

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2016-2017

Señor Presidente:

Ha sido remitido para predictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos el **Proyecto de Ley 0570/2016-CR**, presentado por el Grupo Parlamentario Fuerza Popular, que propone crear la hipoteca inversa

I. SÍNTESIS DEL CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS LEGISLATIVAS

En el **Proyecto de Ley 0570/2016-CR** se propone regular 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 o titulares del crédito.

II. OPINIONES

a) Opiniones o información solicitadas

Se solicitó opinión o información a las siguientes instituciones:

- Banco Central de Reserva, mediante Oficio P.O. N° 463-2016-2017-CJDDHH/CR-P, del 30 de noviembre de 2016.
- Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, mediante Oficio P.O. N° 464-2016-2017-CJDDHH/CR-P, del 30 de noviembre del 2016.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante Oficio P.O. N° 471-2016-2017-CJDDHH/CR-P, de 30 de noviembre del 2016. Este pedido fue reiterado mediante Oficio P.O. N° 731-2016-2017-CJDDHH/CR-P, del 02 de febrero del 2017
- Miembro del Comité Consultivo de la CJDDHH, Dr. Mario Castillo Freire, mediante Oficio P.O. N°465-2016-2017-CJDDHH/CR-P, del 30 de noviembre del 2016. Este pedido fue reiterado mediante Oficio P.O. N° 730-2016-2017-CJDDHH/CR-P, del 02 de febrero del 2017.

b) Opiniones e información recibidas

Hasta la fecha de elaboración del presente dictamen, se han recibido las siguientes opiniones:

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

- Banco Central de Reserva, mediante Oficio N° 096-2017-BCRP, con fecha de ingreso 23 de enero de 2017.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, mediante Oficio N° 3284-2017-SBS, con fecha de ingreso 30 de enero de 2017.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante Oficio N° 159-2017-JUS/SG, con fecha de ingreso 07 de febrero de 2017.
- Ministerio de Justicia, mediante Oficio N° 146-2017-JUS/DM, con fecha de ingreso 27 de febrero de 2017.
- Dr. Mario Castillo Freire, miembro del Comité Consultivo de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, mediante carta s/n, con fecha de ingreso 28 de febrero del 2017.

III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil, D. Leg. N° 295 y leyes modificatorias
- Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- Ley N° 28971, Ley que crea las Empresas Administradoras Hipotecarias.

IV. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa ha sido presentada por el Grupo Parlamentario Fuerza Popular y tiene por objeto crear la hipoteca inversa como un medio por el cual se puedan otorgar créditos garantizados mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

Cabe señalar que la propuesta legislativa reitera una iniciativa de similar contenido (Proyecto de Ley 04058/2014-CR), presentada por el mismo Grupo Parlamentario, en el período parlamentario 2011-2016, durante la primera legislatura ordinaria 2014, en fecha 04/12/2014. La misma fue tramitada en la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, sin llegar a obtener dictamen.

IV.1. DEFINICION Y ALCANCES DEL INSTRUMENTO FINANCIERO HIPOTECA INVERSA (HI)

La Hipoteca Inversa (HI) es un producto financiero mediante el cual una entidad financiera otorga un crédito a favor del titular o titulares de un inmueble contra la afectación en garantía de este último, siendo el pago del crédito exigible (y, por tanto, la garantía ejecutable) recién al momento en que ocurra el fallecimiento del titular (deudor hipotecario).

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

Caracteriza a esta figura el hecho que el titular mantiene la propiedad del bien hipotecado y, con ello, el derecho a continuar habitándolo, hasta su fallecimiento. Ocurrido el fallecimiento del titular, la entidad financiera acreedora deberá ofrecer a la sucesión del titular (herederos, legatarios, si fuere el caso) la posibilidad de pagar el crédito y mantener la propiedad del inmueble. Si la sucesión no efectuase el pago del crédito, la entidad financiera acreedora quedará autorizada a ejecutar la hipoteca y cobrar su crédito con el resultado de tal ejecución.

