-cdmx/>

Westreicher, G. (1 de septiembre de 2021). Economipedia. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/beneficiario.html>

Yoldi, M. (9 de julio de 2021). CincoDías. Obtenido de
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/07/08/extras/1625739136_751608.htm

I

GLOSARIO DE TÉRMINOS

1. **LÍMITE DEL CAPITAL:** Es el monto de dinero que el prestatario puede pedir prestado en un préstamo de hipoteca inversa. (Oficina para la Protección Financiera del Consumidor)
2. **PRESTAMISTA:** Es la institución financiera que le presta el dinero al prestatario. (Oficina para la Protección Financiera del Consumidor)
3. **MONTO MÁXIMO RECLAMABLE:** Este es el menor valor tasado de la vivienda, el precio de venta por el cual está siendo comprada, o el máximo monto que será asegurado. El monto máximo reclamable es uno de los factores usado para calcular cuánto puede pedir prestado un prestatario en un préstamo de hipoteca inversa. (Oficina para la Protección Financiera del Consumidor)
4. **TASACIÓN:** Documento escrito que muestra una opinión acerca de cuánto vale una propiedad. Este documento debe ser realizado por expertos pertenecientes a una sociedad de tasación. La finalidad de una tasación es conocer el valor de un inmueble o de los derechos o de los derechos que se posean sobre el mismo. (Oficina para la Protección Financiera del Consumidor)
5. **SISTEMA DE PENSIONES:** Los sistemas pensionales buscan garantizar la protección social y económica de las personas cuando hacen la transición de la vida laboral al retiro. Esto se hace administrando aportes periódicos durante la etapa laboral de los trabajadores, para que en el momento de su retiro puedan beneficiarse con un ingreso el resto de su vida.

ANEXOS

ANEXO 1

ENTREVISTA #1

Entrevista a los Expertos de Instituciones Bancarias

La Hipoteca Inversa es un producto financiero orientado a personas mayores mediante el cual obtienen el precio de su vivienda habitual en forma de rentas mensuales. El importe máximo que puede prestar el banco es el valor de la vivienda. Para amortizar la hipoteca, se debe devolver el total del capital cobrado más los intereses hasta el momento del fallecimiento del prestatario o el último beneficiario.

Lo interesante de esta figura es que convierte el capital inmobiliario de las personas mayores en una pensión complementaria.

El propósito de esta entrevista es obtener información sobre la situación del mercado hipotecario y las oportunidades de acceder a un crédito para personas de la tercera edad, para mejorar su calidad de vida durante su jubilación. Información que servirá para analizar las posibilidades de establecer una ley para implementar la hipoteca inversa, un novedoso producto financiero que ofrece la oportunidad de mejorar los ingresos de personas jubiladas.

Nombre del entrevistado: Christian Tomás Castro Alonzo
Profesión: Abogado y Notario
Trabajo o cargo que desempeña: Ex Docente de la Carrera de Derecho en CEUTEC, Asesorías legales a diferentes bancos, exdefensor Público.
Fecha de la entrevista: 16 de mayo 2024

Medio: Digital

CUESTIONARIO

1. Tasas de Interés y Financiamiento:

¿Cómo afectan las tasas de interés al costo total de una hipoteca?

R/ Lo ignoro, pero al momento de querer obtener un préstamo hipotecario sería una de las preguntas a realizar para analizar tomar o no dicha obligación.

¿Qué factores influyen en la aprobación de un préstamo hipotecario?

R/ El récord crediticio del prestatario hipotecario y el valor del inmueble a hipotecar.

2. Proceso de Solicitud y Documentación:

¿Qué documentos son necesarios para solicitar una hipoteca y cómo se evalúa la capacidad de pago del solicitante?

R/ Los documentos necesarios son el DNI y RTN del prestatario y el Instrumento Público inscrito en el IP del inmueble a ser hipotecado que deberá ser revisado en dicho IP para ver si está libre de gravámenes hipotecarios o prohibiciones de enajenación por mandato judicial, además para verificar la titularidad del dominio de parte del solicitante o de su garante hipotecario.

