



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

## **PROYECTO DE LEY**

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, sancionan con fuerza de ley,

### **RÉGIMEN DE HIPOTECA INVERSA**

#### **Capítulo I**

##### *Disposiciones generales*

**ARTÍCULO 1°.- Objeto.** La presente ley tiene por objeto establecer un marco regulatorio para el funcionamiento de la hipoteca inversa.

**ARTÍCULO 2°.- Definición.** La hipoteca inversa es el contrato por el cual un acreedor otorga un préstamo en favor de un beneficiario quien afecta en garantía hipotecaria un inmueble de su propiedad, siendo exigible la devolución del préstamo y la garantía ejecutable, a partir del fallecimiento del titular o los titulares del bien sobre el que recae la hipoteca.

El monto del préstamo será determinado por el banco acreedor en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del préstamo se efectuará en un solo pago o mediante abonos, cuotas o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato de mutuo.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al beneficiario recibir una renta vitalicia, luego de que se haya desembolsado íntegramente el capital otorgado en préstamo.



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

**ARTÍCULO 3°.- Alcance.** La presente ley se aplica a las hipotecas constituidas para garantizar las obligaciones del tomador de un préstamo cuando su devolución es exigible a partir del fallecimiento real o ante la desaparición con presunción de fallecimiento declarada judicialmente.

**ARTÍCULO 4°.- Requisitos.** La hipoteca inversa está sujeta a que el préstamo se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del beneficiario. En el supuesto de condominio, todos los condóminos deben ser tomadores del préstamo.

**ARTÍCULO 5°.- Plazo para el pago de la obligación.** Los obligados al pago del préstamo tienen dos (2) años para cancelar el capital y los intereses devengados.

Vencido este plazo sin que se haya cancelado el capital y los intereses devengados, el acreedor queda facultado para ejecutar la hipoteca y cobrar el préstamo, conforme lo establecido en la presente ley.

El beneficiario está facultado a cancelar el capital y los intereses anticipadamente, ya sea total o parcialmente.

En caso de existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, ingresará al patrimonio de la sucesión.

**ARTÍCULO 6° - Beneficiarios.** Pueden ser beneficiarios de este sistema todas aquellas personas humanas titulares de un inmueble en la República Argentina, que decidan suscribir el contrato y que cumplan los requisitos exigidos en la presente ley.

**ARTÍCULO 7° - Desembolso.** Los beneficiarios dispondrán de la suma del préstamo en un solo pago o mediante abonos, cuotas o disposiciones periódicas, conforme a lo que las partes acuerden.



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

**ARTÍCULO 8° - Grado de la hipoteca.** Las hipotecas inversas deberán ser constituidas en hipoteca de primer grado.

## **Capítulo II**

### *Disposiciones finales*

**ARTÍCULO 9°.- Vigencia.** Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

**ARTÍCULO 10.- Reglamentación.** El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley dentro de los 90 días de su entrada en vigencia.

**ARTÍCULO 11.- Adhesión.** Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley.

**ARTÍCULO 12.- De forma.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**María Eugenia Vidal**

**Cristian Ritondo, María Sotolano, Gabriela Besana, Marilú Quiroz y Damián Arabia.**



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

## **FUNDAMENTOS**

Sr. Presidente:

La presente Creación del Régimen de Hipoteca Inversa tiene como objetivo establecer un marco legal integral y equitativo que promueva el acceso a un instrumento financiero sólido y eficaz para la sociedad en su conjunto.

Reconociendo la importancia de brindar opciones flexibles de financiamiento y protección patrimonial, esta Ley busca fomentar la inclusión financiera, estimular el emprendimiento, salvaguardar los derechos de los propietarios de viviendas y ofrecer soluciones a situaciones de emergencia o crisis, con el fin de fortalecer la estabilidad económica y social de nuestros ciudadanos.

En primer lugar, generar que un mayor número de personas acceda a la hipoteca inversa las herramientas financieras privadas y brindaría a los ciudadanos una mayor variedad de opciones para financiar sus necesidades.

Asimismo, permitir que una gama más amplia de personas acceda a este instrumento financiero les daría la oportunidad de utilizar el valor de su vivienda para cubrir gastos médicos, educación, mejoras en el hogar o cualquier otra necesidad.

