

# Hipoteca Inversa ¿Realidad o Utopía? ¿Usuraria o socialmente responsable?<sup>1</sup>

Autores: Prof. Arq. Daniel José Buono & Prof. Esp. Cra. Marianela Ana Buono.

Índice:

Registros, situación actual, reflexiones y propuestas en la Argentina.....	1
¿Qué son las Hipotecas Inversas?.....	2
Antecedentes mundiales.....	3
Psicología de la herramienta.....	6
La ancianidad.....	8
Reflexiones y conclusiones.....	11
Según enfoque arquitectónico.....	11
Según enfoque económico.....	14
Conclusiones.....	16
Bibliografía.....	17

## Registros, situación actual, reflexiones y propuestas en la Argentina

En la república el déficit habitacional es un flagelo intrínseco a la república desde hace años, aproximadamente un cuarto de la población no tiene su propia vivienda. Más allá de esta deficiencia, no resulta ajeno comenzar a hablar de temas que son vanguardia en el mundo como la “Hipoteca Inversa” (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019).

Según datos estadísticos de la nación (INDEC, “Hogar ingreso total familiar 3t19”), existe aproximadamente un 10% de los hogares que perciben los mayores niveles de ingresos por familia en la República Argentina. Muchos cuentan con vivienda propia. Además, entre la cúspide de la pirámide y la base (quienes menos tienen), existe una importante distancia.

Por otro lado, las políticas económicas de inclusión hacia los adultos mayores en la República Argentina son escasas (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019).

Como coronario, no es novedad que la tercera edad tiene mayores necesidades específicas, como de elementos de farmacia, alimentos puntuales para sus enfermedades, de actividad física que responda quinesiológicamente a sus limitaciones, entre otras (MIRA y LÓPEZ, 1961). Todas ellas tienen un mayor costo, por ende los adultos mayores necesitan ciertos niveles económicos para llevar a cabo un envejecimiento activo.

Para ello, las entidades financieras ofrecen por ejemplo, las Hipotecas Inversas.

---

<sup>1</sup> El presente trabajo es parte de los resultados de un proyecto de investigación (Nombre: Hipoteca Inversa ¿Realidad o Utopía? ¿Usuraria o socialmente responsable?, Expediente: 2021000130, Autores: Prof. Arq. Daniel José Buono & Prof. Esp. Cra. Marianela Ana Buono, Período: 01/10/2021 – 01/10/2022)

A pesar de su falta de regulación legislativa, y poco conocimiento general, en distintas ocasiones, el tema no solo fue debatido y reflexionado por especialistas económicos, en distintos portales, sino también fue puesto en ciertas mesas de trabajo.

Es el caso de ciertos reportes inmobiliarios, y personas calificadas en los mercados y en las cámaras de construcción, expresan y advierten que en la Argentina se imposibilita la realización de dicha herramienta financiera, ya que el sistema hipotecario (publico, otorga pocos y con requisitos muy específicos) en el país se encuentra en crisis( y en el caso de los privados las tasas son superiores a la inflación calculada anual) a raíz de los seguidos años inestabilidad económica, devaluación de la moneda nacional y alta inflación (superior a los 2 dígitos). Es importante saber que del tema se habló y se habla en el país ya de hace varios años, mismo en algunos portales económicos y hasta en otros vinculados con importantes entidades bancarias, como BBVA, que actúan en Europa y también en la Argentina, precipitaban un posible arribo inminente al país de la hipoteca inversa en 2007, situación que no resulto posible ni viable por los cambios continuos y repentinos (ya mencionados anteriormente) que suceden en el territorio nacional, a pesar que ciertas entidades consideren como atractiva la oferta hipotecaria, viendo potencialmente el éxito entre los probables clientes del país. De esta manera, podemos dilucidar que evidentemente ese no sería el problema para el desarrollo de la herramienta.

En otras circunstancias, la reflexión llego a distintos centro académicos, por ejemplo en la ciudad balnearia de Mar Del Plata, en la Provincia de Bueno Aires, donde un doctorando presento el tema, considerándola en su hipótesis principal, la cual interroga si es realmente viable la implementación de dicha herramienta en la localidad, en un periodo específico (2013-2014). Discriminando en importantes variables para su estudio y futura aplicación; aspecto social y técnico (resultando según su estudio; de manera favorable) y desfavorable en el ámbito del marco legal para su implementación (incluyendo inseguridades jurídicas y problemas macroeconómicos) (ZULMA E. MONTERO, 2014).

Lo más lejos que se llegó en la República Argentina fue un proyecto de ley en el año 2018; llamada ley de hipoteca inversa para personas mayores. Donde consta de 10 artículos, propuesta por Graciela Ocaña (política Argentina) en la cámara de Senadores y Diputados de la Nación. Teniendo como fundamentos de la siguiente, los bajos haberes mensuales de los pensionados y jubilados en el país, y sabiendo estadísticamente que un importante grupo de dicho rango etario, es propietario de su vivienda. Cita como ejemplo de la región a Perú, y a países de América del Norte y Europa. Marcando como objetivo que el adulto mayor permanezca en su hogar hasta su deceso, y pueda mejorar sus ingresos, para tener un real envejecimiento activo. La ley, al día de hoy, nunca llego a ser promulgada.

## ¿Qué son las Hipotecas Inversas?

Las hipotecas inversas tienen una relación invertida respecto de lo que son las hipotecas tradicionales, en que el deudor es el que va a solicitar a una entidad financiera que lo financien para que obtenga una propiedad inmueble. En este caso, es la entidad financiera la que le debe pagar a la otra parte, para que depende del acuerdo obtenga la propiedad inmueble al cabo de cierto período. Además de ser un producto financiero tiene una beta social, ya que son los adultos mayores propietarios

los destinatarios por excelencia. Este tipo hipotecario es muy beneficioso para algunas personas de la tercera (/cuarta) edad, ya que cobran con cierta periodicidad un monto de dinero que le permite llevar otra calidad de vida. Son pagos líquidos que los ayudan a complementar jubilaciones y/o pensiones que en muchos casos son escasas.

Éste entre otras fórmulas jurídicas “tratan de salvar”, económicamente hablando, las deficiencias que los adultos mayores tienen. Son garantía de un envejecimiento activo, nuevamente en materia de fondos, para la satisfacción de necesidades que se acrecientan con la edad de las personas.

### **Antecedentes mundiales**

Se conoce que, en por lo menos 35 países alrededor del mundo, se emplea esta herramienta en la cotidianeidad de sus políticas económicas. Es por ello que tomaremos distintos casos de estudio.

#### *Aplicación en países de la región*

En esta área del globo, el tema también es tratado recientemente, por lo cual solo tienen pocos años de regularización e implementación del mismo, lo que hace que, los balances reales sobre su uso, se hagan durante el proceso de su aplicación.

