



HIPOTECA INVERSA Y SEGURO DE RENTA VITALICIA INMOBILIARIA: OPCIONES PARA EL ADULTO MAYOR

REVERSE MORTGAGE AND REAL ESTATE LIFE ANNUITY: TWO OPTIONS FOR THE ELDERLY

EMA GÓMEZ JARAMILLO*
ANA KATRÍN GARCÍA DE SILVESTRI**
MARÍA CAMILA HARTMANN MELO***

*Fecha de recepción: 19 de julio 2021
Fecha de aceptación: 14 de noviembre 2021
Disponible en línea: 30 de diciembre de 2021*

RESUMEN

En Colombia existe la reglamentación del seguro de renta vitalicia inmobiliaria, pero no existe la consagración de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico. Ambos contratos, con sus respectivas particularidades, tienen como finalidad la financiación de los adultos mayores, saciando su necesidad de ingreso periódico. La situación de esta población preocupa, según los distintos indicadores de pobreza y la cobertura del sistema pensional del régimen subsidiado. Por esta razón, el presente artículo diferenciará las figuras de

* Estudiante de sexto semestre de la carrera de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y de tercer semestre de Antropología de la Facultad de Ciencias Sociales de la Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá D.C., Colombia). Contacto: gomez.ema@javeriana.edu.co

** Estudiante de sexto semestre de la carrera de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá D.C., Colombia). Contacto: garciaan@javeriana.edu.co

*** Estudiante de sexto semestre de la carrera de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Javeriana (Bogotá D.C., Colombia). Contacto: harmannm@javeriana.edu.co

la hipoteca inversa y del seguro de renta vitalicia inmobiliaria para evidenciar la importancia de su reglamentación. Esto debido a que, en la práctica, se comportan como una posibilidad de liquidez para la población anciana en Colombia.

Palabras clave: contrato de hipoteca inversa, seguro de renta vitalicia inmobiliaria, fuentes de ingreso, propiedad, usufructo.

ABSTRACT

In Colombia, the real estate life annuity is regulated, but the consecration of the reverse mortgage in the legal system is inexistent. Both contracts, with their respective peculiarities, look for the funding of the elderly, satiating their necessity of a periodic income. The actual context of this population is worrying, according to the different indicators of poverty, the range of the pensions and the coverage of the subsidiary regime, among others. This article will differentiate the inverse mortgage and the real estate life annuity to demonstrate the importance of their regulation. This, because both of them may behave as a possibility of liquidity for the elderly in Colombia.

Keywords: inverse mortgage contract, real estate life annuity, source of income, property, usufruct.

1. INTRODUCCIÓN

En medio de una crisis económica mundial a raíz de la pandemia del COVID-19, en la que la población de adultos mayores se ha visto severamente afectada, el Gobierno Nacional de Colombia durante el mes de junio del 2020, emitió un proyecto de decreto en el que se pretendían reglamentar las figuras de “hipoteca inversa” y “contrato de seguro de renta vitalicia”. Lo anterior, con el fin de solucionar la situación de algunos adultos mayores que, como los describían las consideraciones del decreto, se encuentran en una situación de “pobreza oculta” al ser propietarios de un inmueble sin tener liquidez alguna con la cual suplir sus gastos. A esto se suma que solo aproximadamente el 28% de las personas en edad de recibir pensión la reciben efectivamente (Guevara, 2020). Esto demuestra la pertinencia de este tipo de figuras que permiten saciar las necesidades económicas de quienes no tienen liquidez —pero sí un inmueble— dando ciertos derechos sobre el inmueble a una entidad financiera, que a cambio provee algún tipo de renta.

La hipoteca inversa suscitó una gran controversia pues había quienes aseguraban que la figura no era nada más que otra manera de beneficiar al sector financiero, abriéndose la puerta para aprovecharse de la difícil situación que atraviesan los adultos mayores. Otros abogaban por el detrimento de la masa sucesoral como menoscabo para los herederos, quienes además no hacen parte de la celebración del contrato. También hay quienes aseguran que la implementación de la hipoteca inversa es injusta con esta población vulnerable, puesto que debería ser el Estado el que responda por las necesidades de quienes trabajaron durante toda su vida para adquirir una vivienda (Camargo, 2020). De acuerdo con el Ministerio de Vivienda y el Fondo Nacional del Ahorro, convertir a Colombia en un país de propietarios y promover el acceso a la vivienda constituye una política de Estado. (2018). A pesar de estas críticas, la figura creada en Estados Unidos ha sido reglamentada en países como España, Reino Unido y, en los últimos años, en Perú y México (Alonso et al., 2020).

