

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

**CARLOS FELIPE GARCÍA MOLINA
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.º 23.527

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

PROYECTO DE LEY

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

Expediente N.º 23.527

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La pandemia y la posterior crisis económica generada han aumentado las diferencias económicas en la sociedad costarricense y con ello han creado mayores dificultades para los grupos más vulnerables.

Uno de los grupos que enfrentan condiciones de vida más adversas son las personas adultas mayores. Este grupo etario es uno de los de mayor crecimiento en Costa Rica. Según con el Índice de Envejecimiento Cantonal (IEC) elaborado por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (Mideplán) en coordinación con el Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (Conapam) y con apoyo del Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA) Costa Rica, las personas adultas mayores irán aumentando en las próximas décadas.

Así, la población adulta mayor constituía el 6% en 2008, 8,9% en 2020 y de acuerdo con las proyecciones poblacionales del INEC, para 2030 se estima que llegará a 13% y a más de 20% en 2050. ¿Cuál es la situación actual de esta población para acceder a recursos económicos que les permita mayor estabilidad en sus vidas?

Según la Encuesta Nacional de Hogares de 2019, en julio de ese año había en el país 571.030 personas de 65 años y más, las cuales representaban un 11,3% de la población total (5.059.730 personas). Esa población conformaba un total de 1.600.797 hogares de los cuales 433.427 contaban con una persona adulta mayor entre sus miembros (27,1%), cifra, esta última, concordante con el proceso de envejecimiento de la población.

La gran mayoría de estos hogares cuenta con un solo miembro adulto mayor, aunque 127.339 hogares cuentan con dos y poco más de 5.000 hogares con tres. La cobertura de las pensiones por vejez entre la población adulta mayor es de 65,6%,7 mientras que un 34,3% de esa población, prácticamente uno de cada tres, no cuentan con pensión.

Un aspecto fundamental a considera de la misma encuesta, es que uno de cada cuatro personas adultas mayores (22,9%) forman parte de hogares en situación de pobreza (5,2% en pobreza extrema), y un 15,2% de hogares en vulnerabilidad, para un 38,1% en ambas situaciones.

Estos datos nos demuestran que los adultos mayores son uno de los grupos que enfrentan mayores condiciones socioeconómicas adversas y que incluso, aunque reciban una pensión, son parte de un gran porcentaje de los hogares costarricenses bajo la línea de pobreza. En peores condiciones están aquellas personas adultas mayores que ni siquiera reciben una pensión.

Con respecto a datos de las personas adultas mayores y el empleo del primer trimestre de 2022, se evidencia cómo una gran cantidad de esta población no es parte de la fuerza de trabajo, con lo cual son más susceptibles de enfrentar condiciones desfavorables.

Cuadro 1
Personas adultas mayores y empleo I trimestre 2022

Indicadores generales	I Trimestre 2022				
	Total	Zona		Sexo	
		Urbano	Rural	Hombre	Mujer
Población adulta mayor (60 años o más)	946 279	724 038	222 241	469 919	476 360
Fuerza de trabajo	234 485	170 789	63 696	168 635	65 850
Ocupada	222 233	161 944	60 289	158 296	63 937
Desempleada	12 252	8 845	3 407	10 339	1 913
Fuera de la fuerza de trabajo	711 794	553 249	158 545	301 284	410 510
Población adulta mayor ocupada	222 233	161 944	60 289	158 296	63 937
Clasificación en el empleo	222 233	161 944	60 289	158 296	63 937
Con empleo formal	70 544	57 130	13 414	55 901	14 643
Con empleo informal	151 689	104 814	46 875	102 395	49 294
Tasa de desempleo	5.2	5.2	5.3	6.1	2.9
Porcentaje de ocupados con seguro por trabajo	49.7	49.3	50.6	52.8	41.8
Porcentaje de ocupados con subempleo	13.0	12.0	16.0	11.7	16.4

Fuente: INEC, 2022.

Como podemos ver, la mayor cantidad de este grupo etario se encuentra fuera de la fuerza de trabajo (más del 75%), mientras que, de las personas adultas mayores con empleo, casi el 70% se ubica en el sector de la informalidad. Esto nos muestra aún más, las condiciones de desventaja en que viven muchas personas adultas mayores: por condiciones propias de la edad, son pocos quienes forman parte activa de la fuerza laboral y, quienes trabajan de manera remunerada, en su mayoría deben hacer en el sector informal.

¿Cómo podría brindársele a las personas adultas mayores una opción de ingresos estable, acorde con su realidad de vulnerabilidad y que permita brindarles mejores condiciones de vida?