Varios países de América latina, fueron los que trataron el tema, ejemplo Colombia, donde reglamentaron el decreto de la “renta vitalicia inmobiliaria”, con el mecanismo del concepto de la hipoteca inversa, siendo los mayores de 65 años los beneficiarios, este impulso fue propuesto y promulgado, para también subsanar otras situaciones del índole económico que azotan a dicha nación, que 3 de cada 10 adultos mayores reciben una pensión.

La aplicación del mismo decreto entro en vigencia en octubre del año 2020, bajo 2 modalidades:

- La renta vitalicia inmobiliaria; en el cual el que acceda al beneficio, podrá retractarse, anular el contrato, reembolsando lo percibido hasta el momento.
- La renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida; donde se le paga a los beneficiarios por un tiempo determinado una suma, que cumplido ese tiempo, se le paga la renta mensual hasta el fallecimiento de los mismos.

El monto de dinero que reciban está directamente proporcional con la valuación del inmueble y la edad de los beneficiarios, entre acuerdo de las 2 partes.

En el caso de Perú, la aprobación data del primer trimestre del año 2018, con un mecanismo similar al anterior, en el caso de que el pago de la hipoteca se realiza una vez que fallece el titular del crédito, y en el caso que los herederos no paguen la deuda del fallecido, la entidad tiene potestad de cobrarla con la venta del inmueble inclusive.

#### *Aplicación en países de Europa y América del Norte*

Entre ellos tomamos como referentes; Francia, Alemania, Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Bélgica y España, este último en nuestro caso, será nuestro objeto de estudio.

### *Caso español:*

En países desarrollados como España, la hipoteca inversa está activa en el mercado financiero hace más de dos lustros. No todos tienen acceso, pero aquellos que pueden hacerlo, y la escogen, se benefician de rentas.

### *Contexto social- económico – demográfico. Cuestiones psicofísicas*

Debido a la gran cantidad de población anciana (más del 88 por ciento tiene una vivienda como propiedad) (la esperanza de vida llega a los 83 años), el envejecimiento de la misma, y uno de los países con la menor cantidad de jóvenes (los cuales transformaron el concepto de familia) España, promovió el ordenamiento legal de la herramienta, para posibilitar su uso y afrontar ese desequilibrio socioeconómico. Este tipo de contexto, sumado a variables como políticas y hasta psicofísicas de los individuos son las que la motivaron. Puede creerse también, que su uso favorecería al estado, ya que descomprimiría en cierto punto a la cobertura y financiación en la tercera edad (MARIA JESUS ORTS SANTOS, 2012).

Otra mirada también de referencia en el tema, y de suma importancia, es que ayuda a las personas con dependencia (de todas sus formas), en su sostenimiento económico, y no solo monetario, sino psicofísico, al igual que el envejecimiento en el hogar propio (MARIA DEL CARMEN GARCIA GARNICA, 2011).

El envejecer en el hogar, con todas las variables que eso implica, actúa satisfactoriamente en el bienestar de los adultos mayores, a diferencia de los que están institucionalizados.

### *Generalidades de la herramienta financiera – Procedimientos - Aplicación para su ejecución*

Para hacer un parangón entre las regiones, de la antigüedad de su aplicación, durante los primeros años de la primera década de los 2000, El BBVA, en España, entro dentro de las instituciones que ofrecen el servicio, ya que anteriormente la articulación era realizada por las cajas (de ahorro, entidades crediticias) También organismos extranjeros ofrecían el servicio (13) . Con un servicio denominado “Hipoteca Bienestar”, con las mismas cualidades y articulación básica que prevé el sistema legislativo Español, para las H.I. Sin embargo, su aplicación y ordenamiento real legal, fue en 2007 (41/2007), legislando también la obligación de que en las entidades se brinde la información y el asesoramiento fehacientemente claro y sencillo para el entendimiento en general (gratis), modificando la ley de 1981 del mercado hipotecario y financiero. (MARIA JESUS ORTS SANTOS, 2012).

En el país, la herramienta está planteada no solo para adultos mayores de igual o más 65 años de edad, sino también a personas afectadas a dependencia severa o gran dependencia. La diferencia entre los casos es que los primeros necesitan asistencia ciertos momentos del día y los últimos, las 24 horas. Buscando siempre mejorar el nivel de vida de quienes la soliciten.

Existen dos tipos de contratación de la hipoteca inversa, donde en el primer caso, el valor mensual es superior al segundo. El impacto/ efecto impositivo cambia bastante entre los distintos tipos:

1. Hipoteca Inversa Temporal: Finaliza cuando se alcanzó el valor de la tasación, y deja de recibir la renta mensual, pero la deuda continúa generando intereses

2. Hipoteca Inversa Vitalicia: Percibe la renta hasta que fallece, y la deuda luego no genera más intereses.

También existe la posibilidad de recibir el capital, en forma de un pago, o a través de una línea de crédito, pero estas opciones no son muy utilizadas.

La *renta diferida* no es obligatoria (se contrata al momento de aceptar la HI), pero es un seguro muy útil, para subsanar cualquier situación posible a presentarse;

- Si el que recibe el beneficio de la HI, vive más tiempo del cálculo realizado por la entidad (aproximadamente entre 10 y 20 años), seguirá recibiendo la renta mensual. Si este falleciera antes del plazo fijado, los herederos recibirán la parte proporcional.
- En cambio si no se contrató, y el titular muere antes del vencimiento, son los herederos, quienes heredaran la vivienda y la deuda con la entidad
- Si el titular muere después del vencimiento, y tenía contratado también este seguro, seguirá cobrando esa renta hasta el fallecimiento. Pero si se venció, sigue vive y no había contratado ese servicio, no cobrara más la renta, y deberá hacerse cargo de la deuda.

#### *Consideraciones generales - legales*

La generación y acuerdo entre las partes, se hace bajo un documento aprobado y revisado por un letrado, siguiendo el régimen de la ley en la cual está regulada. (REVISTA DE DEREHO BANCARIO, 2009).

No se devuelve ningún importe hasta su cancelación.

Los intereses en ciertos casos son fijos y en otros variables.

La posibilidad de que los herederos adquieran la propiedad, previo repago del préstamo a la entidad financiera. En el momento del fallecimiento del último de los beneficiario de la HI (si es de renta vitalicia) los herederos tienen seis meses para cancelar o subrogar la deuda, y devolver el préstamo al igual que se realiza con una hipoteca normal. De lo contrario, es la institución otorgante la que procede a la venta de la vivienda, liquidación de la deuda y si es el caso, devolución de los excedentes. El préstamo liquidando la deuda se puede cancelar en cualquier momento, por el importe acumulado hasta la fecha.