A mediados del 2020, el Gobierno Nacional emitió el Decreto 1398 en el que se reglamentó exclusivamente la figura de la renta vitalicia inmobiliaria, dejando sin reglamentación a la hipoteca inversa. Algunos sectores aseguran que esto se dio en virtud de que el sistema de ejecución de la hipoteca inversa no cabe dentro de los mecanismos actuales de ejecución de garantías (Vega, 2020). Es importante resaltar que aunque ambas figuras buscan prestar un servicio de financiación a los adultos mayores, las condiciones y consecuencias de estas son sustancialmente diferentes. Por esta razón, el presente artículo busca mostrar cuáles son las consideraciones a tener en cuenta al momento de preguntarse si, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada, sería pertinente reglamentar también la hipoteca inversa, con el fin de que los adultos mayores tengan la posibilidad de escoger el contrato que más se adecue a su situación.

2. SITUACIÓN ACTUAL

2.1. Hipoteca Inversa

2.1.1. Definición

La hipoteca inversa es un producto financiero desarrollado en Estados Unidos en la década de los sesenta (Pineda, 2011). Nació a partir de la necesidad de los adultos mayores, que durante toda su vida trabajaron para comprar un inmueble, cumpliendo el “sueño americano”, pero que en sus últimos años era su único activo y no tenían cómo obtener liquidez sin venderlo (Pineda, 2011). Legislaciones alrededor de todo el mundo la han reglamentado con el fin de pro-

veer una alternativa a los adultos mayores para obtener un ingreso, en algunos casos, el único. Como es natural, hay ciertas características especiales en cada país, propias de cada regulación, pero en general hay unanimidad en cuanto al concepto de la hipoteca inversa.

Según María de Jesús Orts, doctora de la Universidad de Salamanca, la hipoteca inversa se puede definir concretamente como “aquella hipoteca en garantía de un crédito o préstamo exigible al fallecimiento del deudor” (Orts, 2012, p. 93). Esta definición es la base para todos los elementos que se desprenden de la hipoteca inversa y es útil para dar un primer panorama de cómo funciona. En resumen, el constituyente de la hipoteca registra el gravamen sobre su inmueble a favor de una entidad financiera que le dará un préstamo de forma vitalicia y, cuando el constituyente fallezca, la entidad acreedora rematará el inmueble para pagarse la deuda a cargo del constituyente más los intereses. Lo anterior puede tener variaciones que dependerán de las decisiones tomadas ya sea por el constituyente o por sus herederos al momento de su fallecimiento (Rodríguez, 2015).

Otra manera de definir la hipoteca inversa la proporciona una investigación realizada por la Universidad Icesi, en la que se define como “un contrato hipotecario que le permite al propietario de la vivienda obtener un préstamo que no tiene que pagar mientras viva y permanezca en la vivienda” (Alonso et al., 2020, p. 2). Se hace explícita la razón por la que se llama hipoteca “inversa”, puesto que el deudor no va a tener que realizar la devolución del dinero prestado, sino que va a recibir una renta mientras viva o mientras permanezca en el inmueble. En este mismo estudio explican que:

El préstamo, una fracción del valor presente de la propiedad, puede desembolsarse en su totalidad al comienzo del contrato en forma de alcuotas, en cuyo caso, el flujo de pagos se revierte en comparación con los de un contrato hipotecario convencional, o como una mezcla de ambos (Alonso et al., 2020, p.2).

Aquí se empiezan a introducir elementos nuevos a la primera definición presentada, como los distintos tipos de renta que puede generar este producto financiero; aquellos muestran la necesidad de un avalúo del inmueble para poder calcular el valor del préstamo.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia emitió un borrador de decreto en el 2019, en el cual se pretendía reglamentar la figura de la hipoteca inversa. En aquel decreto se definió la hipoteca inversa “como una operación negocial a través de la cual se otorga un préstamo o crédito al pro-

pietario de un bien inmueble quien garantiza el cumplimiento de la obligación mediante la constitución de una hipoteca”. En lo restante del decreto, se hacía mención a los diferentes tipos de renta, a las cualidades específicas que debía tener el constituyente de la hipoteca inversa y al momento de la exigibilidad del pago del préstamo; asuntos que serán analizados más adelante.

Finalmente, la definición que proporciona Yamila Rodríguez reúne todos los elementos de las definiciones anteriores:

Es un préstamo no reembolsable garantizado por la propiedad residencial, permitiendo al prestatario acceder al valor acumulado del patrimonio de su hogar (home equity) sin tener que venderla. No requiere hacer pagos mensuales, por intereses o al balance del principal porque la hipoteca vence cuando el prestatario fallece o, en el caso de una pareja casada, cuando el último prestatario sobreviviente fallece, o cuando la propiedad hipotecada deja de ser la residencia principal del prestatario. Cuando ocurre una de las situaciones mencionadas, el préstamo se considera terminado o vencido y es entonces que se requiere el pago total del mismo (Rodríguez, 2015, p. 1116).