En cuanto a la capacidad de pago del solicitante, se le deberá pedir constancias de trabajo y de toda fuente de ingreso económico. - Además deberá hacerse una revisión del récord crediticio del solicitante en la Central de Riesgos.

3. Consideraciones Financieras y Riesgos:

¿Cuáles son los riesgos asociados con una hipoteca y cómo se pueden mitigar?

R/ El valor del préstamo es inferior al valor real del inmueble hipotecado y es el Prestamista quien propone el valor de remate del inmueble hipotecado en caso de llegar ejecución de la garantía hipotecaria.

Si al ser rematado el inmueble hipotecado, no comparece algún postor, el inmueble será adjudicado al Prestamista en pago de la deuda, pero solo por el valor de remate que es siempre inferior al valor del préstamo. - Lo anterior resultará en que pese al remate el deudor continuará con la obligación de pago del saldo de la obligación original.

¿Qué consejos daría a alguien que está considerando tomar una hipoteca por primera vez?

R/ Que, si tiene otra alternativa de prestar garantía de otro tipo, tal como la fiduciaria o prendaria, ofrecer estas en lugar de la hipoteca. - Si va a Hipotecar, deberá asegurarse que tendrá las opciones de pago suficientes para no caer en mora.

4.Hipoteca Inversa y Opciones Especiales:

¿Según lo entendido sobre el crédito con Hipoteca Inversa, para quién podría ser adecuada?

R/ Estimo que para personas de la tercera edad y mejor aún para aquellos que no transmitirán el inmueble bajo Hipoteca Inversa a nadie, por no tener herederos o no querer dejarlo a alguno.

¿Cuáles son algunas opciones similares a la hipoteca inversa que están en el mercado hipotecario actualmente en Honduras?

R/ Un arrendamiento con opción a compra tal como el leasing. Ya que la empresa de leasing compra el objeto a un tercero y el cliente utiliza de dicho objeto

pagando una cuota que al final del contrato se acumulará y el cliente pagará un valor adicional a la empresa de leasing para ser su propietario. - En la Hipoteca Inversa, el Acreedor Hipotecario paga por cuotas el monto del préstamo al deudor hipotecario y en caso de que el deudor hipotecario no pague dicho préstamo, el Acreedor Hipotecario Inversa podrá pedir su adjudicación en pago.

¿Cómo se compara una hipoteca inversa con otras alternativas, como una línea de crédito o refinanciamiento.

Los tres son contratos financieros en que se hace un préstamo en dinero con garantías fiduciarias, prendarias o hipotecarias, pero en la Hipoteca inversa prevalece la condición de edad y la tener un bien inmueble para ser hipotecado como garantía, lo que no es necesario para los otros dos.

5. Legislación y Regulaciones:

¿Cómo pueden las leyes y regulaciones locales afectar el proceso hipotecario?

R/ Se deberán crear leyes y regulaciones que contengan los requisitos para este tipo de Hipoteca que actualmente no existe, puesto que las Hipotecas Civiles y Mercantiles tienen su regulación particular en el Código Civil y Mercantil respectivamente.

¿Hay cambios recientes en las leyes que podrían impactar las hipotecas?

R/ No que yo sepa.

6. Consejos Prácticos y Recomendaciones:

¿Cuáles son los errores comunes que la gente comete al solicitar una hipoteca?

R/ No tener medios de pago alternativos para utilizar en el pago del préstamo para evitar la mora y, por consiguiente, se les remata el inmueble ante los tribunales de justicia.

□ ¿Qué recomendaciones tiene para garantizar una experiencia exitosa en el proceso hipotecario?

R/ Una inversión y utilización adecuada del monto del préstamo hipotecario para que sea esa inversión que pague el préstamo hipotecario.

□ ¿Cómo ve usted la posibilidad de ofrecer la hipoteca inversa como un nuevo producto financiero aquí en Honduras?

R/ Estimo que este préstamo podrá ser atractivo especialmente para personas de la Tercera Edad, pero deberá hacerse una socialización previa y profunda de este tipo de hipoteca para que el público se entere de los beneficios que tiene en relación con los otros dos tipos de hipoteca.