Con respecto al inmueble, la tasación va a subir según las condiciones de la misma, por ejemplo; la zona donde se encuentre, el vecindario, y la accesibilidad, entre otras cuestiones. Eso es lo que determina el valor final de las cuotas a percibir. También si un individuo tiene más de una vivienda, esto no impide que solicite la HI, pudiendo pedir un crédito por cada una de sus propiedades, así obteniendo más de una renta. Pero la mantención (edilicia, impositiva, etc) de la casa, sigue corriendo por cuenta del propietario, ya que la edificación actúa como garantía de la herramienta. Si de las rentas que se obtienen (los titulares de la HI son quienes la reciben), sobrara dinero (una vez cubierto los gastos y la mantención), este puede ser ahorrado, y dejarlo en una cuenta corriente, pudiendo, por ejemplo llegar a contratar algún otro servicio en la

entidad financiera, como, un seguro de dependencia. (EVA MARIA DEL POZO GARCIA & ZULEYKA DIAZ MARTINEZ & LIDIA FERNADEZ SEVILLA, 2011).

El punto de diferencia central con otras hipotecas, es que no existe la necesidad de contar con un capital líquido inicial, ni genera intereses adversos con el paso del tiempo. Y que la deuda la exige solo el acreedor, y la garantía se ejecuta cuando fallece el prestatario. El destino del crédito básicamente es para el uso del beneficiario, manteniendo su envejecimiento activo prioritariamente, aunque en ciertos casos no hay especificaciones sobre su uso y fin. (MARIA JESUS ORTS SANTOS, 2012) Durante el transcurso de la vigencia de la hipoteca inversa, la propiedad inmueble puede seguir siendo habitada por el solicitante del producto financiero, en el caso de querer alquilar la vivienda, está permitido, pero la entidad tiene que revisar que el contrato no sea vitalicio, ni de renta mínima. Más allá del tipo de Hipoteca Inversa que se aplique, la persona se puede asegurar continuar su vida en su vivienda hasta su deceso (QUESADA SÁNCHEZ).

También contemplamos que existen riesgos, como en la contratación de cualquier herramienta de estas características que pueden ser por parte de la entidad, como del beneficiario, tanto crediticios, como de liquidez, de devaluación de la moneda y/o de la propiedad, y hasta de la salud y vitalidad, pero todas están reguladas bajo la normativa. La figura del fiador, está contemplada bajo la ley, a título de garante de la HI. (REVISTA DE DEREHO BANCARIO, 2009).

## Psicología de la herramienta

Algunos de los siguientes interrogantes disparadores fueron los que movilizaron sensiblemente a la búsqueda;

- ¿Usuraria o socialmente responsable?
- ¿La sociedad aceptaría que los bancos se queden con las viviendas a cambio de un pago mensual a sus actuales propietarios? ¿está mal visto? ¿o se considera que es una transferencia de bienes y fondos que moviliza el mercado de la vivienda a favor de la sociedad?
- ¿Cómo se ve afectado el núcleo familiar con la pérdida del derecho sucesorio, a sabiendas de que en la Argentina es muy difícil para los jóvenes el acceso a su primera vivienda?

El campo psicológico en el cual se encuentra inmersa la HI, es meramente importantísimo a la hora de su estudio, teniendo distintos actores intervinientes e involucrados con sus respectivas responsabilidades y competencias.

### *La entidad financiera*

Es la encargada de, a través del estudio del perfil del solicitante, la vivienda en cuestión, y el momento social-económico de la región, otorgar o no la aprobación de la HI, fijando también las condiciones para la regulación de la herramienta. Claramente sus intereses de lucro sobre la cuestión, son el estandarte principal en la negociación.

Generalmente la institución cuenta con la mejor asesoría, y con un equipo de profesionales para estar cubierto de posibles problemas legales, los cuales también se los ofrecen a los potenciales clientes al estilo de seguros, o garantías. Que acrecientan en ciertos casos, el valor en intereses y tasas en los servicios obtenidos.

Una imagen sólida exterior, robusta, con características corporativas bien marcadas, conjuntamente con sus interiores acogedores y cálidos, son el combo perfecto que ofrecen las entidades para los encuentros y las reuniones entre las partes. Café de por medio, golosinas, risas, apretones de manos, saludos afectuosos, son condimentos en las estrategias que seducen al potencial cliente, para que sienta que es una entidad amigable y fiable, considerando que para ellos prima “la persona” sobre todas las cosas. Los modos y la metodología de comunicación por parte de los empleados son siempre agradables e incentivan a los clientes a poder realizar las operaciones, mostrando siempre el lado positivo y optimista de la cuestión.

#### *El/los potencial/es acreedor/es de la HI*

Son quienes van a obtener el beneficio de la herramienta, posterior a la aprobación de la entidad que la otorga.

El cliente, deberá cumplir con el perfil pretendido por la institución, generalmente se hace un estudio y análisis sobre el potencial acreedor al igual que la situación de la propiedad en cuestión, la cual deberá cumplir con los requisitos legales óptimos para generar la operación.

Quienes acuden a la HI, lo hacen como solución a problemas económicos que los azotan. Entre los más comunes, podemos nombrar; irregulares situaciones financieras hogareñas, deudas por otros créditos –préstamos pedidos con anterioridad, situación inestable del país, no tener un ingreso más que la pensión y/o jubilación, o ni siquiera obtener ninguno de esos dos beneficios anteriores.

La desesperación, desilusión, desesperanza, son el motor principal para tomar la decisión de hipotecar la vivienda, a costa de subsanar esas realidades, siendo en cierto puntos paliativos de situaciones graves anteriores de base. La posibilidad de ser un acreedor ilusoria, alegre, anima, y hasta permite hacer un proyecto de vida distinto, tratando de llegar al ansiado envejecimiento activo. A riesgo de; negar el futuro o sucesión directa de los herederos, como situación legal principal, y posibles conflictos en el seno familiar.

#### *El núcleo familiar directo*

Son quienes se ven afectados por la decisión tomada por los propietarios de la vivienda; hijos, nietos, sobrinos, son los posibles herederos naturales por sucesión. Y en el caso que no exista ningún otro familiar ¿sería mal vista la determinación? Sabiendo que en el país miles de personas no tienen un hogar y se encuentran en situación de calle ¿cómo se reaccionaría a eso?

Una decisión de tal magnitud afecta psicológicamente no solo a los acreedores, sino también al seno familiar, donde se producen distintas reacciones. Tal vez, ¿Existe algún valor moral para juzgar dicha determinación? Luego de una vida de sacrificio ¿No es justo tener un ansiado envejecimiento activo? ¿Dónde quedaría el derecho hereditario? La controversia, entre dichos pensamientos, se haya comúnmente entre el pensamiento de todos los involucrados, y está bien que eso suceda, ya que el ser

humano es un ser racional, que se emociona, que siente, reacciona, que se manifiesta.