2.1.2. Naturaleza Jurídica

El contrato de hipoteca inversa se podría entender como una operación financiera. Podría asimilarse a una operación financiera activa –en la que el banco tiene un crédito a su favor– (Villegas, 1988) en tanto la muerte del constituyente contempla la posibilidad de que el banco se perciba el monto restante de lo que se le hubieran pagado al constituyente si no hubiese fallecido. Sin embargo, esta apromixación no puede ser utilizada en su totalidad para comprender la naturaleza jurídica de este contrato, pues es insuficiente. Esto, porque las primas que el banco paga periódicamente a favor del constituyente, como efecto de la constitución de la hipoteca, no se trata de un crédito que el banco tenga a su favor. De este último punto se desprende el calificativo de ‘inversa’ de este contrato. En cuanto a la garantía hipotecaria, esta se comporta es igual que la de una hipoteca tradicional. En ambas se genera una garantía real sobre el bien, además de la posibilidad de emprender acciones personales contra el constituyente, con el requisito de que solo se podrá ejecutar tras el fallecimiento del constituyente.

2.1.3. Función económica

La función económica del contrato de hipoteca inversa radica en la necesidad de liquidez y de estabilidad de los adultos mayores cuando se alejan de la etapa

productiva de la vida y por lo general comienzan a tener la necesidad de atender distintos gastos de cuidado que antes no necesitaban, además de sus necesidades cotidianas (Rodríguez, 2015; Orts, 2012). Este producto financiero hace que obtener una renta periódica sea posible sin necesidad de vender el inmueble, lo que probablemente generaría más incomodidades para el adulto mayor; por el contrario, se resuelve imponiendo un gravamen sobre este mismo. Es importante resaltar que esta figura permite que la propiedad siga en cabeza del constituyente, situación que abre la posibilidad de que, antes del fallecimiento de la persona, se salde la deuda del préstamo, junto con sus intereses, y, así, pueda liberar el inmueble del respectivo gravamen (Mata, 2016).

2.1.4. Partes e intervinientes

2.1.4.1. Constituyente

De la misma manera que en la hipoteca tradicional, el constituyente es el dueño del inmueble y quien otorga el gravamen. Además, el constituyente puede otorgar la hipoteca inversa como garantía de una obligación propia o de un tercero. Esta última característica abre la posibilidad a que el beneficiario de la hipoteca inversa no sea necesariamente la misma persona que el constituyente. Sin embargo, es común que ambas calidades concurren en la misma persona (Mata, 2016).

Lo que lo diferencia de la hipoteca tradicional es que para que sea posible llevar a cabo el contrato de hipoteca inversa, el constituyente debe reunir una serie de requisitos, que pueden variar dependiendo de la legislación, por ejemplo en España se requiere una edad mínima o a una situación de discapacidad (Mata, 2016). Lo anterior partiendo de que es claro en la reglamentación que el crédito que genera la hipoteca inversa deja de pagarse al momento de la muerte del constituyente, no del beneficiario; entonces, no sería lógico que el constituyente no cumpliera con los requisitos ya mencionados.

En el Decreto 1398 de 2020, que intentaba reglamentar la hipoteca inversa en Colombia, se establecía que, en caso de que fueran varios los dueños del inmueble próximo a ser gravado, todos debían participar como constituyentes y a su vez todos debían cumplir con el requisito de la edad. De tal manera que aplican las normas de la indivisibilidad de la hipoteca consagradas en el Código Civil Colombiano. Otra característica común en varias legislaciones es que es requisito que el inmueble sobre el que se constituye el gravamen sea la vivienda actual del constituyente. En

caso de que la persona destine el inmueble para una actividad distinta a su habitación, los requisitos se verían contrariados para la ejecución de la hipoteca inversa y se generaría una terminación anticipada del contrato (Orts, 2012).

2.1.4.2. Acreedor hipotecario

En Colombia la hipoteca inversa no está prohibida, pero hay que resaltar que las entidades financieras solo pueden celebrar los negocios que la ley les autorice, de acuerdo con el Estatuto Orgánico Financiero: es decir, que no son aptas para celebrar este contrato. Sin embargo, subsiste la posibilidad de que dos personas naturales puedan celebrarlo. En los ordenamientos jurídicos de otros países se establece que las entidades financieras que ofrezcan este producto deben estar debidamente autorizadas y vigiladas por las autoridades públicas que designe el gobierno nacional para cumplir con esta labor.