Ante esta realidad nacional, sucede que en muchos casos las personas adultas mayores son poseedoras de un bien inmueble, por lo general su casa de habitación, no tienen el apoyo de nadie más ni recursos económicos que les permita aspirar a mejores condiciones de vida. En algunos casos, los adultos mayores viven solos o únicamente con su cónyuge que, por lo general, es otra persona adulta mayor vulnerable.

El bien inmueble que posea la persona adulta mayor constituye un activo que podría representarle la posibilidad de acceder a un ingreso estable que le permita mejorar sus condiciones de vida y contar con mayor autonomía. Por medio de un crédito hipotecario bajo la figura de la hipoteca inversa, el adulto mayor puede hipotecar su propiedad ante una entidad financiera y recibir un monto mensual para coadyuvar a cubrir sus necesidades.

Se llama hipoteca inversa porque la persona adulta mayor no paga un crédito, sino que brinda su propiedad como garantía ante la entidad financiera para poder recibir un monto mensual.

Esta figura hipotecaria cuenta con antecedentes en lugares como España, Reino Unido y Estados Unidos donde se han aplicado para apoyar a personas adultas mayores vulnerables, brindándoles ingresos estables.

Con el objetivo de que las personas adultas mayores, en Costa Rica, que no cuenten con ingresos, o estos no sean suficientes, puedan contar con ingresos mensuales estables a partir de una hipoteca inversa, es que se presenta esta iniciativa de ley, destinada a aquellas personas que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad social.

Esta iniciativa viene a coadyuvar para solventar distintas problemáticas sociales que afectan a las personas adultas mayores: no solo la falta de ingresos, sino también el abandono por parte de hijos y otros familiares. Muchos adultos mayores enfrentan esta difícil realidad y tienen que hacer frente a sus necesidades más básicas con sus escasos recursos, solos o únicamente con su cónyuge, quien suele ser otra persona adulta mayor.

Por lo tanto, un nuevo ingreso mensual a través de una hipoteca a la inversa permite que una persona adulta mayor en condiciones de abandono disponga de un bien inmueble que posee, para generar un crédito hipotecario y recibir un ingreso mensual de forma constante. Sin duda, resultaría una manera de brindarles un gran apoyo a personas en condiciones vulnerables, en abandono de sus familiares y que también enfrentan las consecuencias de la crisis económica.

El sistema financiero costarricense, sobre todo los bancos públicos y privados, puede convertirse en instrumento de apoyo a este sector de la población, ofreciendo otros esquemas de inversión que permitan a las personas adultas mayores lograr financiamiento viable para que puedan alcanzar los objetivos que se hayan propuesto o que les permita alcanzar un mejor nivel de vida.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

CAPÍTULO I
DEL OBJETO, CONCEPTOS Y FINES

ARTÍCULO 1- Objeto

La presente ley regula los beneficios, el régimen financiero, la administración, el control y la modalidad de los créditos, así como todos los demás aspectos de la hipoteca inversa, para personas adultas mayores que posean un bien inmueble susceptible de ser hipotecado.

ARTÍCULO 2- Definición

A los efectos de esta ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble de la persona sujeta a crédito, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5 de la presente ley. El crédito se brindará posterior a un avalúo de la propiedad.

La hipoteca inversa consistirá en el otorgamiento de un crédito, en virtud de poseer un bien inmueble, en donde el crédito le será entregado a la persona sujeta de crédito, mediante disposiciones periódicas.

ARTÍCULO 3- Fines

La presente regulación tiene como fin supremo poder otorgar a las personas adultas mayores la posibilidad de ser sujetos con capacidad de adquirir un crédito hipotecario por medio de una de sus propiedades.

CAPÍTULO II
DE LOS SUJETOS

ARTÍCULO 4- Personas sujetas de crédito por medio de la hipoteca inversa

Las personas sujetas de este crédito son todos aquellos adultos mayores que cumplan con los requisitos expresados en el artículo 5.

ARTÍCULO 5- Requisitos para ser solicitante

Para poder utilizar este tipo se deberá acreditar:

- a) Que la persona sujeta de crédito sea adulto mayor.
- b) Que el bien inmueble a hipotecar se encuentre inscrito a su nombre, susceptible de ser hipotecado y que debe estar libre de gravámenes hipotecarios, de embargos y al día en el pago de los impuestos territoriales y municipales.
- c) Que el bien inmueble tenga plano catastrado.
- d) Que la persona solicitante esté dispuesta a pagar lo correspondiente al 50% del pago del avalúo de la propiedad a hipotecar, según lo establecido en el artículo 15.

**CAPÍTULO III
DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS
AUTORIZADAS**

ARTÍCULO 6- Entidades que la otorgan

Esta hipoteca solo podrá ser concedida por las entidades financieras supervisadas, de acuerdo con el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), o sus supervisadas.