Tal vez, como dijimos anteriormente la decisión de hacer efectiva la herramienta, se realiza a partir de necesidades meramente económicas, donde las ganas de sentirse bien y felizmente pleno, priman sobre todas las otras sensaciones, y principalmente sobre la razón, manifestándose como un impulso, y una decisión del aquí y el ahora, donde el futuro quedara en manos de los que los sucedan.

## La ancianidad

### *Envejecimiento activo*

Es menester para introducirnos al tema, comenzar con la definición global de este concepto universal.

Los estados son los encargados, regulados a través de organismos nacionales e internacionales, de garantizar los derechos protectorios sociales (dentro y fuera de sus domicilios) de todos los ciudadanos, asegurando el mismo bienestar durante todo el transcurso de su vida, incluida la vejez, momento de mayor vulnerabilidad.

Envejecer exitosamente depende de muchas causales, principalmente la calidad de vida que se llevó hasta el momento; estabilidad y seguridad económica, legal, sentimental, entre las más importantes, permite un envejecimiento placentero y está demostrado que, hasta prolonga cronológicamente la vida (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019).

### *Políticas socio-económicas de estado para la tercera edad en la Argentina*

Son escasas y malas, no solo por negligencia y desinterés por parte del estado, sino también por varios sectores sociales; generan situaciones de pobreza, degradación y hasta abandono, En el país el modelo está en decadencia, ya que las políticas que son aplicables, no son suficientes, no solo por la escasez, sino también porque siempre quedan bajo la línea económica de la pobreza. Y no solo hablamos de cuestiones monetarias, sino también variables como la psicología, el derecho y la arquitectura.

La exclusión del anciano, no solo es social, sino en ciertas ocasiones se gestan en el seno familiar, con desinterés, e ignora hacia con el geronte. Se sabe que el desarraigo del anciano de sus costumbres cotidianas, lo hace más vulnerable y sensible a todo tipo de situaciones, que tal vez otro grupo etario lo asimilaría de manera distinta.

En la Argentina la vejez, es un problema social, que no solo lo sufre el individuo, sino también que se le transfiere al estado, donde consideramos que nuestro país, no es pro ancianidad. Caso contrario es en América del Norte y Europa, donde el sistema de interacción sociedad-estado, está completamente engranado y en continuo movimiento (en ciertos casos son convocados los privados no solo con sus aportes económicos, sino también, con sus ideas en distintas mesas de diálogo) (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019).

Intervenciones razonablemente activas, que subsanen no solo la situación de la vivienda digna y propia, sino también de puesta en valor de la dignidad de la tercera



edad, en todas las variables que subyacen en la cotidianeidad de la vida, serían de suma importancia. Ideando y gestando sistemas de incentivos y líneas crediticias, entre otras políticas públicas. Es por ello, que el objeto de estudio considerado es la HI.

*Relaciones de la ancianidad frente a la casa propia; psicología del hogar, economía, seguridades, bienestar psicofísico.*

#### VARIABLE ARQUITECTURA

La seguridad y el bienestar que ofrece un envejecimiento activo en la casa propia, podría definirse como inmejorable.

Está comprobado que quienes habitan en sus domicilios, a diferencia de las personas institucionalizadas, superan de mejor manera el día a día, y hasta alargan su perspectiva de vida. Podemos reafirmar que la transformación y adaptación de las viviendas, generándolas accesibles para todos los convivientes, es una de las mejores opciones, evitando situaciones traumáticas y anticipando una vejez serena. (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019).

No todo ser humano tiene la posibilidad de poder llegar a tener acceso a la vivienda propia, es un problema de base que azota a la Argentina hace décadas ya. (BUONO D.J & BUONO M.A, 2019). La idiosincrasia de nuestro país, hace que la ilusión de llegar, sea un sentimiento categorizado como uno de los logros más importantes en la vida del ser humano, no solo por el esfuerzo y sacrificio que ello conlleva, sino también por la situación jurídico-económico de inestabilidad e irregularidad en la región, y hasta por la poca e ineficiente oferta de créditos e incentivos para hacer real el sueño de la casa propia (BUONO D.J & BUONO M.A, 2021).

Un hogar es más que una casa, es un ámbito donde convergen distintas sensaciones, un espacio acogedor, donde no solo se cumplen las funciones básicas humanas, sino también, para que la vida se desarrolle lo más felizmente posible. Esa construcción material, sensorial y emotiva, no solo conlleva tiempo y esfuerzo, sino también se edifica desde lo psicofísico y mental, teniendo estos valores un peso muy importante. Compartir momentos en la vivienda con otras personas, pertenecientes o no al núcleo familiar, son situaciones conmovedoras para todo ser humano, quedan en nuestros recuerdos, y eso hace que ese espacio tome más relevancia en nuestras vidas, la memoria emotiva, sin lugar a dudas moviliza, es el motor principal a la hora de tomar decisiones que pueden influir sobre el destino de las personas.

Sabiendo que cada hogar es un mundo, estaríamos en condiciones de pensar ¿realmente lo es? Y a su vez, nos preguntamos ¿nuestras casas son acogedoras? ¿Están físicas, y psíquicamente preparadas para que individuos sobrelleven toda su vida? ¿Llegaran en la misma a tal deseado envejecimiento activo?

Por eso, es lo que reafirmamos y lo que nos hace pensar, que todos los actores intervinientes somos activamente responsables de nuestros actos a la hora de la creación de espacios para el cobijo, viendo que realmente es necesario un fuerte e intenso condimento social y psicológico, teniendo en cuenta el concepto de accesibilidad universal incorporado ya en nuestros pensamientos. A su vez, ese aspecto socialmente fuerte, no solo sería considerado en nuestros hogares, con los nuestros, fortaleciendo los vínculos más íntimos a través de espacios y situaciones interesantes, amenas, cómodas: generando, reuniones, risas, conflictos, música,

silencios, películas, reflexiones, almuerzos, cenas... sino también el diálogo con los otros, con la comunidad, la relación de nuestras casas hacia con nosotros y de nosotros hacia con ellas, en su contexto inmerso; el valor sentimental que tiene el barrio, muy arraigado en nuestro país, también es otro factor de peso emotivo.

Sostener una vivienda, representa un valor significativo dentro de la economía familiar, no solo son las tasas, impuestos y servicios, que de manera periódica se deben abonar, sino también, el mantenimiento edilicio de la misma. El paso del tiempo, uso, y ciertos agentes externos son algunos de los factores determinantes que afectan sin lugar a dudas la integridad fisicoquímica de la construcción, es por ello, que demanda un esfuerzo económico importante. Destinar dinero en la casa propia, no solo es una cuestión de necesidad básica, sino también hace a la confortabilidad del espacio, lo embellece, lo pondera entre otras cosas. Un punto importante es el mobiliario, fundamental a la hora de crear ese ansiado hogar, no es considerado un gasto, sino una inversión, una apuesta a la calidad de vida. Las seguridades y la estabilidad que ofrece la casa propia, genera tranquilidad entre los convivientes, permite proyectar a futuro y en ciertos casos, hasta de administrar de manera distinta la economía familiar. Es por ello que despojarse de todas estas cuestiones materiales e intangibles, requieren de una gran decisión y preparación psicofísica de adaptación a los cambios.