ANEXO 2

ENTREVISTA #2

Nombre del entrevistado: Felicidad Rodríguez
Profesión: Abogada
Trabajo o cargo que desempeña: Encargada de Garantías Banpais
Fecha de la entrevista: 16 de mayo 2024
Medio: Digital

CUESTIONARIO

1. Tasas de Interés y Financiamiento:

¿Cómo afectan las tasas de interés al costo total de una hipoteca?

R:/ Las tasas de interés juegan un papel fundamental en el costo total de una hipoteca inversa. Un aumento en las tasas de interés se traduce en un mayor pago de intereses a lo largo del tiempo, incrementando significativamente el costo total del préstamo

¿Qué factores influyen en la aprobación de un préstamo hipotecario?

R:/ La aprobación de un préstamo hipotecario inverso depende de varios factores, incluyendo:

Edad: El prestatario debe tener una edad mínima, generalmente 60 años o más.

Valor de la vivienda: La vivienda debe tener un valor suficiente para respaldar el préstamo.

Situación financiera: Se evalúa la capacidad del prestatario para cumplir con las obligaciones del préstamo, incluyendo historial crediticio y deudas existentes.

Condiciones de la vivienda: La vivienda debe estar en buen estado y cumplir con los requisitos del banco.

2. Proceso de Solicitud y Documentación:

¿Qué documentos son necesarios para solicitar una hipoteca y cómo se evalúa la capacidad de pago del solicitante?

R:/ Las condiciones y la documentación a solicitar va a ir dependiendo de cada institución financiera (IFI'S) ya que estimo pertinente considerar los avalúos realizados a la vivienda, posibles mejoras, posibles aumentos de plusvalía, así como también el deterioro a través del tiempo. Con relación a los documentos seria comprobar la legitima posesión del inmueble, documentos de identificación del

cliente, condición estatal, es decir, su relación con impuestos municipales, pago de servicios públicos y todo lo relacionado con el estatus correcto para aprobar una transacción como lo que es una hipoteca o una hipoteca inversa.

3. Consideraciones Financieras y Riesgos:

¿Cuáles son los riesgos asociados con una hipoteca y cómo se pueden mitigar?

R:/ Si bien la Hipoteca Inversa ofrece beneficios potenciales, también es importante considerar los riesgos asociados:

1. Reducción del Patrimonio Inmobiliario: Conforme se avanza en el préstamo, el patrimonio del prestatario en la vivienda disminuye. Esto puede afectar su capacidad de dejar una herencia a sus familiares o de acceder a otros tipos de financiamiento en el futuro.

2. Deuda Creciente: La deuda total del préstamo aumenta con el tiempo debido a la acumulación de intereses. Si el valor de la vivienda disminuye, el prestatario o sus herederos podrían tener que pagar una cantidad mayor a la inicialmente prestada.

4. Limitaciones de Uso de los Fondos: Los fondos obtenidos a través de una Hipoteca Inversa no pueden utilizarse para cualquier propósito. Generalmente, deben destinarse a cubrir gastos específicos, como pagos de vivienda, atención médica o deudas.

5. Implicaciones Fiscales: Los pagos recibidos a través de una Hipoteca Inversa pueden estar sujetos a impuestos, lo que reduce el monto neto recibido por el prestatario.

¿Qué consejos daría a alguien que está considerando tomar una hipoteca por primera vez?

R:/ Adquirir una vivienda es una decisión financiera importante que debe tomarse con cautela y responsabilidad. Para aquellos que consideran una hipoteca por primera vez, aquí hay algunos consejos:

Evaluar su capacidad de pago: Determine cuánto puede pagar cómodamente cada mes para el capital, intereses, impuestos y seguro de la vivienda.

Ahorrar para el pago inicial: Un pago inicial más alto reduce el monto del préstamo y los intereses totales a pagar.

Comparar diferentes tipos de hipotecas: Explore las opciones disponibles, como hipotecas fijas, ajustables y FHA, para elegir la que mejor se adapte a sus necesidades.

Obtener cotizaciones de múltiples prestamistas: Compare ofertas de diferentes bancos y entidades financieras para obtener las mejores tasas de interés y condiciones.

Considerar los costos asociados: Además del pago mensual, tenga en cuenta costos adicionales como tarifas de tasación, impuestos y seguro hipotecario.

