



PROYECTO DE LEY
HIPOTECA INVERSA

ARTÍCULO 1º.- CREACIÓN. Crease el sistema de préstamo garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

ARTICULO 2º.- OBJETO. La presente ley tiene por objeto normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá 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 del crédito.

ARTÍCULO 3º.- DEFINICIÓN. La hipoteca inversa es una operación financiera mediante la cual se otorga un crédito a favor del titular 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 referido titular.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

ARTÍCULO 4º.- REQUISITOS. La hipoteca inversa está sujeta a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular.
- b) Que el titular firme una declaración jurada bajo la cual se obliga a mantener su condición de vivir únicamente él en la propiedad.
- c) Que el titular reciba como máximo dos jubilaciones mínimas.
- d) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- e) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.



- f) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular.
- g) Que el titular del crédito esté facultado a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- h) Que el titular del crédito deberá cada tres meses apersonarse a la sucursal de la entidad bancaria interviniente para acreditar su supervivencia.
- i) Que el titular del crédito deberá cada tres meses presentar en la entidad bancaria interviniente los impuestos pagos del inmueble.
- j) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- k) Que al fallecimiento del titular 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, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- l) Vencido el plazo referido en el inciso 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, éste deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

ARTÍCULO 5º.- BENEFICIARIOS. Serán beneficiarios de este sistema todos aquellos jubilados y pensionados mayores a 65 años que reciban la jubilación mínima y todas aquellas personas que posean certificado único de Discapacidad, que resulten ser titulares de un inmueble en la República Argentina.

ARTÍCULO 6º.- DISPOSICIÓN DE PRÉSTAMO. Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en un solo momento, o bien en cuotas iguales, periódicas y mensuales.

ARTÍCULO 7º.- OBLIGACIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA. La entidad financiera con la que el solicitante contrate una hipoteca inversa, tendrá la obligación de que una vez que lo considere necesario, con los estudios técnicos respectivos, podrá acordar en cualquier momento la variación de las cuantías que se otorgan lo que generaría un aumento en el crédito originario siempre y cuando el solicitante esté de acuerdo.

ARTÍCULO 8º.- EXIGIBILIDAD. La deuda originada a través del préstamo sólo será exigible luego del fallecimiento del solicitante.

El plazo de exigibilidad de la deuda será de DOS (2) años.



Al fallecimiento del beneficiario sus herederos podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

ARTÍCULO 9°.- VENCIMIENTO DEL CRÉDITO. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por la presente ley y los herederos del solicitante decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia, no pudiendo afectar los bienes propios de cada heredero.

ARTÍCULO 10°.- EXENCIONES Estas hipotecas serán constituidas en escrituras de primer grado.

Estarán exentas del pago de los timbres, que pagan las hipotecas comunes para su inscripción, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de la hipoteca inversa.

ARTÍCULO 11°.- DERECHO DE DOMINIO. El solicitante conserva el derecho de dominio y disposición sobre su propiedad.

ARTÍCULO 12°.- SUBLOCACIÓN. Constituida la hipoteca inversa sobre una propiedad, esta no podrá enajenarse bajo ningún título, ni sublocarse mientras pese sobre esta este crédito.

ARTÍCULO 13°.- ASESORAMIENTO. Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades bancarias autorizadas para operar en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Las entidades bancarias que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento a los solicitantes, teniendo en cuenta su situación financiera y los riesgos económicos.

ARTÍCULO 14°.- GRATUIDAD. La implementación de este sistema será totalmente gratuito por parte del beneficiario.

ARTICULO 15°:- De forma.



FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

En nuestra Ciudad, casi la totalidad de las personas mayores de 65 años cuentan con una jubilación o pensión, pero muchas enfrentan dificultades económicas debido al poco poder adquisitivo y la insuficiencia de sus ingresos para cubrir sus necesidades en el actual contexto socioeconómico. A pesar de esto, un gran porcentaje de los jubilados son propietarios de inmuebles, lo que representa un activo inmovilizado que podría convertirse en una fuente de ingresos sin necesidad de vender su vivienda ni perder el derecho a habitarla.

La hipoteca inversa es un mecanismo financiero que permite a las personas mayores transformar parte del valor de su vivienda en un ingreso mensual, garantizando así una mejora en su calidad de vida sin perder la propiedad ni comprometer su residencia. Este instrumento ya se ha implementado con éxito en diversos países, como España, Estados Unidos y el Reino Unido, ofreciendo una solución efectiva para complementar los ingresos de los adultos mayores.

La hipoteca inversa permitiría a los jubilados acceder a un ingreso mensual complementario, mejorando su calidad de vida. Mantener la propiedad y el uso de la vivienda hasta su fallecimiento o hasta que decidan venderla y contar con un instrumento financiero regulado.

La hipoteca inversa ha demostrado ser una herramienta eficaz para mejorar la situación económica de los adultos mayores, siempre que esté bien regulada y supervisada. La clave del éxito ha sido la existencia de controles estatales, transparencia en la contratación y educación financiera para los beneficiarios.

Este proyecto de ley busca proteger y mejorar la calidad de vida de los jubilados, ofreciéndoles una alternativa financiera segura y viable. La hipoteca inversa representa una herramienta efectiva para transformar el valor de un bien inmueble en ingresos sin comprometer la residencia ni la estabilidad económica de las personas mayores.

Por todo lo expuesto, solicito el apoyo para la aprobación de este proyecto de ley.