Un profesional del diseño, está capacitado para poder crear esos espacios materiales, pero no serían nada sin la interacción humana para darle vida, y transformarlos en arquitectura, para que tomen sentido de pertenencia, hacerlos propios. Ese es el valor más grande que puede generarse en la vivienda; sentirse cómodo y a gusto.

#### *VARIABLE ECONÓMICA/ SOCIAL*

Es menester partir de la base de que estamos hablando de una herramienta que afecta/ impacta en las vidas de personas adultas mayores. Personas que previamente (en su etapa activa) pudieron haberse dedicado o no al cuidado de otros (hijos, familiares/ amigos con discapacidades), y con el tiempo se encuentran en la encrucijada de dónde continuar viviendo la tercera/ cuarta etapa de la vida. Está en el inconsciente colectivo no solo hispanoamericano sino también europeo más que nada latino, que los más jóvenes se encargan de cuidar/ mantener a sus mayores. Pero esta última oración no es una declaración de obligatoriedad, sino una forma de pensar y vivir la vida que últimamente tiene manifiestas variables.

Al precedente pensamiento, se le suma situaciones de crisis de la macroeconomía, crisis naciones/ internacionales; y su consecuente impacto directo a las políticas públicas de las economías domésticas (de los países).

Todo este contexto, nos deja ante la puerta del planteo de la posibilidad/ o no de la hipoteca inversa en la República Argentina.

A su vez, no nos olvidemos de la crisis económica- social ocurrida en diciembre de 2001. Es un pesar que compartimos todos los argentinos como uno de los momentos más dolorosos de nuestra historia. Dejó la huella de una gran desconfianza en los sistemas financieros establecidos en el país. Y como bien sabemos, la **confianza** es la base de la economía.

Basándonos en doctrina española, podríamos afirmar que algunos autores, consideran a la hipoteca inversa una herramienta *tendiente a la disminución de la pobreza*. No solo para España sino también en otros países de la región. Y lo más importante de

todo, **sin impactar en las vidas sociales** de quienes las solicitan. No perdamos de vista de que España entre estos otros países europeos que tienen la HI entre sus instrumentos financieros activos, cuentan con una legislación (marco jurídico) que lo fomenta.

Hoy en día, en la Argentina no tenemos la disponibilidad de la HI principalmente por falta de marco jurídico. Más allá, de que por lo vertido hasta el momento, y a priori consideramos que sería una buena herramienta para la economía familiar de un adulto mayor.

Ahora, dejando de lado la actual limitación, y luego de estas ideas nos preguntamos, ¿los habitantes de esta República social/ económicamente hablarían en las entidades financieras? Sin perder de vista nuestra historia...

## Reflexiones y conclusiones

*Potencial uso de la H.I. en el mercado Argentino.*

Luego de la etapa de recopilación de datos, estudio de casos, el revelamiento de campo, análisis y diagnóstico, llegamos a la etapa de reflexiones y conclusiones sobre la potencial implementación y posible uso de la hipoteca inversa en nuestro país, de esta manera se delinea el impacto efectivo en distintas variables, bajo el foco de la arquitectura y de la economía. Ya que centrarse solo en algunas cuestiones, no marcarían la huella real de su uso, porque la herramienta, conlleva una interrelación de varios y distintos factores entre sí.

## Según enfoque arquitectónico

*IMPACTO: PSICOLOGICO- ANTROPOLOGICO/ SOCIAL – COMUNITARIO*

Poniendo al ser humano como centro de la cuestión, el impacto sería medible en distintas dimensiones;

- A. Al individuo en sí.
- B. Al entorno familiar próximo.
- C. A la comunidad en general.

A. Quienes contrarían el mecanismo, se verían emocionalmente satisfechos y confortables, ya que como se mencionó, la psicología del hogar es de suma importancia para el ser humano, y sin lugar a dudas, afecta al grupo etario en cuestión. No despojarse de su vivienda, haría sentir entre otras cosas, una razón importante por la cual vivir (cuidar de su espacio, preocuparse por su mantenimiento, y hasta de los quehaceres del hogar, entre otras cosas), al igual que fortalece el arraigo propietario.

Es importante la seguridad que le generaría al individuo, ya que no afectaría su integridad psicofísica, el pensar en que se encuentra en un hogar ajeno, pudiendo ocupar su cotidianeidad con pensamientos positivos y con una proyección hacia el futuro.

B. El entorno familiar próximo, también se vería afectado positivamente, saber que los padres, abuelos, tíos (dependiendo de qué parentesco se mire) sigan en su hogar hasta el deceso sin lugar a dudas, que brida tranquilidad y comodidad para quienes están en su entorno íntimo. No solo por una cuestión psíquica, que claro es de suma importancia, sino también una relación físico-espacial, donde el anciano ya conoce su sitio.

Que la familia concorra y asista al hogar natal/ancestral, a compartir momentos íntimos y cercamos, claramente que aportan a todos y cada uno de los integrantes del seno. Situaciones alegres y tiempo compartido, son las que llenan al corazón, siendo una inyección de vida para los adultos mayores.

C. A la comunidad en general, siendo en este caso el entorno próximo y el contexto urbano, el gran espacio contenedor del hogar. El barrio, es sin dudas el espacio donde la sociabilización, la reunión, la charla, y el encuentro es el día a día del vecino. La cuadra se transforma en el patio de la casa, y el sentido de pertenencia se afianza con esos lazos. Quitar ese confort al anciano, seguramente alteraría su cotidianeidad.

El cuidado y la atención que se le presta a las viviendas donde se encuentran los adultos mayores, es un magnífico acto vecinal, de un hermoso valor humanitario, generando un compromiso solidario. Como vecino, estar atento a los ancianos y a sus necesidades, es parte de la vida en comunión.

Tener la posibilidad, que al fin de la H.I., se pueda recuperar la vivienda familiar, y con eso, todos los afectos que con ella se engloba, es también un punto importante y de sumo valor humano para el resto del entorno íntimo de los beneficiarios.

#### *IMPACTO: ECONÓMICO/ MONETARIO*

Su uso podría afectar satisfactoriamente al usuario, brindaría cierta seguridad económica en su economía cotidiana, y podría destinar cierta parte de su dinero para incumbencias y deseos personales. Tener la certeza de habitar en un espacio propio, sin necesidad de estar destinando pensamientos negativos y preocupaciones en búsqueda de un hogar, sintiendo el arraigo en su propiedad, es económicamente más rentable desde todo punto de vista.