2.1.4.3. Beneficiarios

En Colombia no se consideró la existencia de un beneficiario distinto al constituyente, por lo que no se reglamentó si aquel debía cumplir con la edad mínima requerida, pero en España y Perú sí se consagra ese aspecto en la reglamentación, siempre que el beneficiario esté plenamente identificado al generarse una obligación *intuitu personae*. La intervención del beneficiario puede ser problemática porque es un aspecto del contrato que termina cuando el constituyente fallece. La autora Orts plantea que es posible pactar con la entidad financiera que se termine el contrato cuando fallezca el beneficiario (Orts, 2012). Pero entonces, ¿qué sucede si el constituyente muere antes? ¿Asumirían los herederos la calidad de constituyentes hasta que el beneficiario fallezca? Vale la pena hacerse esta pregunta porque en caso de que los herederos adquieran la calidad de constituyentes serán ellos quienes tengan el derecho de adquirir el inmueble, pagando la deuda, al momento de la muerte del beneficiario. En cambio, si es el beneficiario quien adquiere la calidad de constituyente, para el momento de su muerte serán sus herederos, y no los del constituyente original, quienes tengan la facultad para comprar la vivienda. Otra pregunta que surge es ¿qué pasa si el beneficiario muere antes que el constituyente? ¿Pasaría el constituyente a ser beneficiario? En lo que sí hay consenso es en cuanto a que el beneficiario:

No va a ser titular de ninguna obligación: no es solicitante, no es propietario, tampoco se le exige que su residencia habitual sea la vivienda hipo-

tecada, y no va a ser deudor en ningún momento, ni antes, ni después del fallecimiento del solicitante, luego no va a tener ninguna responsabilidad respecto al pago de la deuda (Orts, 2012, p. 228).

Para efectos de este artículo, y sujetándose a los conceptos de hipoteca inversa vigentes en Estados Unidos y el Reino Unido, no se tendrá en cuenta esta figura del beneficiario, asumiendo que el constituyente es quien recibe la renta, fruto de la hipoteca inversa.

2.1.4.4. Herederos

Es claro que los herederos no tienen lugar en la ejecución del contrato mientras que el constituyente esté vivo, pero son una parte fundamental al momento de su deceso. La principal forma de terminación del contrato de hipoteca inversa es el fallecimiento del constituyente y es en este momento cuando los herederos tienen que decidir cómo proseguir. Rodríguez señala tres opciones:

(1) Vender la propiedad, saldar la hipoteca revertida y dividir la ganancia entre ellos; (2) que uno de los herederos -con el consentimiento unánime de los demás- refinancie el pago de préstamo inmobiliario, para saldar la hipoteca y mantenerla, o (3) entregar la propiedad como dación en pago de la deuda al acreedor hipotecario (Rodríguez, 2015, p. 1122).

Existe la posibilidad de que con el valor del inmueble no se alcance a cubrir la deuda del constituyente con el banco. La afectación a los herederos dependería entonces de la aceptación de la herencia que decidieran llevar a cabo: pura y simple o con beneficio de inventario. Si optaran por aceptarla de acuerdo a la primera forma, su patrimonio personal también respondería del devenir de la deuda; y, en cambio, si aceptaran a beneficio de inventario, únicamente, el patrimonio que va a responder de la deuda será el patrimonio del causante, es decir, no se produce ninguna confusión patrimonial (Mata, 2016, p.40).

2.1.5. Características

2.1.5.1. Solemne: tiene las mismas solemnidades que una hipoteca tradicional, las cuales dependen de cada legislación. Esto es importante porque, por ejemplo, bajo la teoría del título y modo en Colombia, el contrato se debe hacer por escritura pública, que debe ser firmada al menos por el constituyente, y registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos

Públicos. Aunque la hipoteca inversa no está reglamentada en Colombia, parecería lógico que dicha solemnidad sea considerada imprescindible para lograr la publicidad que necesita el derecho real que se busca constituir (C.C, 1887, arts 2434, 2435).

2.1.5.2. Unilateral: en principio, las obligaciones están a cargo exclusivamente del acreedor hipotecario –el banco–. La obligación consta en hacer el reembolso del dinero al beneficiario. Eventualmente, puede surgir una adicional: levantar la hipoteca en caso de que el constituyente fallezca. En ese caso, los herederos tienen la posibilidad de pagar la deuda y adquirir el inmueble.