La entidad que concede la HI no puede exigir la devolución de la suma que constituya la deuda acumulada, mientras no fallezca su titular o el último de los beneficiarios de este sistema de crédito, según se haya establecido en el contrato. Es decir, mientras el titular no fallezca, éste seguirá siendo beneficiario de la hipoteca inversa, asegurando así la finalidad de esta figura jurídica, la cual consiste en brindar un flujo de dinero al titular.

IV.2. SITUACIÓN DEL CAPITAL FÍSICO A OFRECER EN GARANTIA: LAS VIVIENDAS PROPIAS EN EL PERÚ

Según nos informa el Banco Central de Reserva¹, *“el diseño e implementación de la hipoteca inversa se ve apoyado por los importantes niveles de riqueza acumulados por los hogares de los diferentes niveles socioeconómicos en nuestro país. Dicha riqueza está expresada en la adquisición de una vivienda propia. Así, por ejemplo, la Encuesta Nacional de Hogares 2013 (ENANO, 2013) revela que el 16% de los hogares pobres cuenta con vivienda propia (sea totalmente pagada, adquirida a plazos o vivienda de hecho por invasión). Asimismo, el 21,5% de los hogares rurales cuenta con vivienda propia”*.

Para sustentar la aseveración precedente, el órgano emisor cita datos de “el Informe “Perfiles Socioeconómicos Lima Metropolitana 2013”, elaborado por Ipsos APOYO Opinión y Mercado S.A., confirma que las familias de nivel socioeconómico medio y bajo (C, D y E) mantienen ahorros acumulados bajo la forma de capital físico, esto es, en viviendas propias. Al respecto, el citado informe indica que un 57% de las familias del nivel socioeconómico C cuenta con vivienda propia totalmente pagada y un 7% ocupa una vivienda de hecho. Estos porcentajes son 52% y 15%, en el nivel socioeconómico D; y, 47% y 31%, en el nivel E, respectivamente”.

Además, dicho informe indica que más del 78% de esas viviendas son casas independientes (no departamentos en edificio ni viviendas en quinta ni viviendas improvisadas), por lo que serían atractivas para las entidades financieras para un posterior desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En ese contexto, resulta importante, especialmente para las personas de menores ingresos, que su riqueza, expresada en sus viviendas propias, las que constituyen un capital físico, puedan ser generadores de rentas que complementen sus ingresos.

¹ Banco Central de Reserva del Perú, Oficio N°096-2016-BCRP, con fecha de ingreso 23 de enero del 2017, dirigido a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, mediante el cual expresa opinión sobre el proyecto de ley y adjunta proyecto de ley alternativo.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

IV.3. LA HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO COMPARADO²

La experiencia internacional muestra que la HI se viene utilizando en países desarrollados como Australia, Canadá, España, Estados Unidos de América, Dinamarca, Finlandia, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, Noruega, Nueva Zelanda, Reino Unido Suecia, entre otros. El producto se orienta principalmente a personas mayores (generalmente, en edad de retiro) y permite, entre otras cosas, convertir un inmueble en sumas periódicas de efectivo (otorgadas, usualmente, por una entidad financiera) mientras la persona mantiene la propiedad de su vivienda y continúa habitándola

Aunque la hipoteca inversa presenta diversas modalidades, la principal consiste en que las sumas periódicas entregadas por la entidad financiera son complementadas por la contratación de una renta vitalicia, de manera que la entidad financiera se adjudica el bien solamente al fallecimiento del propietario (y siempre que los herederos decidan no pagar la deuda acumulada).

Dado el carácter crítico que la decisión de contratar o no la HI tiene sobre el ámbito familiar, la regulación de las economías donde se ofrece este producto se caracteriza por un adecuado y permanente asesoramiento durante la operación; acceso completo a información sobre el producto y supuestos de proyección; información sobre los costos de la operación; y la demostración al público objetivo que la Hipoteca Inversa es un producto seguro, accesible y flexible.

a) En los Estados Unidos de Norteamérica, la HI fue implementada en 1987. La regulación se caracteriza por una activa participación del Estado, que autoriza y regula a las instituciones que pueden originar las hipotecas inversas y además vela por la estandarización del producto.