Buscar asesoría profesional: Un agente de bienes raíces y un asesor financiero pueden brindarle orientación y apoyo durante el proceso de compra de una vivienda.

Tomar una decisión informada: No se apresure a tomar una decisión. Tómese el tiempo para analizar cuidadosamente sus opciones y elegir la alternativa que mejor se ajuste a su situación financiera y objetivos a largo plazo.

4. Hipoteca Inversa y Opciones Especiales:

¿Según lo entendido sobre el crédito con Hipoteca Inversa, para quién podría ser adecuada?

R:/ Podría ser adecuada para personas jubiladas con una pensión baja, y dueños de su vivienda. Con necesidad de mejores ingresos para cubrir sus necesidades.

¿Cuáles son algunas opciones similares a la hipoteca inversa que están en el mercado hipotecario actualmente en Honduras?

R:/ El leasing inmobiliario, rentas vitalicias y crédito hipotecario.

5. Legislación y Regulaciones:

¿Cómo pueden las leyes y regulaciones locales afectar el proceso hipotecario?

R:/ Considerando que las leyes son cambiantes conforme a sus sociedades y a sus necesidades, así como la regulación en cuanto a la estipulación de tasas de intereses, podrían tanto beneficiar como perjudicar un negocio como este.

¿Hay cambios recientes en las leyes que podrían impactar las hipotecas?

R:/ Únicamente lo relacionado a los fondos provenientes del Estado en la cual se están fijando tasas bajas para beneficiar a la población en relación con la adquisición de un bien inmueble.

6. Consejos Prácticos y Recomendaciones:

¿Cuáles son los errores comunes que la gente comete al solicitar una hipoteca?

R:/ Entre lo más general, podríamos decir que lo más común es no investigar las diferentes tasas que podrían llegar a negociar cada IFI ya que, al ser un contrato

de carácter privado por lo general las personas desconocen que las tasas son completamente negociables hasta cierto punto.

No leer las condiciones bajo las cuales se están negociando las tasas de interés y los cobros adicionales que podrían generarse de los costos administrativos derivados del contrato.

No elaborar un presupuesto realista a la cuota variable o fija que se pacte en el contrato, conforme a las condiciones establecidas por cada IFI.

Ignorar los riesgos sociales o ambientales de construir o comprar vivienda en un determinado lugar sin previo análisis.

¿Qué recomendaciones tiene para garantizar una experiencia exitosa en el proceso hipotecario?

R:/ Investigación anticipada y una planificación podría ayudar a prevenir incomodidades a futuro, mantener un buen score crediticio ya que con este score se pueden conseguir buenos beneficios, brindar un buen aporte inicial para que la cuota o el monto a financiar no sea tan elevado.

¿Cómo ve usted la posibilidad de ofrecer la hipoteca inversa como un nuevo producto financiero aquí en Honduras?

R:/ Es un producto bastante novedoso, sin embargo, por tradición hondureña la herencia por excelente son los bienes inmuebles y este producto podría funcionar para “salir del apuro” sin embargo, considerando las preferencias crediticias de la población hondureña veo que podría llegar a generar mucha incertidumbre y confusión al respecto.

ANEXO 3

ENTREVISTA #3

Nombre del entrevistado: Karol Montoya
Profesión: Abogada
Trabajo o cargo que desempeña: Oficial departamento Legal Banco PROMERICA
Fecha de la entrevista: 14 de mayo 2024
Medio: Digital

CUESTIONARIO

1. Tasas de Interés y Financiamiento:

¿Cómo afectan las tasas de interés al costo total de una hipoteca?

R:/ Afecta el monto que se debe pagar mes a mes, ya que la tasa de interés determina la cuota mensual que se paga sobre un préstamo hipotecario.

¿Qué factores influyen en la aprobación de un préstamo hipotecario?

R:/ Influye:

1. La capacidad de pago del deudor o solicitante
2. El avalúo de la garantía.

2. Proceso de Solicitud y Documentación:

¿Qué documentos son necesarios para solicitar una hipoteca y cómo se evalúa la capacidad de pago del solicitante?

R:/ 1. La capacidad de pago del solicitante se evalúa conforme a sus ingresos mensuales.