Existe la posibilidad de que este contrato se transforme en uno sinalagmático imperfecto, porque puede surgir una obligación para el constituyente. Sucede en el escenario en que el constituyente pretenda terminar anticipadamente el contrato. En ese caso, deberá cumplir con la obligación del pago del dinero desembolsado por el banco, más sus intereses, con el fin de levantar el gravamen.

2.1.5.3. Aleatorio: el valor total del préstamo de la entidad financiera al constituyente está sujeto a la muerte de este mismo (Orts, 2012).

2.1.5.4. Autónomo: subsiste por sí solo, puesto que, para que se ejecute el derecho real de hipoteca inversa sobre el inmueble en garantía, debe haber fallecido el constituyente; es decir, que esa es la forma en la que se extinguiría la obligación principal del acreedor hipotecario de pagar la renta que se deriva del contrato.

2.1.5.5. Limitación: la limitación que surge a partir de la constitución de la hipoteca inversa consiste en es la constitución de un derecho real accesorio sobre el inmueble gravado. Para dar por terminado el contrato de manera anticipada, es necesario pagar la totalidad del capital más sus intereses.

2.1.5.6. Ejecución sucesiva: porque es un contrato cuya ejecución se sujeta a la vida del beneficiario. El banco tiene a su cargo pagar periódicamente una renta al constituyente (Orts, 2012).

2.1.6. Elementos esenciales relevantes

2.1.6.1. Capacidad: es importante resaltar que en la mayoría de legislaciones se tiene como requisito que el constituyente tenga como mínimo

65 años o alguna discapacidad acreditable. En caso de que varios sean los titulares del inmueble, algunas legislaciones exigen que todos los comuneros cumplan con las calidades ya mencionadas. Lo anterior, sin perjuicio de las normas generales de capacidad. Por parte de la entidad bancaria, es necesario que cumpla con la autorización necesaria; en el caso de Colombia, establecida por el Estatuto Orgánico Financiero.

2.1.6.2. Consentimiento: en caso de que el inmueble esté en copropiedad, siguiendo las reglas generales de la hipoteca, el artículo 2442 del Código Civil, establece que un comunero podrá gravar una cuota, sin el consentimiento de los demás. así ellos no cumplan con los requisitos de capacidad para ser constituyentes. Esto se mantiene mientras la adjudicación hecha después de la división, contenga bienes hipotecables; de lo contrario, caducará la hipoteca. Sin embargo, para el caso de la hipoteca inversa, el campo se reduce, pues esta se concibió con el fin de gravar viviendas. No obstante, bajo, ninguna circunstancia se requiere el consentimiento de los herederos.

2.1.6.3. Objeto: de la misma manera que en la hipoteca tradicional, no se permitirá la hipoteca inversa de cosa ajena. Además, es requisito que el inmueble sobre el que se constituya el gravamen esté destinado a ser la vivienda del constituyente.

2.1.7. Obligaciones

2.1.7.1. Acreedor: se parte de la base de que el deudor no tiene obligaciones, puesto que se entiende que la firma de la escritura pública para constituir el gravamen no es una obligación, sino más bien un requisito de existencia. Tampoco se entiende como obligación del contrato mantener la titularidad del inmueble o permanecer viviendo en el mismo, porque son por el contrario causales de terminación anticipada del contrato (Orts, 2012). El único que tiene obligaciones en la ejecución de la hipoteca inversa es el acreedor y son dos. La primera es desembolsar el dinero, ya sea de forma periódica —es decir, la renta (escenario más frecuente)— o en un solo pago. La segunda: la eventual obligación de levantar la hipoteca, en caso de que los herederos del constituyente le paguen la deuda y los intereses objeto del mutuo o si el contrato termina anticipadamente y, de igual forma, el constituyente paga su deuda (Orts, 2012).

2.1.7.2. Herederos: las obligaciones de los herederos son excepcionales y se pueden dar en dos casos. El primero, después de la muerte del

constituyente y dentro del término establecido por cada ordenamiento jurídico: si los herederos deciden conservar el inmueble que fue objeto de la hipoteca inversa, tendrán como obligación pagar la deuda a la entidad financiera (Mata, 2016). El segundo, si el valor del inmueble no alcanza a cubrir la deuda con el acreedor hipotecario y los herederos reciben la herencia sin beneficio de inventario, podrán ser perseguidos por el acreedor para que se pague el resto de la deuda (Orts, 2012).

2.1.8. Clasificación:

La doctrina internacional dispone de diversos tipos de hipotecas inversas, sin perjuicio de que hay ciertos aspectos que influyen de manera sustancial, tales como la edad del constituyente, su expectativa de vida, el avalúo del inmueble, etc.