El mantenimiento edilicio de la vivienda, con los deterioros físico-químicos que puede producir el tiempo, además de las averías que se producen por el uso del espacio, claramente que implican un costo, pero estaría cubierto por la economía de los integrantes del hogar, ya que parte sus ingresos, como se mencionó antes, podrían estar destinados para esos imprevistos.

También es cierto que los adultos mayores de esta sociedad posmoderna, aún tienen el concepto inculcado de la casa propia, como pilar fundamental de la vida humana, esa seguridad de tener lo propio, de cuidar y proteger ese hogar, si se despojan, automáticamente se corrompería. El cuidado que se le brinda a la vivienda como propietario, sin dudas que en ciertos casos, es de mayor compromiso que cuando el hogar no es de su pertenecía.

Al barrio también le beneficiaría, ya que mantener a los propietarios en su hogar, brindaría seguridad y tranquilidad, a su vez que, sabiendo que la vivienda está hipotecada, los individuos no dejarían de cumplir con sus obligaciones ciudadanas (impuestos, tasas, etc.) lo cual sería beneficioso para el mantenimiento y el crecimiento del entorno urbano en el cual se sita.

Tener una renta vitalicia sin perder el uso y goce de la vivienda, sin dudas que conllevaría una cierta tranquilidad económica, dentro del tan impredecible mercado argentino y de la fuerte y continua devaluación de la moneda nacional. Pudiendo destinar esos ingresos, a ciertas cuestiones particulares de los usuarios. Sabiendo actualmente lo laborioso y costoso que significa llegar a obtener la vivienda propia, que hasta en ciertos casos, se transforma prácticamente imposible.

#### *IMPACTO: URBANO/ INMOBILIARIO*

Cuidar, respetar la vivienda propia, no solo conlleva cuestiones en su uso, sino también claramente, en su estado de mantenimiento general.

Tener la vivienda, estéticamente ordenada y prolija, no solo es una satisfacción y orgullo propio, sino también, lo es para el entorno en que se sitúa. Al barrio le beneficia, sin lugar a dudas, que cada vivienda que se mancomuna en el espacio, se encuentre en buenas condiciones, no solo por cuestiones de belleza, sino en cuestiones estructurales y físicas aptas, así evitando todo tipo de posibles catástrofes que involucren no solo otras viviendas, sino a los propios vecinos. Una vivienda con hipoteca inversa, para que acceda a ese beneficio, debe estar en óptimas condiciones arquitectónicas, a su vez ese compromiso, debe mantenerse en el tiempo.

En ciertos barrios específicos, con reglamentaciones urbanas ya definidas por los municipios correspondientes, sería una seguridad que la vivienda consolidada siga en pertenencia a sus dueños originales, y más estando hipotecada. De esta manera, no habría posibilidad de que se realice una construcción fuera de los parámetros que estipulan los entes reguladores (por ejemplo sin aporte de un profesional pertinente en la materia, o no respetando los indicadores específicos), y de esta manera, podría comprometer no solo físicamente a las construcciones linderas, sino también modificaría el paisaje urbano consolidado.

Los índices urbanísticos para el país, de los propietarios habitando en sus propias viviendas, no se vería afectado, al igual que la oferta de viviendas para compra-venta o alquiler en el mercado inmobiliario.

#### *IMPACTO: JURIDICO/ LEGAL*

Desde el enfoque de la arquitectura, dentro del requerimiento en el marco legal que tiene que tener una vivienda para poder llegar a acceder a una hipoteca, es su plano. En este caso el plano de obra aprobado por el municipio correspondiente en el cual se encuentra dicha propiedad. El mismo debe estar conforme a obra, y fiel a su construcción, esto permite que el arquitecto (o quien este matriculadamente en condiciones de firmar el documento) sea responsable y de fe de dicha construcción. Este es el primer eslabón de la cadena, siguiendo después, el agrimensor, los abogados y escribanos.

Esto permite, en el caso que la propiedad se encuentre sin dicha planimetría, que se articule un ciclo de trabajo mancomunado para poder obtener ese documento, que es

parte del requisito de la hipoteca. Esto sería de gran aporte, no solo para regularizar la cuestión legal de las viviendas, sino también aportaría trabajo profesional activo al mercado argentino.

Desde la perspectiva de la práctica profesional arquitectónica, para un tipo de hipoteca habitual (que ya esté regulada en el país) la documentación pedida no sería impedimento, ya que hay distintos caminos para poder llegar a obtener el plano de obra. Para una futura H.I., el mecanismo de solicitud, con los requisitos de la entidad financiera, son prácticamente similares.

### **Según enfoque económico**

#### *IMPACTO: PSICOLOGICO- ANTROPOLOGICO/ SOCIAL- COMUNITARIO*

Desde una perspectiva económica la posible implementación de la hipoteca inversa en la Argentina, parándonos desde lo social, consideramos que sería un tanto resistida.

Más allá del gran esfuerzo económico y publicitario de las entidades financieras en mostrarse como socialmente responsables, ayudando a distintos sectores sociales y participando en actos que sean de interés comunitario, el "diciembre de 2001" para la memoria e idiosincrasia argentina es un factor diferencial con que dichas entidades financieras deben considerar. Tenemos muchos ejemplos de organizaciones cuyo fin es el lucro y misión la proveeduría de servicios financieros, que a su vez cuentan con un balance (y memoria) social interesante producto de un gran trabajo comunitario, como las becas en soporte de la formación educativo de ciertos sectores sociales. Ello no quita que la crisis económica, social y política de diciembre de 2001, no haya dejado marca en los argentinos. Es éste hecho el que podría inclinar la balanza desfavorablemente para la adopción de la hipoteca inversa en la Argentina; la "no aceptación" por parte de la sociedad de que una entidad financiera "se quede con la casa de los adultos mayores". Se le suma al hecho de que la casa propia para los argentinos es un sueño a largo plazo (que en muchos casos, desafortunadamente, es prácticamente imposible lograr concretar).

Más allá de esta primera apreciación de cómo la sociedad argentina valoraría la implementación de la hipoteca inversa en el país, si la misma se instaurase en el territorio nacional, le daría la posibilidad de que los adultos mayores participen de otras cuestiones sociales que le puede dar acceso una renta adicional, producto de percibir los pagos por la entidad financiera de la hipoteca inversa. O mismo que los adultos mayores puedan encontrarse acompañados por servicios profesionalizados de cuidados de salud que pueden afrontar con las rentas adicionales mencionadas precedentemente.

Continuando con la posibilidad de una posible implementación de la H.I. en la Argentina, desde el resto de la sociedad (que no son los adultos mayores que contrataron con la entidad financiera), los adultos jóvenes van a contar con nuevas viviendas posibles para acceder, una vez el contrato de H.I. se haya completado. Ya que las entidades financieras, tendrán la intención de enajenar o arrendar.