Con esta herramienta, se podría proporcionar una mayor estabilidad económica a aquellos que enfrentan dificultades financieras, como el desempleo, enfermedades terminales, desastres naturales, la falta de ahorros o la incapacidad de obtener préstamos tradicionales. En ese sentido, esto ayudaría a prevenir situaciones de endeudamiento excesivo o de pérdida de vivienda. Asimismo, brindaría una solución más rápida y menos traumática para enfrentar esas situaciones.

La hipoteca inversa puede permitir a las personas utilizar el valor de su vivienda para cubrir necesidades financieras sin tener que venderla. Por consiguiente, aquellos que



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

necesiten capital para iniciar o expandir un negocio podrían utilizar el valor de su vivienda como fuente de financiamiento, lo que a su vez podría generar empleo y contribuir al crecimiento económico.

De igual modo, la hipoteca inversa puede ser una forma efectiva de aprovechar el valor acumulado en la vivienda como parte de una estrategia integral de planificación financiera. Al permitir que personas de diferentes edades accedan a esta opción, se promovería la importancia del ahorro a lo largo de la vida y se alentaría a las personas a considerar su vivienda como un activo financiero a largo plazo.

A continuación, podemos brindar algunos casos de éxito concretos de la aplicación de la hipoteca inversa en otros países del mundo.

Estados Unidos es uno de los países donde las hipotecas inversas están más desarrolladas. Según la National Reverse Mortgage Lenders Association, hasta septiembre de 2021, se habían originado más de 1.3 millones de hipotecas inversas en el país desde que se introdujo el programa en la década de 1980.

En el Reino Unido, la hipoteca inversa se ha vuelto más popular en los últimos años. Según la Equity Release Council, en 2020 se liberaron £3.89 mil millones (aproximadamente \$5.5 mil millones) a través de hipotecas inversas, un aumento del 2% en comparación con el año anterior.

En Australia, las hipotecas inversas también han experimentado un crecimiento significativo. Según datos de la Asociación de Planes de Ingresos para la Vejez (SEQUAL), a partir de 2020, se habían establecido más de 50,000 hipotecas inversas en el país desde que se introdujeron en 2005.

En Canadá, el mercado de hipotecas inversas ha experimentado un crecimiento constante en los últimos años. Según la Canadian Home Income Plan (CHIP), hasta 2018, se habían originado más de 35,000 hipotecas inversas en el país.



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

Por su parte, en Sudamérica, el mercado de hipotecas inversas está menos desarrollado en comparación con países como Estados Unidos o el Reino Unido. Sin embargo, se han realizado avances en algunos países de la región. Brasil es uno de los países de Sudamérica que ha avanzado en la implementación de hipotecas inversas. En 2019, se aprobó una legislación que estableció la base legal para la hipoteca inversa en el país. Aunque todavía está en una etapa temprana, se espera que las hipotecas inversas se vuelvan más comunes en el futuro.

En Chile, las hipotecas inversas aún no están ampliamente disponibles, pero se han realizado esfuerzos para desarrollar este mercado. En 2019, se promulgó una ley que busca establecer un marco regulatorio para las hipotecas inversas y fomentar su uso como una alternativa de financiamiento para las personas mayores.

En Uruguay, también se han realizado avances en la regulación de las hipotecas inversas. En 2016, se aprobó una ley que establece el marco legal para las hipotecas inversas en el país. Aunque aún es un mercado emergente, se espera que el interés en las hipotecas inversas aumente a medida que la población envejece y se busca brindar opciones de financiamiento para los adultos mayores.

En conclusión, esta Ley de Hipoteca Inversa representa un paso significativo hacia la creación de un entorno financiero inclusivo y equitativo en nuestro país. Al ampliar el acceso a la hipoteca inversa, reconocemos la importancia de brindar a todas las personas la oportunidad de utilizar el valor de su vivienda de manera segura y sostenible. Con esta legislación, se busca promover el bienestar económico, el emprendimiento y la protección del patrimonio familiar.

Esta Ley constituye un buen punto de partida para que bancos municipales, provinciales y nacionales fomenten líneas de hipoteca de inversa con tasas especiales para adultos mayores y/o jubilados que cobren como máximo el monto equivalente a dos jubilaciones mínimas.



*"2024 año de defensa de la vida, la libertad y la propiedad"*

A través de una implementación responsable y un estudio continuo sobre su aplicación, se asegurará que la hipoteca inversa sea una herramienta efectiva y confiable que contribuya al crecimiento y la estabilidad de nuestra sociedad.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de Ley.

**María Eugenia Vidal**

**Cristian Ritondo, María Sotolano, Gabriela Besana, Marilú Quiroz y Damián Arabia.**