Para acceder a una HI, los propietarios deben tener la vivienda libre de hipoteca. Asimismo, el deudor debe demostrar capacidad financiera suficiente para pagar los gastos relacionados a la propiedad (tales como impuestos, mantenimiento, seguro y servicios públicos), ya que el deudor se mantiene como responsable del pago de dichas obligaciones.

Existen dos grandes grupos de hipotecas inversas: una de ellas es la *Home Equity Conversion Mortgage*, la cual cuenta con una garantía estatal, y que ha sido el programa dominante en cuanto a su otorgamiento, constituyendo sobre el 90% del mercado. Por otra parte, está las *Proprietary Reverse Mortgage*, que son ofrecidas por instituciones privadas (bancos y compañías hipotecarias) que no cuentan con garantía estatal de la *Federal House Administration* perteneciente a la *Department of Housing and Urban Development* (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano). A este grupo pertenece también la *Home Keeper Mortgage* de la fundación *Fannie Mae*. De forma general, son denominadas *Jumbo Reverse Mortgage* debido a que se encuentran dirigidas a propiedades avaluadas a partir de los US \$ 750,000.

b) En el Reino Unido, la HI apareció por primera vez a inicios de la década de los 30s. En este país, la comercialización de las hipotecas inversas sigue los canales tradicionales del crédito

² En esta sección sobre legislación comparada, la información expuesta tiene como base los Informes del Banco Central de Reserva (Oficio N°096-2016-BCRP) y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (Oficio N°146-2017-JUS/DM).

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

hipotecario, es decir, la mitad se coloca a través de entidades de crédito y el resto a través de intermediarios. La edad mínima para el acceso a este producto oscila entre los 55 y 60 años, dependiendo de la entidad financiera otorgante. El mercado de HI en el Reino Unido está regulado por la Autoridad de Conducta Financiera (FCA).

c) En Francia, se ha reformado el derecho de las garantías en *L'Ordonnance* 2006-346 del 23 de marzo de 2006 que ha modificado el *Code de la Consommation* (Código del Consumidor) insertando en la parte de Título de Crédito, un capítulo IV, relativo a la *Pret viager hypothécaire* (hipoteca inversa).

d) En España, se cuenta con la Ley 41/2007, del 07 de diciembre de 2007, que modifica la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia. De manera específica, la disposición Adicional Primera establece la regulación relativa a la hipoteca inversa.

Un dato importante respecto al funcionamiento de la HI en España es que antes de la crisis financiera de los años 2008-2009, se desembolsaban más de 2 mil créditos anuales bajo la modalidad de HI. Unas 20 entidades —entre entidades financieras y compañías de seguros— participan activamente en este segmento del mercado. El crédito suele equivaler al 80% del valor de tasación de la propiedad. La regulación exige que la entidad originadora proporcione una asesoría independiente al contratante, que tenga en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Asimismo, las entidades originadoras suelen incentivar que los demás miembros de la familia participen en la decisión de contratación, si bien no es una condición obligatoria para la suscripción del contrato. Cabe agregar que, dado que el nivel de pensiones en España es comparativamente bajo con relación a otros países de Europa, un producto como la HI permite elevar las pensiones a un nivel más acorde con los estándares europeos.

e) En Latinoamérica, se tiene que México, a nivel de Comisión de Administración y Procuración de Justicia de la Asamblea del Distrito Federal, ha aprobado un dictamen referido a adicionar un capítulo III Bis, al Título Décimo Quinto del Código Civil para el distrito federal, bajo la denominación de “hipoteca inversa”, que se constituye sobre inmueble que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, pero también se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor. Asimismo, para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de fideicomiso su favor. Por otro lado, puede arrendar o vender el inmueble con autorización de la entidad financiera.

V. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

La propuesta legislativa para la creación de la HI, resulta viable pues propone incorporar un nuevo instrumento financiero en el mercado, el cual puede ser utilizado en cualquier momento por el

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

propietario de una vivienda, ofreciendo la posibilidad de atender una eventual necesidad personal o familiar empleando, como garantía, su ahorro en capital físico, representado en su vivienda.

En concreto, la posibilidad de incluir la HI en nuestra legislación como un mecanismo adicional de complemento del nivel de ingresos tiene como base la significativa inversión en vivienda que han efectuado los hogares en el Perú, fenómeno que se observa en los distintos niveles socioeconómicos así como en el ámbito urbano y rural.

Cabe precisar que, el ordenamiento legal peruano no regula específicamente la figura de la HI, por lo que resulta necesario el desarrollo de un marco legal explícito para este producto financiero que brinde mecanismos de protección a los agentes involucrados.

En favor de la viabilidad de la presente iniciativa legislativa, resulta importante señalar, se han recibido las opiniones emitidas por el Banco Central de Reserva, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. En los tres casos se opina favorablemente respecto a la iniciativa y se sugieren algunos criterios a considerar para definir mejor la figura de la hipoteca inversa, así como sus alcances. Cabe destacar que al evaluar la argumentación ofrecida por el Banco Central de Reserva, se ha acogido gran parte del texto legal propuesto por esta entidad, a efectos de enriquecer la propuesta original.

Concretamente, el Banco Central de Reserva, señala que **“el proyecto va en la dirección correcta pues se ha observado que, a lo largo de los años, los hogares en el Perú han efectuado un importante esfuerzo de ahorro, materializado en la adquisición de una vivienda propia. Dicha vivienda podría ser otorgada en garantía contra un crédito...”**. Asimismo, señala que **“consideramos que el acceso a la HI no debería restringirse solamente a las personas que tengan 65 años de edad o más y/o que se encuentren en estado de dependencia, sino que también debería estar disponible para personas de cualquier edad que tengan una vivienda propia”**.

De otro lado, la Superintendencia de Banca Seguros y AFP, expresa que esa entidad **“no encuentra objeción a la creación de la figura de Hipoteca Inversa para complementar los ingresos de las personas en edad de jubilación y/o en estado de dependencia”**.

Por otra parte, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos señala que ese sector **“considera que el Proyecto de Ley resultaría viable jurídicamente”**, sugiriendo criterios para reformular y precisar algunas disposiciones contenidas en la propuesta legislativa.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

VI. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recomienda por [...], la APROBACIÓN del Proyecto de Ley 0570/2016-CR, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70, inciso b) del Reglamento del Congreso de la República, con el siguiente:

TEXTO SUSTITUTORIO

LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 1. Objeto de la Ley

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 o titulares del crédito.

Artículo 2. Hipoteca Inversa

Por la 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 referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al 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 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 o titulares 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 3. Requisitos de la Hipoteca Inversa

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la Hipoteca Inversa está sujeta también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) 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.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarla, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la Entidad Autorizada acreedora.
- g) Que al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- i) 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, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la Entidad Autorizada levante la hipoteca.
- j) 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 uno o más beneficiarios. 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 Empresas de Operaciones Múltiples a que se refiere el artículo 16, literal A, de la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Ley N° 26702, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente ley y su Reglamento y, en las regulaciones que emita la referida Superintendencia. Asimismo, se encuentran autorizadas a realizar operaciones de Hipoteca Inversa las Empresas Administradoras Hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, Ley Nro. 28971, en la presente Ley y su Reglamento y, en las regulaciones que emita la citada Superintendencia.

Artículo 6.- Vencimiento Anticipado del Contrato

En caso 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.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

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 ésta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

Artículo 7.- Resolución de la Hipoteca Inversa

En el caso 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 que se constituya nueva Hipoteca Inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

Artículo 8. - 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 que la Entidad Autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

Artículo 9.- Régimen de Transparencia, Suministro de Información y Asesoramiento

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, 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 AFP, 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.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Del Reglamento de la Ley

El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de 90 (noventa) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación.