De acuerdo con Orts (2012), el importe dinerario que se genera a partir de la constitución de la hipoteca inversa puede ser de renta o de capital. A su vez, el proyecto fallido para reglamentar la hipoteca inversa en Colombia permitía configurar una hipoteca inversa de única disposición, donde se desembolsa todo el dinero en un momento determinado; una renta periódica temporal, donde se establece un límite de tiempo en el cual se harían los desembolsos; y una renta vitalicia, donde se efectúan desembolsos periódicamente hasta el fallecimiento de los constituyentes de la garantía hipotecaria (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020). Las últimas dos se podían clasificar a su vez en disposiciones periódicas constantes donde se determina un monto al inicio del contrato y se reajusta de acuerdo al índice de precios al consumidor (IPC) o de disposiciones escalonadas donde los desembolsos son variables. También se podría pactar que se aumente o reduzca la renta en el transcurso del tiempo.

2.1.9. Terminación

2.1.9.1. La muerte del constituyente es la natural del contrato y tiene como consecuencia que se dejan de pagar las rentas del préstamo y que es momento para que los herederos del causante decidan si van a pagar la deuda dentro de un tiempo establecido por la ley o si, por el contrario, permiten la ejecución de la hipoteca (Rodríguez, 2015).

2.1.9.2. La terminación anticipada se podría llegar a dar en caso de que el constituyente saldara la deuda con la entidad financiera y se le-

vantara la hipoteca inversa. Sería posible también la venta del inmueble con subrogación de la hipoteca inversa en caso de que el comprador del inmueble cumpliera con los requisitos de capacidad establecidos por la ley (Mata, 2016).

3. DEFINICIÓN

Es necesario acudir a un contexto previo, partiendo de figuras semejantes al seguro de renta vitalicia inmobiliaria, para tener un mejor entendimiento de la figura. En primer lugar, se explicará la renta vitalicia y después el seguro de renta vitalicia como modalidad de pensión.

La renta vitalicia es un contrato en el que “una persona a cambio de la entrega de un capital en bienes muebles e inmuebles se obliga a realizar una prestación periódica limitada a la vida de una o varias personas consistente en una cantidad de dinero o cosas fungibles” (España, C.C 1889). En el Código Civil colombiano, el artículo 2287, consagra la renta vitalicia como “un contrato aleatorio en el que una persona se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de estas dos personas o de un tercero” (C.C, 1887, art 2287).

También existe el seguro de renta vitalicia como modalidad de pensión:

“es un seguro mediante el cual las personas que reúnen el capital para pensionarse, autorizan a su AFP a trasladar a la Compañía de Seguros que elijan el saldo acumulado en la cuenta de ahorro individual compuesto por la sumatoria de los aportes ahorrados en sus cotizaciones junto con rendimientos, el bono pensional si lo hubiere y el valor indemnizado por el seguro previsional en caso de pensión de sobrevivencia e invalidez. El monto total trasladado a la compañía aseguradora se conoce bajo el concepto de Prima Única, y se paga una sola vez” (Fasecolda Viva Seguro, 2016).

Para fines de este texto, se dejarán a un lado estas dos modalidades de renta vitalicia para acoger la figura del contrato de seguro de renta vitalicia inmobiliaria reglamentado por el Decreto 1398 del año 2020, el cual modificó el Decreto 2555 del 2010. En el cual, el tomador transfiere la nuda propiedad de un inmueble, para que el beneficiario (pudiendo ser él mismo) conserve el usufructo del bien, a una aseguradora, para recibir de manera periódica y por el resto de su vida, una renta a cargo de una compañía de seguros (Decreto 1398. Art 1)

3.1. Función económica

La función económica que cumple el seguro de renta vitalicia inmobiliaria es que funge como herramienta de liquidez y ahorro. De acuerdo, con las consideraciones del Decreto 1298 de 2020, esta figura genera ingresos, a partir del movimiento de inmuebles, permitiendo convertir en dinero el valor patrimonial que representa el bien. Además, funciona para que una persona asegure una renta futura para sí mismo o para un tercero. Finalmente, es una herramienta para que los adultos mayores obtengan liquidez y una renta asegurada durante el final de su vida, mientras el beneficiario y el tomador la habitación de su inmueble, pero sin ser propietarios.

3.2. Clases de renta vitalicia

3.2.1. Renta vitalicia inmediata

Definida por el mismo decreto –y en consecuencia, por el Decreto 2555 de 2010), esta primera modalidad del contrato de renta vitalicia se entiende como aquel que “mediante el cual se garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato” (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.2).