Documentos necesarios para solicitud de crédito hipotecario:

1. Completar solicitud de préstamo hipotecario.
2. Tarjeta de identidad y RTN del solicitante
3. Constancia que indique los ingresos mensuales
4. Escritura de antecedente de dominio.
5. Avalúo del inmueble
6. Clave catastral del inmueble

3. Consideraciones Financieras y Riesgos:

¿Cuáles son los riesgos asociados con una hipoteca y cómo se pueden mitigar?

R. El riesgo del punto de vista de la institución financiera es que el cliente no cumpla con su obligación. Esto se puede mitigar mediante el análisis exhaustivo de sus ingresos y posible ejecución de la garantía en caso de mora.

¿Qué consejos daría a alguien que está considerando tomar una hipoteca por primera vez?

R. Verificar la tasa de interés, ya que entre más alta la tasa es más alta la cuota mensual.

4. Hipoteca Inversa y Opciones Especiales:

¿Según lo entendido sobre el crédito con Hipoteca Inversa, para quién podría ser adecuada?

R:/ Para los adultos mayores con necesidad de ingresos.

¿Cuáles son algunas opciones similares a la hipoteca inversa que están en el mercado hipotecario actualmente en Honduras?

R:/ El fideicomiso.

¿Cómo se compara una hipoteca inversa con otras alternativas, como una línea de crédito o refinanciamiento?

R:/ En la Hipoteca Inversa: No hay pagos mensuales y se puede recibir el dinero de varias maneras, pero reduce el patrimonio. Está disponible solo para mayores de 62 años y generalmente no requiere prueba de ingresos. Tiene altos costos iniciales, pero sin pagos mensuales.

La Línea de Crédito: Proporciona acceso flexible a los fondos, pero requiere pagos mensuales. Requiere calificación basada en ingresos y crédito, conveniente para personas con ingresos estables, presenta costos de interés y posibles tasas variables.

El Refinanciamiento: Puede proporcionar un pago único y mejores condiciones de préstamo, pero también requiere pagos mensuales continuos. También necesita calificación crediticia y puede ser difícil para personas con ingresos fijos o menores. Hay costos de cierre y posibles tasas de interés variables o fijas.

La mejor opción dependerá de las necesidades y circunstancias específicas del propietario de la vivienda.

5. Legislación y Regulaciones:

¿Cómo pueden las leyes y regulaciones locales afectar el proceso hipotecario?

R:/. Imponiendo tasas de interés que beneficien al usuario financiero.

¿Hay cambios recientes en las leyes que podrían impactar las hipotecas?

R:/ No hay.

6. Consejos Prácticos y Recomendaciones:

¿Cuáles son los errores comunes que la gente comete al solicitar una hipoteca?

R:./ Alterar los ingresos mensuales del cliente puede poner en riesgo el crédito, ya que se puede presentar que el cliente no tenga la capacidad de pago adecuada.

¿Qué recomendaciones tiene para garantizar una experiencia exitosa en el proceso hipotecario?

R:./ Realizar un análisis exhaustivo de la capacidad de pago del deudor.

¿Cómo ve usted la posibilidad de ofrecer la hipoteca inversa como un nuevo producto financiero aquí en Honduras?

R:./ Podría ser provechoso para los adultos mayores. Con la debida educación financiera y protecciones al consumidor, las hipotecas inversas podrían convertirse en una opción viable y beneficiosa para este segmento de la población.

ANEXO 4

ENTREVISTA #4

Nombre del entrevistado: José Marcial Flores Lagos
Profesión: Licenciado en Finanzas
Trabajo o cargo que desempeña: jefe de la División de Préstamos
Fecha de la entrevista: 17 de mayo 2024
Medio: Presencial

Entrevista a los expertos de Instituciones de Previsión

La Hipoteca Inversa es un producto financiero orientado a personas mayores mediante el cual obtienen el precio de su vivienda habitual en forma de rentas mensuales. El importe máximo que puede prestar el banco es el valor de la vivienda. Para amortizar la hipoteca, se debe devolver el total del capital cobrado más los intereses hasta el momento del fallecimiento del prestatario o el último beneficiario. Tras el fallecimiento de los titulares, sus herederos contarán con un plazo de tiempo para devolver el importe total acumulado con la opción de cancelarlo con la venta de la vivienda o quedarse con la casa cancelando la deuda.

