

RENDA VITALICIA E HIPOTECA INVERSA: DOS ALTERNATIVAS PARA COMPLEMENTAR LA PENSIÓN

- ◆ INTRODUCCIÓN.
- ◆ ASPECTOS RELEVANTES DE AMBAS FIGURAS.
- ◆ PREGUNTAS FRECUENTES.

INTRODUCCIÓN.

Responden ambas figuras a la posibilidad de obtener un rendimiento económico de determinados bienes inmuebles en propiedad especialmente indicado a personas en edad de jubilación cuyas rentas o pensiones, debido su depreciación, han de ser necesariamente complementadas.

En nuestro país esta posibilidad se da en un gran número de personas a diferencia de otros, donde la posesión de la vivienda va ligada a contratos de arrendamiento, derecho de superficie o análogos. Por el contrario en España, la inmensa mayoría llega a la edad de jubilación con inmuebles en propiedad, dándose en ocasiones la paradoja de que personas que tienen un importante patrimonio inmobiliario, carecen de excesiva liquidez. Para dar respuesta a ello o al menos para complementar una pensión y así optimizar dicho patrimonio, que constituye la vivienda del titular de la misma, se plantean dos alternativas jurídicas: la renta vitalicia y la hipoteca inversa.

La **Renta Vitalicia** es un figura ya conocida en nuestro ordenamiento jurídico, regulada en el Código Civil, en los arts. 1802 a 1808, que se estructura como un contrato aleatorio por el que se obliga el 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. Frente a esta institución, empieza a irrumpir con fuerza la **Hipoteca Inversa** o también llamada "reverse mortgage", nacida en los ordenamientos jurídicos anglosajones y tipificada como un préstamo hecho sobre una vivienda por los propietarios de la misma ya de edad avanzada, por el que el prestamista se compromete a realizar pagos mensuales.

ASPECTOS RELEVANTES DE AMBAS FIGURAS.

Renta Vitalicia:

- Contrato aleatorio, definido como tal en el Código Civil en su artículo 1802, por el que una parte (deudor) se obliga a entregar a otra (pensionista) una cantidad de dinero u otra cosa fungible (por ejemplo alimentos) de forma periódica tomando como duración de la obligación la vida del propio pensionista o de tercero.

- Este tipo de contrato se utiliza en los casos en los que hay una persona de avanzada edad que es propietaria de un inmueble pero cuya liquidez es insuficiente. Así, las partes llegan al acuerdo que el deudor entregará cada mes una cantidad de dinero al propietario hasta que fallezca o bien hasta el fallecimiento de otra persona o de varias a cambio de la propiedad del bien mueble o inmueble.

Hipoteca Inversa:

- Actualmente no está específicamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico si bien el mismo la permite mediante aplicación de las normas reguladoras de la hipoteca y las vicisitudes que a la misma acompañan.

- Esencialmente se trata de una forma que tienen los propietarios de viviendas con antigüedad para acceder al dinero que fueron acumulando como capital en sus viviendas. El propietario de una vivienda pide prestado fondos contra el valor de su vivienda. La entidad de crédito no requiere que el dinero sea devuelto hasta que su vivienda sea vendida o el propietario fallezca.

- En ese punto los herederos pueden elegir quedarse con la vivienda y cancelar el préstamo con sus propios fondos u obtener un tipo distinto de hipoteca sobre la propiedad o, en último extremo la vivienda puede ser vendida.

- La entidad de crédito tomará lo que se le debe; si queda algo se transfiere al Estado. Ni el propietario de la vivienda, ni el Estado bajo ninguna circunstancia deberán pagar más que el valor real de la vivienda.

- Los principales requerimientos de elegibilidad son el solicitante / dueño de la vivienda tenga por lo menos 62 años generalmente, pero hay entidades que piden una edad mínima de 69, y que la hipoteca sobre su vivienda haya sido pagada por completo (o que quede solamente un pequeño saldo hipotecario).