#### *IMPACTO: ECONÓMICO/ MONETARIO*

Yendo al impacto económico, monetario propiamente dicho, si la hipoteca inversa estuviese legalizada y reglamentada en la República Argentina, para el adulto mayor sería un flujo de fondos adicional que ayudaría a su economía. En general las jubilaciones en la Argentina son muy bajas, con las mismas cuesta comprar todos los alimentos necesarios para una sana dieta de un jubilado. El mismo necesita alimentos variados y con los nutrientes complementarios necesarios para su edad. En general estas dietas equilibradas son difícilmente logradas con los haberes jubilatorios actuales en la Argentina, donde la mayoría de los adultos mayores cobran la “jubilación mínima”. Otra de las cosas que les permite gozar a quienes cobren por contratos de hipotecas inversas, son servicios de acompañamiento de salud profesionalizados, muy necesarios a medida que la edad avanza. Y en el caso de que el mayor, tenga las necesidades básicas como la alimentación y salud satisfechas, podría utilizar la renta producto de la H.I. para realizar salidas recreativas, culturales con familiares u otros actores sociales.

En definitiva es una inyección de fondos de privados (los mayores) al mercado.

Al mismo tiempo, tenemos los familiares que en el caso en que el mayor se encuentre gozando de los fondos necesarios para su vida cotidiana, no van a necesitar ayudar económicamente a sus mayores, ya que estos últimos son autosuficientes. Es más en algunos casos, como pasa en España, son los padres que ayudan a los hijos adultos (motivo de esta renta adicional).

#### *IMPACTO: URBANO/ INMOBILIARIO*

Un tanto ligado con el impacto precedente, el impacto desde la óptica de lo urbano/ inmobiliario, nos deja a priori que si la H.I. estuviese legalizada, normalizada y vigente en la Argentina, no sólo habrían más opciones de viviendas para adquirir, arrendar una vez se completen los contratos, sino también la demanda se vería menos exigida producto de una mayor oferta. Además de que esta disponibilidad de inmuebles, haría que las familias no tengan urgencia en la construcción de viviendas desde cero. Esto resultaría en una topografía que no cambiaría demasiado en las ciudades, sumado a una movilidad familiar más acotada.

Volviendo al tema de la mayor disponibilidad de viviendas construidas, ésta haría que el mercado inmobiliario tenga mayor actividad. Con todos sus participantes y agentes involucrados con trabajo.

#### *IMPACTO: JURIDICO/ LEGAL*

Finalmente, el impacto legal, no por último menos importante. A priori reconocer que es necesario un cambio legislativo, y reglamentario, para que la hipoteca inversa en la Argentina sea un instrumento financiero válido y vigente y opción para los adultos mayores propietarios.

Aclaración- actualmente en el territorio nacional no es posible la aplicación de la hipoteca inversa por nuestro marco legal vigente. En el Código Civil actual no se encuentra esta figura del instrumento hipoteca inversa como opción disponible. Además de otra normativa.

En el supuesto en que la hipoteca inversa se encuentre legalizada, reglamentada y vigente en el territorio nacional, es muy probable (por todo lo mencionado hasta el momento) que se implementen varias, esto haría que el número de contratos

aumentase (en este caso por hipotecas inversas), y no sólo eso sino también las consultas de (potenciales) clientes en materia legal.

Además que dicha disponibilidad legal, le daría a las partes todos los derechos, garantías y obligaciones de la vigencia legal.

## Conclusiones

Finalizando la etapa reflexiva y para concluir, atravesando ambos enfoques y cada una de sus variables, podemos decir que la herramienta es un recurso fabuloso para subsanar ciertos nichos dentro del déficit habitacional argentino. Su implementación y uso, sin dudas sería un éxito en nuestro país, ya que como se vio, en naciones con características antropológicas-sociales y territoriales- urbanas similares, su accionar es un proceso que sigue aún en pie.

Hacemos un paréntesis en la cuestión económica y jurídico-legal, ya que en estas variables, sería importante reforzar algunos puntos para su óptimo uso y mejor aplicación.

El desequilibrio económico, el valor de la moneda argentina, la inestabilidad, sumado a la alta inflación, las inseguridades y riesgos que brinda el país, generan en los habitantes desinterés y falta de confianza, lo que en cierto punto imposibilita desarrollar normalmente planes a largo plazo.

No estar dentro de un marco legal regulado, también es un impedimento importante, ya que al no haber ley reglamentada, las entidades financieras, no pueden imprentarla, y de hacerlo, lo harían de forma ilegal.

Consideramos que es de suma importancia tomar este tema dentro de la agenda de las cámaras de la legislatura del país, ya que son tópicos importantes a tratar, los cuales, con reglamentaciones claras, sin dudas serían beneficiosas para los ciudadanos en general, y colaborarían con cierto sector de la población; a la posibilidad de acceso a la vivienda única y a enmendar el déficit habitacional.

Es nuestro mayor deseo desde lo más profundo de nuestro ser, que las condiciones del país sean las más acogedoras y confortables para todos y cada uno de los ciudadanos que aquí habitan. Es por ello que asumimos este compromiso como equipo, que desde nuestro espacio y con nuestras perspectivas, podamos aportar con nuestras líneas de investigación; a pensar y repensar distintas cuestiones, con visión de subsanar situaciones específicas, que atañen a la Argentina.

## Bibliografía

- Artículo Web:  
<https://www.20minutos.com.mx/noticia/b148869/descartan-aplicacion-de-hipoteca-inversa-en-argentina/#:~:text=El%20esquema%20de%20hipoteca%20inversa,utilice%20su%20vivienda%20como%20garant%C3%ADa.>