Lo interesante de esta figura es que convierte el capital inmobiliario de las personas mayores en una pensión complementaria, mejorando sus ingresos para cubrir sus necesidades básicas de vida.

El propósito de esta entrevista es obtener información sobre la situación económica de personas jubiladas, sus limitaciones y oportunidades de mejorar su calidad de vida durante su jubilación. Información que servirá para analizar las posibilidades de establecer una ley para la implementación de la figura jurídica de la hipoteca inversa o pensión hipotecaria en la legislación nacional como instrumento auxiliar de subvención para personas de la tercera edad.

CUESTIONARIO

1.- ¿Cuáles son los requisitos para que un afiliado pueda acceder a un crédito hipotecario a través de la institución de previsión social?

R:/ Los requisitos son: Ser un participante activo y estar aportando al INJUPEMP

2.- ¿Existen restricciones en cuanto a la edad o tiempo de afiliación para solicitar un crédito hipotecario?

R:/ El único requisito es que empiece a cotizar, tener una aportación ya registrada en el sistema y estar afiliado. Los requisitos ya para el préstamo hipotecario son similares a los de las instituciones financieras. En relación con da por el tiempo que le queda para la edad, de acuerdo con la póliza colectiva que manejamos, los afiliados se pueden asegurar hasta los 79 años y entonces se le acorta el tiempo en que podemos darle el financiamiento. Por ejemplo, si una persona de 65 años solicita un préstamo, se le otorga por el tiempo que le queda cubierto por la póliza.

3.- ¿Cuál es el monto máximo que un afiliado puede solicitar como crédito hipotecario?

R:/ Depende de la capacidad de pago de la persona. El máximo que puede prestar el INJUPEMP son cuatro millones de lempiras.

4.- ¿Cómo determinan las tasas de interés para los créditos hipotecarios?
¿Son fijas o variables?

R:/ Las tasas son variables en cuanto a que dependen del mercado, pero es muy difícil que cambien en el tiempo. El contrato comienza con una tasa inicial y por lo que pudiera cambiar sería el caso en que el afiliado deje de trabajar con el gobierno, entre en mora, entonces se le penaliza y se le aumenta un por ciento a la tasa.

5.- ¿Cuál es el plazo máximo para pagar un crédito hipotecario?

R:/ El plazo máximo son 30 años.

6.- ¿Ofrecen opciones de refinanciamiento o reestructuración de préstamos hipotecarios en caso de necesidad?

R:/ Existe la posibilidad de readecuación de la mora cuando el préstamo esta al día, en casos en que la persona deja de trabajar y tiene menos ingresos, si se le puede readecuar la cuota de acuerdo con lo que va a percibir. Existe también la figura del refinanciamiento de los préstamos que están en mora.

7.- ¿Existen beneficios adicionales para los afiliados que solicitan créditos hipotecarios a través de la institución de previsión social?

R:/ Un beneficio podrá ser que, si se trata de un préstamo por una propiedad que valga hasta 3 millones de lempiras, nosotros no le pedimos prima, le financiamos hasta el 100% del valor del avalúo de la casa Otro beneficio seria el costo de la póliza de seguro, que al ser colectiva es más barata que una individual.

8. ¿Qué tipo de seguros o garantías son necesarios para respaldar un crédito hipotecario?

R:/ Seguro por daños que protege el inmueble y un seguro de vida que tiene el préstamo para la persona, que protege en caso de fallecimiento o de invalidez para que cubra la suma asegurada que tiene el préstamo; y la garantía del préstamo hipotecario es la casa habitual.

9.- ¿Cómo se manejan las situaciones de incumplimiento o dificultades financieras por parte de los afiliados?

R:/ El área de cobros se encarga de estar haciendo los cobros a las personas que entran en mora. En caso de que una persona entra en mora y su préstamo todavía tiene vigencia, puede hacer un convenio, que consiste en, que en el tiempo que le hace falta para pagar el préstamo, se le readecua la cuota para que pueda salir en el mismo tiempo. Si ya no aplica eso, y existe la posibilidad de refinanciar el

préstamo, se le refinancia. Si el préstamo ya venció, entonces se pasa para el área legal, y esta pueda ejecutar la garantía del préstamo.