SEGUNDA.- De las Regulaciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. Asimismo, establecerá las características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de Hipoteca Inversa y, los requisitos y procedimientos para el registro del personal especializado referido en el segundo párrafo del artículo 9.

TERCERA.- De la Aplicación Supletoria del Código Civil

En lo no previsto en esta Ley serán aplicables las disposiciones contenidas en el Título III de la Sección Cuarta del Libro V del Código Civil, en lo que resulte pertinente.

CUARTA.- Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su Reglamento, con excepción de la Primera Disposición Complementaria Final, que entra en vigencia al día siguiente de su publicación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

PRIMERA.- Exclusión de la Hipoteca Inversa en caso de liquidación de la Entidad Autorizada cuando esta sea una Empresa de Operaciones Múltiples

Modifícase el artículo 118 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que queda redactado con el siguiente texto:

"Artículo 118.- Conceptos excluidos de la masa

Para los fines del proceso de liquidación se excluye de la masa de la empresa de los sistemas financiero o de seguros a:

1. Las contribuciones de previsión social y tributos que hubiere retenido o recaudado como consecuencia de alguna obligación legal o de convenios, y no hubiesen sido entregadas al titular en su oportunidad.
2. Las colocaciones hipotecarias, las obligaciones representadas por letras, cédulas y demás instrumentos hipotecarios así como los activos y pasivos vinculados a operaciones de arrendamiento financiero, los cuales serán transferidos a otra empresa del sistema financiero. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

- los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables.
3. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa haya realizado el Banco Central con arreglo al Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos - ALADI.
 4. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa se hayan realizado para cubrir el resultado de las Cámaras de Compensación.
 5. Los montos que se originen como consecuencia de operaciones en las cuales la empresa se haya limitado a actuar sólo como agente. Estas operaciones serán determinadas mediante disposición emitida por la Superintendencia.
 6. **Las operaciones de Hipoteca Inversa, excepto aquellas que se encuentren en proceso de cobro o ejecución de la hipoteca.**

Para los efectos a que se refieren los numerales 2 y 6, la Superintendencia dispondrá su entrega a otra empresa o empresas, a través de concursos."

SEGUNDA.- De la incorporación de una nueva operación financiera en la Ley N° 26702

Añádase el numeral 5-A al Artículo 221 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con el siguiente texto:

"5-A.- Conceder préstamos en la modalidad de Hipoteca Inversa, y con relación a éstos emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios tanto en moneda nacional como extranjera."

TERCERA.- De la modificación de la Ley N° 28971 a fin de permitir que las Empresas Administradoras Hipotecarias puedan efectuar operaciones de Hipotecas Inversas

Modifícase el artículo 6 de la Ley N° 28971, Ley que crea las Empresas Hipotecarias, que queda redactado con el siguiente texto:

Artículo 6.- Características de los créditos inmobiliarios

"Los créditos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 1 de la presente Ley, son aquellos que podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas para fines de adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles; así como para refinanciar o para prepagar dichos créditos. **Los créditos inmobiliarios también podrán corresponder a la modalidad de Hipoteca Inversa a que se refiere la Ley de la materia.**

A partir de estos créditos inmobiliarios se podrán emitir títulos e instrumentos respaldados con garantía hipotecaria, si fuera el caso; también se podrá emitir títulos valores que tengan como objetivo obtener recursos para otorgar el financiamiento antes indicado.

PREDICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en el Proyecto de Ley 0570/2016-CR, Ley que crea la Hipoteca Inversa.

Asimismo, para el otorgamiento de los créditos inmobiliarios antes mencionados, las Empresas Administradoras Hipotecarias podrán contratar los productos y/o los servicios hipotecarios que ofrece el Fondo MIVIVENDA S.A.”

Salvo mejor parecer

Dese cuenta

Sala de la Comisión