3.2.2. Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida

Con base en lo establecido en el Decreto 2555 modificado después la expedición del Decreto 1398 de 2020, se puede asegurar que la segunda modalidad es similar a la anterior en cuanto a que se garantiza una renta vitalicia para el beneficiario. Sin embargo, es distinto en cuanto a que esta, incluye una especie de periodo de seguridad en el que se garantiza, por un determinado periodo de tiempo, que en caso de que el beneficiario fallezca, se le deberá pagar la prima por el tiempo restante del periodo de diferimiento cierto al tomador (en caso de que las calidades de beneficiario y tomador no concurren en la misma persona). En caso de que sí concurren en la misma persona, el valor de la prima por el tiempo restante del periodo de diferimiento cierto entrará a la masa sucesoral del causante. La norma establece: “un seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato” (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.2).

3.3. Partes que intervienen

3.3.1. El tomador

El tomador es la persona que opta por tener la renta vitalicia. Se trata del o los propietarios del inmueble quien o quienes transfieren la nuda propiedad. El tomador se obliga a pagar una prima a cambio del pago de una renta periódica, mediante la transferencia de la nuda propiedad de un inmueble que este a su nombre. Puede que este coincida con la figura de asegurado o beneficiario, como puede que no. (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.2).

3.3.2. La compañía de seguros

La compañía de seguros es la parte del contrato a quien se le traslada el riesgo (Corte Constitucional, C-269-99, 1999). En Colombia, las aseguradoras son entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, de acuerdo con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663, 1993, art.4).

En el caso del seguro de la renta vitalicia inmobiliaria, la aseguradora debe ser una compañía de seguros de vida y es quien se obliga al pago periódico de la renta al beneficiario. (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.2).

3.3.3. El beneficiario

Como se estableció previamente, el beneficiario es quien percibe los beneficios del contrato. En este caso, es quien percibe la renta vitalicia. El beneficiario es la persona cuya vida se contempla para la duración del contrato, y por esa razón, el monto del pago periódico, se determina, entre otros, teniendo en cuenta la edad de los beneficiarios. (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.3). Cabe la aclaración de que el beneficiario no es parte del contrato, sino que se considera un tercero (Corte Constitucional, C-269-99, 1999).

3.4. Características del contrato

3.4.1. Consensual

La regla general es que los seguros se perfeccionan con la mera voluntad de las partes (C.Co, 1971, art. 1036). No obstante, existe una restricción probatoria puesto que el contrato debe probarse por documento escrito o por confesión (C.Co, 1971, art. 1046). Es de anotar que existe una discusión, ya que la prima del contrato es la constitución de un derecho de usufructo de un bien inmueble y esta transferencia sí está sujeta a solemnidad: debe constar en escritura pública y registrarse (C.C, 1887, art. 826).

3.4.2. Bilateral

El Código de Comercio establece que el contrato de seguro es bilateral. (C.Co, 1971, art. 1036). La bilateralidad implica que de un contrato, se desprenden obligaciones recíprocas para ambas partes (Mantilla, et al, 2005). El tomador está obligado a pagar una prima, en este caso: transferir la nuda propiedad. Por su parte, la compañía de seguros de vida está obligada, principalmente, a hacer el pago de la renta vitalicia al beneficiario (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.3).

3.4.3. Oneroso

Considerando el concepto de onerosidad, ambas partes reciben un beneficio derivado de la celebración del contrato de seguro, de acuerdo con el artículo 1046 del Código de Comercio.

3.4.4. Aleatorio

Este contrato es aleatorio porque no se tiene certeza sobre el momento en el que el beneficiario va a morir. El riesgo consiste en la incertidumbre de la muerte. Si esto se conociera, no habría ningún riesgo asegurable, y por ende no podría existir el contrato de seguro (C.Co, 1971, 1054).

3.4.5. Contrato de ejecución sucesiva

Esto lo establece el artículo 1036 del Código de Comercio. La aseguradora no cumple en un único momento, sino que se difiere mediante un periodo de tiempo incierto, pues se sujeta a la vida del o los beneficiarios, mediante el pago de la renta, realizando transferencias periódicas (Decreto 2555, 2010, art. 2.31.7.1.1).

3.4.6. Irrevocable (salvo pacto en contrario)

De acuerdo con el párrafo 1 del artículo 2.31.7.1.2 del Decreto 2555 de 2010, salvo pacto en contrario, este contrato es irrevocable. En consecuencia, la irrevocabilidad del contrato no es un elemento de la esencia, sino de la naturaleza.