- Artículo Web:  
<https://www.iprofesional.com/finanzas/54569-que-es-una-hipoteca-inversa-y-como-se-obtiene-una-renta>
- Artículo Web:  
<https://www.cronista.com/columnistas/Vivienda-para-la-Tercera-Edad-un-objetivo-a-considerar-20170411-0012.html>
- Artículo Web:  
<https://www.infobae.com/america/colombia/2020/10/28/listo-el-decreto-de-hipoteca-inversa/>
- Artículo Web:  
<https://www.eleconomistaamerica.com.ar/economia-eAm-peru/noticias/9037181/03/18/Hipoteca-inversa-Aprueban-ley-que-permite-usar-vivienda-para-recibir-pension-.html>
- ABATTI, Enrique Luis y ROCCA, Iván. "1500 MODELOS DE CONTRATOS, CLÁUSULAS E INSTRUMENTOS. COMERCIALES, CIVILES, LABORALES, AGRARIOS". Tomo V. Colección Abacacía. Buenos Aires, Argentina. 2ª ed. 2009.
- BOFILL-POCH, Sílvia (University of Barcelona). "Changing moralities: Rethinking elderly care in Spain". Artículo "The Australian Journal of Anthropology" (2018) 29, 237–249. doi:10.1111/taja.12282.
- BUONO, Daniel José & BUONO, Marianela Ana. "PORQUE LOS PROGRAMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN POLITICAS DE ESTADO DE LOS PAISES LATINOAMERICANOS NO SUBSANAN EL DEFICIT HABITACIONAL.CASO DE ESTUDIO: ARGENTINA. Revista Cuestionar Núm. 1 (2021). Argentina. Año 2021
- BULAT, Tomás. "LA ECONOMIA DE TU VIDA". Editorial DeBolsillo. Buenos Aires, Argentina. Año 2014.
- CODA MOSCAROLA, Flavia; D'ADDIO, Anna Cristina; FORNERO, Elsa & ROSSI, Mariacristina. 21." Reverse mortgage: a tool to reduce old age poverty without sacrificing social inclusion". Published by De Gruyter. 2015.
- Código procesal civil y comercial de la Nación. Editorial Erreius. Buenos Aires, Argentina. Año 2018.
- DEBÓN, A; MONTES, F & SALA, R (Universitat de València). "Pricing reverse mortgages in Spain". Eur. Actuar. J. (2013) 3:23–43. DOI 10.1007/s13385-013-0071-y. Published online: 4 June 2013. \_ DAV / DGVFM 2013.
- FRANK, Eduardo. "VEJEZ, ARQUITECTURA Y SOCIEDAD". Editorial Nobuko. Año 2006.
- GARCÍA, Apolinar E. "DERECHO USUAL Y PRÁCTICA FORENSE". Editorial Troquel S.A. Buenos Aires, Argentina. Año 1972.

- GARCIA-GARNICA, María del Carmen. "The regulation of reverse mortgages in Spain as a financial instrument to contribute to the support of dependent persons". The Journal of International Aging Law & Policy. Vol. VI. HeinOnline.
- GARCIA MARES, Sara. "LA HIPOTECA INVERSA". Universitat Jaume I. Departament de Dret Privat. Año 2016.
- GARCIA, María del Pozo & DIAZ MARTINEZ, Zuleyka & FERNADEZ SEVILLA, Lidia. "LA HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA: UN ESTUDIO COMPARATIVO CON OTROS PAISES DE LA UNION EUROPEA Y EEUU". Rue. Nº 15. Año 2011.
- GARCIA GARNICA, María del Carmen. "LA HIPOTECA INVERSA: UN INSTRUMENTO FINANCIERO PARA CONTRIBUIR AL SOSTENIMIENTO ECONOMICO DE LAS PERSONAS DEPENDIENTES". Revista Aranzadi doctrinal num 4/2011. Editorial Aranzadi S.A.U. España. Año 2011
- KALSH, Richard A. "LA VEJEZ, PERSPECTIVAS SOBRE DESARROLLO HUMANO". Editorial Pirámide. Madrid, España. Año 1996.
- LEX NOVA, Edificio. Revista de derecho bancario num. 113/2009. "LA HIPOTECA INVERSA COMO INSTRUMENTO DE PROTECCION SOCIAL "Editorial Lex Nova. España. Año 2013
- Ley de Impuestos a las Ganancias. Texto Ordenado por Decreto 649/97 (B.O. 06/08/97), Anexo I, con las modificaciones posteriores.
- LOUSTEAU, Martín y GONZALEZ FRAGA, Javier. "SIN ATAJOS". Temas Grupo Editorial. Buenos Aires, Argentina. Año 2005.
- MINGUELA RECOVER, María de los Ángeles- Doctoranda. Tesis Doctoral: "PERSPECTIVA COMPARADA DE LOS PATRONES DE CUIDADOS A PERSONAS MAYORES EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA EN EL ENTORNO DEL HOGAR: DEL CONTEXTO EUROPEO AL CASO ANDALUZ". Director: Doctor José Antonio Camacho Ballesta. Universidad de Granada. Granada, España. Julio de 2016.
- MIRA Y LOPEZ, Emilio. "HACIA UNA VEJEZ JOVEN. PSICOLOGIA Y PSICOTERAPIA DE LA ANCIANIDAD". Editorial Kapelusz. Buenos Aires, Argentina. Año 1961.
- MOLINA QUIROGA, Eduardo. "DERECHOS REALES DE GARANTÍA". Editorial La Ley. Buenos Aires, Argentina. Año 2015.
- MONEREO PEREZ, José Luis. "ENVEJECIMIENTO ACTIVO Y VIDA LABORAL". Editorial Comares. Granada, España. Año 2019.
- MONTERO, Zulma E. "ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA IMPLEMENTACION DE LA HIPOTECA INVERSA EN MAR DEL PLATA". Universidad Nacional del Mar del Plata. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Buenos Aires, Argentina. Año 2014

- MORENO MENDIETA, Miguel. “5 fórmulas para convertir tu vivienda en una renta para la jubilación”. Artículo “CincoDías”- Economía. Pensiones. Madrid. 6 febrero de 2019- 13:43 CET.
- ORT SANTOS, María Jesús. “HIPOTECA INVERSA”. Universidad de Salamanca. Facultad de Derecho. Área de Derecho Civil. Salamanca, España. Año 2012
- QUESADA SANCHEZ, Antonio José. “LA HIPOTECA INVERSA: ¿UNA OPCION REALMENTE ATRACTIVA?” Revista del ministerio de trabajo e inmigración.
- SAGÜÉS, Néstor P. Constitución de la Nación Argentina. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina. Año 2016.
- SCHALHORN, Konrad. “PROYECTO Y PLANIFICACION. VIVIENDAS PARA LA TERCERA EDAD, HOGARES, RESIDENCIAS”. Editorial Gustavo Gili. Barcelona. Año 1977.
- SIMÓN-MORENO, Héctor. “The regulation of reverse mortgages as a source of income in retirement: policy options and legal drivers”. Journal of Housing and the Built Environment (2019) 34:1005–1022.  
<https://doi.org/10.1007/s10901-019-09653-3>. Published online: 2 March 2019 © Springer Nature B.V. 2019.
- Sitio Web de Consulta. Suscriptor ERREPAR: Información financiera, económica e impositiva. Actualización profesional.
- Sitio Web de Consulta: <https://gracielaocana.com.ar/hipotecainversa/>
- Sitio Web de Consulta: <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>
- Sitio Web de Consulta: <https://www.conceptosjuridicos.com/hipoteca-inversa/>
- Sitio Web de Consulta: <https://optimamayores.com/hipoteca-inversa/>
- YAÑEZ, Enrique. “HOSPITALES DE SEGURIDAD SOCIAL”. 8va edición. Editorial Limusa. Grupo Noriega editores. México. Año 1986.