10.- ¿Cuál es la experiencia general de los afiliados que acceden a estos préstamos?

R:/ Como esta es una institución previsión social la intención de nosotros es ayudar y cubrir las necesidades de la mayoría de la población. Estamos en toda la ciudad, a menos que sea en áreas donde la aseguradora diga que hay riesgo de posibles danos a la propiedad, como derrumbes, allí no prestamos. Pero en zonas que a veces los bancos no prestan por ser áreas de riesgo social, nosotros si prestamos. Nuestro interés es dar al participante todas las facilidades. Entonces nuestros afiliados están satisfechos.

11.- ¿Considera que la hipoteca inversa podría ser adecuada para los afiliados de la institución?

R:/ De acuerdo con mi experiencia, pienso que dependería mucho de la cultura nuestra. Esta es una figura que está aplicándose mucho en Europa, en países del primer mundo. La cultura del latino, del hondureño, es muy familiar. En Europa es diferente, el adulto mayor termina viviendo en un Hogar de Ancianos y allá las facilidades de comprarse una casa son mucho más fáciles que las de nuestro mercado. Por lo general aquí, los adultos mayores se quedan en su casa, llegan los hijos a vivir a su casa con los nietos, las heredan. Al tener su casa pagada, al hipotecarla para recibir una pensión, la ponen en riesgo y dejan desprotegidos a los hijos, pues estos deberán reintegrar después el dinero si quieren rescatar la casa.

Por nuestra cultura sería un poco difícil aplicarla, pero podría haber algunos casos excepcionales donde podría aplicarse a personas que viven solas y quieren asegurar su calidad de vida hasta su fallecimiento.

12.- ¿Le parece que podría existir demanda o interés entre los afiliados por este tipo de producto financiero?

R:/ Si considero podría existir interés en cierto segmento de los jubilados, tendríamos que educarlos bastante sobre en qué consiste el préstamo. Entre los afiliados hay personas que reciben pensiones bajas, medias y altas. Las que reciben una pensión baja, posiblemente no les ajusta para vivir y también por la edad, ya no tiene la oportunidad de buscar un trabajo, hacer un emprendimiento, o sacar un préstamo porque no le da la misma pensión para sacar un préstamo. Para ellos si sería una buena opción la hipoteca inversa pues se asegurarían ellos, sin pensar en los demás, y así tener una vida digna hasta el momento de su fallecimiento.

13.- ¿Cuáles piensa usted, son las consideraciones legales y regulatorias que se deben tener en cuenta al ofrecer hipotecas inversas?

R:/ Salvaguardar la seguridad del adulto mayor. Ya en esa etapa de la vida se necesitan medicinas, sustento. Se le tiene que asegurar su pensión. Por ejemplo, aquí su pensión no es embargable, aunque tenga deudas en otro lado. Esto para asegurarle su supervivencia. Entonces los derechos que tienen ellos, se deben mantener y ser intocables. Así como también ofrecer la oportunidad a los herederos de tener la vía legal para poder recuperar la casa; regular para dar prioridad a los hijos o herederos antes que a cualquier otro comprador.

16.- ¿La institución cuenta con los permisos y autorizaciones necesarios para implementar este tipo de producto?

R:/ Todos los productos nuevos que el INJUPEMP presenta a sus participantes, llevan un proceso que pasa por un estudio completo, desde el área que los propone, que en este caso es la División de Préstamos, también el área legal y está el comité de crédito que lo analiza; y el comité de inversiones, que lo analizan también para ver si es factible. Después va al CA que es otro comité donde están los directores especialistas para aprobarse. Si se aprueba entonces pasa a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS), órgano supervisor de estas instituciones para que dé el visto bueno, si todo está dentro de la ley. Pasa por todo un proceso de aprobación donde todo debe ir como debe ser.

17.- ¿Cuál sería el proceso de implementación de la hipoteca inversa dentro de la institución?