- El propietario recibe los fondos para la hipoteca inversa de tres formas fundamentalmente:

1. Pago por suma global.
2. Puede aprovechar una línea de crédito siempre que necesiten los fondos.
3. Otra opción es recibir los pagos mensuales fijos por el tiempo que se habite la vivienda: ésta última forma coincide en algún aspecto con la renta vitalicia, con las salvedades de que en la hipoteca inversa la propiedad del inmueble no se transfiere a la entidad de crédito hipotecante y por el hecho de que en caso de que el valor de los pagos mensuales superase el valor de tasación del inmueble hipotecado, entraría en juego un contrato de seguro contra el que se asumirían dichas mensualidades.

- Dicha hipoteca suele concederse a interés fijo y su plazo máximo de disponibilidad será individualizado en función de la probabilidad de supervivencia del solicitante. En caso de matrimonio se suele tomar la del cónyuge con mayor probabilidad de vida.

PREGUNTAS FRECUENTES.

¿Por qué hipoteca inversa y no renta vitalicia?

Porque pese a tener una necesidad de disponer de fondos adicionales se pretende por existir herederos que éstos en su día decidan sobre el destino que habrá de darse a la vivienda: en definitiva, se pretende que la vivienda integre la herencia con la carga de la hipoteca inversa.

¿Por qué renta vitalicia y no hipoteca inversa?

Porque dado que no existen herederos, la prioridad es disponer de una renta lo más amplia posible hasta el momento del fallecimiento.

¿Cómo evitar la depreciación en la renta vitalicia?

Uno de los efectos negativos que puede tener el contrato de renta vitalicia, sobre todo en el caso de que la duración del mismo sea amplia es que la contribución pactada, si es de carácter fijo, se deprecie por el paso del tiempo. Ello no obstante, para evitar dicho efecto indeseable, se pueden fijar, en el propio contrato de renta vitalicia, cláusulas de actualización de la renta que la adecuen al mercado.

¿Cómo tributan las rentas vitalicias?

Para el perceptor de la renta vitalicia, las mismas suponen una plusvalía cuyo cálculo se hará mediante la diferencia entre el valor financiero actuarial de la renta vitalicia y el valor de adquisición del inmueble por el perceptor.

¿Cómo tributan las percepciones en la hipoteca inversa?

En este caso habrá que diferenciar en función de las diferentes modalidades expuestas:

1. Tratándose de cuotas mensuales dispuestas, no deben incluirse en la declaración de la renta, ya que son disposiciones de una cuenta de crédito.
2. Venta de vivienda: la ganancia patrimonial obtenida tributará en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas restando. La ganancia será la diferencia entre el precio de venta o transmisión y el precio de compra o adquisición actualizado.
3. En caso de rentas mensuales, tributan como rendimientos del capital mobiliario, con retención del 15% en un porcentaje variable según la edad del rentista en el momento de contratación de la renta.

¿Y en el impuesto de sucesiones?

En el caso del contrato de renta vitalicia este supuesto no se da pues la propiedad se transmite al obligado al pago de la renta o pensión. Sin embargo en la hipoteca inversa en caso de fallecimiento del prestatario, los herederos deberán incluir en la masa hereditaria tanto el valor de la vivienda heredada como el saldo dispuesto del crédito hipotecario. El importe a pagar por cada heredero dependerá del grado de parentesco con el fallecido y el importe de la herencia recibida.

¿Qué ocurre si se deja de pagar la pensión en el contrato de renta vitalicia?

En principio el que ha transmitido la propiedad a cambio de las rentas no tiene derecho a la devolución de la propiedad. Tan sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente las rentas vencidas y el aseguramiento de las futuras.

Si no desea seguir recibiendo esta nota informativa por favor conteste a este e-mail indicándonoslo.

© Enero 2006. ZURBANO & CARACAS ABOGADOS, S.L.
Quedan reservados en favor de zurbano & caracas Abogados, S.L. todos los derechos sobre los contenidos textuales y gráficos de esta nota informativa. La información contenida no podrá ser reproducida total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos u otros métodos, ni su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso de la información, sin el permiso previo y por escrito de zurbano & caracas Abogados, S.L.
zurbano & caracas abogados, S.L. no se hace responsable de posibles errores, defectos u omisiones de esta nota informativa, ni de su utilización para otros usos distintos para el que se ha concebido la presente nota informativa.