Dichas entidades deberán sujetarse a la Ley de Promoción y Defensa Efectiva del Consumidor y sus reformas.

ARTÍCULO 7- Del seguro

La responsabilidad de velar por que toda operación de crédito cuente con los seguros requeridos por esta ley es de la entidad financiera. La póliza de incendio y terremoto se hará por el valor real de la propiedad reajutable anualmente. La vivienda debe asegurarse por un monto tal que cubra el monto total del crédito, monto que nunca podrá ser menor al valor real de la propiedad. Asimismo, deberá tomarse un seguro de desgravamen hipotecario por el equivalente al monto del crédito. La entidad financiera será quien reciba la totalidad de la indemnización y queda en la obligación de canalizar los recursos a los beneficiarios, asumiendo la responsabilidad técnica de la realización de las reparaciones o reconstrucciones que se requieran. En caso de reconstrucción total, los trámites se harán bajo los procedimientos normales de solicitudes nuevas.

ARTÍCULO 8- De las asesorías

En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento

personal a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera de este último y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este.

Las entidades crediticias deberán de ofrecer un asesoramiento personalizado y particular a quienes se acojan a esta ley con la finalidad de garantizar los derechos de los clientes y su adecuación a sus necesidades económicas y financieras.

ARTÍCULO 9- De las sanciones

Toda entidad financiera autorizada que implemente el otorgamiento de créditos de hipoteca inversa y violente algunas de las normas establecidas en la presente ley será sancionada con una multa que se impondrá mediante la normativa vigente del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif).

Los fondos recaudados a partir de la aplicación de estas multas serán transferidos al Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor para contribuir al financiamiento de programas de atención integral de personas adultas mayores.

El procedimiento administrativo a seguir en este caso será el que establece la Ley General de la Administración Pública.

CAPÍTULO IV DE LAS PRESTACIONES

ARTÍCULO 10- De los tipos de rentas

Las rentas que otorgaran las entidades financieras al amparo de la presente ley están constituidas por pagos económicos, que pueden ser semanales, quincenales, mensuales, trimestrales o semestrales, según acuerdo entre las partes y serán otorgados con base en el valor tasado del bien inmueble de la persona sujeta de crédito.

ARTÍCULO 11- De la entrega del crédito al adulto mayor

La entrega de la disposición de dinero se le dará a la persona sujeta de crédito de acuerdo con lo pactado en el contrato de crédito.

ARTÍCULO 12- De los intereses

Lo relacionado a las condiciones de los intereses deberán regularse por medio de la Superintendencia General de Entidades Financieras, Sugef.

CAPÍTULO V DE LA ESCRITURA

ARTÍCULO 13- Del grado

Estas hipotecas solamente serán constituidas en primer grado.

ARTÍCULO 14- No sujeción

No estarán sujetas del pago de los timbres de rehabilitación, fiscal, registral, Colegio de Abogados, Cruz Roja, de las hipotecas comunes para su inscripción, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de la hipoteca inversa.

Así como tampoco estarán sujetas al cobro de los honorarios los desembolsos realizados por las instituciones financieras. Estas exenciones serán totales.

ARTÍCULO 15- Del avalúo de la propiedad

Con respecto al avalúo de la propiedad, la persona solicitante estará exonerada del pago del 50% del monto.

ARTÍCULO 16- De su inscripción en el Registro Público

La operación deberá formalizarse en escritura pública y se presentará al Registro Público para lo correspondiente, la inscripción de una hipoteca inversa se registrará por los criterios registrales de una hipoteca común excepto lo estipulado en el artículo 13 de la presente ley.

ARTÍCULO 17- No transmisión

Constituida una hipoteca inversa sobre una propiedad, esta no podrá enajenarse bajo ningún título, mientras el crédito se encuentre activo.

CAPÍTULO VI DE LA EJECUCIÓN

ARTÍCULO 18- Al fallecimiento

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 417 del Código Civil y lo establecido procesalmente en la Ley N.º 8624, de 1 de noviembre de 2007, Ley de Cobro Judicial y sus reformas.

TRANSITORIO ÚNICO-

El Poder Ejecutivo contará con 6 meses para reglamentar la presente ley. A su vez, la Sugef deberá emitir los reglamentos necesarios para tutelar el bienestar de las personas que suscriban estos contratos y aplicar una normativa favorable sobre la regulación del crédito, protegiendo en todo momento a los deudores y haciendo valer su finalidad social.

Rige a partir de su publicación.

Carlos Felipe García Molina
Diputado

NOTAS: Este proyecto aún no tiene comisión asignada.

El texto fue confrontado y revisado por el Departamento de Servicios Parlamentarios, para hacerle los ajustes formales requeridos por el SIL. (Fecha de subida al SIL: 01-02-2023).