R:/ Se propone la idea, pasa por todos los comités, se envía al comité de créditos donde participan tres diferentes áreas: finanzas, legal y nosotros, la división de préstamos. Cada área revisa lo que le corresponde. Luego de pasar por todas estas áreas, se envía a la Comisión de Bancos y Seguros para su aprobación.

18- ¿Se requerirían cambios en los sistemas operativos o en las políticas internas para ofrecer este tipo de crédito?

R:/ Para la mayoría de los productos siempre hay que hacer cambios en los parámetros del sistema.

19.- ¿Cree posible la implementación de la hipoteca inversa, con visión a largo plazo, en la institución para servir a sus afiliados?

R:/ Podría ser una oferta para personas que ya tienen su casa y que la pensión que tienen no les ajusta para sobrevivir, además de no tener otra fuente de ingreso.

20.- ¿Qué nivel de compromiso y recursos serían necesarios para llevar adelante este proyecto?

R:/ Para poder llevar adelante el proyecto de implementación de la hipoteca inversa, debe hacerse un estudio de mercado y ver cuántos recurso podrían destinarse para el producto, hacer una prueba piloto en todo caso.

ANEXO 5

ENCUESTA

Hipoteca Inversa para Jubilados

La

Hipoteca Inversa es un producto financiero orientado a personas mayores mediante el cual obtienen el precio de su vivienda habitual en forma de rentas mensuales. El importe máximo que puede prestar el banco es el valor de la vivienda. Para amortizar la hipoteca, se debe devolver el total del capital cobrado más los intereses hasta el momento del fallecimiento del prestatario o el último beneficiario. Lo interesante de esta figura es que convierte el capital inmobiliario de las personas mayores en una pensión complementaria.

El

propósito de esta encuesta es obtener información sobre la situación financiera de personas de la tercera edad, sus limitaciones y oportunidades de mejorar su calidad de vida durante su jubilación. Información que servirá para analizar las posibilidades de establecer una ley para un nuevo producto financiero que pueda ofrecer la oportunidad de mejorar los ingresos de personas jubiladas.

* Indica que la pregunta es obligatoria

1. Edad *

Marca solo un óvalo.

40-50

51-60

61-70

71-80

81 o más

2. Sexo *

Marca solo un óvalo.

Masculino

Femenino

3. Estado Civil

Marca solo un óvalo.

Soltero

Casado

Viudo

Divorciado

Unión Libre

4. ¿Cuál es su nivel de educación?

Marca solo un óvalo.

Secundaria

Universitaria completa

Técnica u Oficio

5. Tiene hijos o dependientes a su cargo

Marca solo un óvalo.

Si

No

6. **¿Sus familiares podrían apoyar su subsistencia?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

7. **¿Posee la casa en que habita?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

8. **¿Desea permanecer siempre en su casa?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

9. **¿Tiene usted alguna propiedad inmueble aparte de la casa que habita?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

10. **¿Conservaría la propiedad de la casa propia que habita? ¿O desea venderla?**

Marca solo un óvalo.

Conservarla

Venderla

11. **Tiene experiencia previa con productos financieros como préstamos hipotecarios, inversiones,, etc.?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

12. **¿Hipotecaría su casa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

13. **¿Recibe renta o pensión por jubilación?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

14. **¿Recibe renta de su propiedad?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

15. **¿Si percibiera rentas de su propiedad mejoraría su calidad de vida?**

Marca solo un óvalo.

Si

No

16. **¿Qué tan importante es para usted dejar una herencia para sus seres queridos?**

Marca solo un óvalo.

- Muy importante
 No es importante

17. **¿Tiene alguna preocupación específica sobre su situación financiera durante la jubilación?**

Marca solo un óvalo.

- Si
 No

18. **¿Qué tan cómodo se sentiría con la idea de utilizar el valor acumulado en su vivienda para obtener ingresos durante la jubilación?**

Marca solo un óvalo.

- Muy cómodo
 Nada cómodo

19. **¿Consideraría una hipoteca sobre su patrimonio que le permitiera obtener financiamiento para sus gastos médicos o de cuidado a largo plazo?**

Marca solo un óvalo.

- Si
 No

20. **¿Qué tipo de garantías o protecciones esperaría de un producto financiero como la hipoteca inversa?**