3.5. Obligaciones

3.5.1. Obligaciones del tomador

3.5.1.1. Pagar la prima: transferir la nuda propiedad del inmueble (Decreto 2555, 2010, art 2.31.7.1.3, num 1).

3.5.1.2. Asumir ciertos gastos: debe asumir los gastos de notariado y registro asociados a la transferencia de la nuda propiedad, al igual que los impuestos derivados de la propiedad sobre el inmueble. No se generan en virtud del contrato, sino del derecho real de dominio (Decreto 2555, 2010, art 2.31.7.1.3, num 6.1).

3.5.2. Obligaciones del beneficiario

3.5.2.1. Gastos en virtud del usufructo: los pagos de servicios públicos y administración, excepto las cuotas extraordinarias de administración (Decreto 2555, 2010, art 2.31.7.1.3, num 6).

3.5.3. Obligaciones de la aseguradora

3.5.3.1. Pago de la renta: pagar la renta vitalicia inmobiliaria, en los términos previstos para cada modalidad (Decreto 2555, 2010 art 2.31.7.2.1, num 1.1).

3.5.3.2. Deber de información: “la información dirigida a los clientes o potenciales clientes de una operación de renta vitalicia inmobiliaria debe ser suficiente, objetiva, oportuna, completa, imparcial, clara y de fácil comprensión para la toma de decisiones en relación con la suscripción o modificación de una operación de renta vitalicia inmobiliaria” (Decreto 2555, 2010 art 2.31.7.2.1, num 1). Para esto, la aseguradora debe dar claridad en cuanto a la naturaleza jurídica del negocio, su modalidad, sus costos, los derechos y garantías, efectos del contrato y demás términos y condiciones.

3.6. Terminación del contrato

3.6.1. Fallecimiento del beneficiario (o de la totalidad de ellos)

Cuando el beneficiario del contrato, que es quien tiene el derecho al usufructo del inmueble, fallece, el contrato termina. Esto sucede ya que en el contrato se establece que el derecho del usufructuario se constituye hasta el fallecimiento del mismo (C.C, 1887, art 829).

3.6.2. Retracto

A pesar de ser un contrato en principio irrevocable, la aseguradora debe dar la opción de retracto al tomador. Para ejercer esta posibilidad, el tomador debe pagar a la compañía aseguradora las rentas recibidas hasta la fecha, los gastos, impuestos y contribuciones que haya pagado la compañía aseguradora en calidad de nuda propietaria del inmueble y los costos asociados con la transferencia del dominio del inmueble (Decreto 2555, art 2.31.7.1.2, par 1).

3.7. Contexto colombiano

Las dos figuras analizadas en este artículo tienen como eje al adulto mayor. Según el DANE (2021), las personas mayores son aquellas que tienen 60 años o más. Según el estudio de 2021 del mismo departamento administrativo denominado “Adulto Mayor en Colombia: aspectos generales”, la situación de este grupo se encuentra de la siguiente manera: se conforma por casi seis millones de personas. El 55 % corresponde a las mujeres y el 45 %, a los hombres. El 14 % de la población mayor en Colombia tiene alguna condición de discapacidad y el 14.5 % es analfabeta. El 29.2 % vive con otra persona y el 14.2% vive solo. Adicionalmente, se tiene un dato clave para el desarrollo de este trabajo y es que el 17.5 % de los hombres cotizan a pensión, mientras que solo el 13.5 % de las mujeres lo hacen (DANE, 2021). El 40 % de los ancianos en Colombia no recibe ningún ingreso ni del sistema pensional, ni de los subsidios del Estado (Clavijo, 2020). Otro dato importante es la expectativa de vida de las personas en el país. Según el DANE, para el 2021, se trata de 80 años para las mujeres y de 73.7 años para los hombres. Seguido a eso, a corte del 30 de abril de 2021, el programa Colombia Mayor entregó 663.000 subsidios, equivalentes a \$113.000.000.000, contando con un porcentaje de efectividad equivalente al 39% (Colombia Mayor, 2021).

Con base en estos datos, se puede evidenciar lo siguiente: la población anciana en Colombia es vulnerable, especialmente, desde el punto de vista económico. Si bien es cierto que existen programas estatales, estos no son suficientes y la desprotección se mantiene, incluso, con tendencia al aumento, entre otros factores, por la pandemia de la COVID-19. Según el DANE, la percepción del bienestar subjetivo por parte del adulto mayor tiene como peor indicador el nivel de ingreso; es decir, frente a otros temas como lo son la seguridad o la salud, esta población se preocupa especialmente por su ingreso monetario. Los datos apuntan a que la intervención del Estado no está teniendo un impacto lo suficientemente importante para disminuir las tasas de pobreza y mejorar las condiciones de vida de los ancianos.

Entonces, es válido preguntarse si a través del sector privado y, específicamente, haciendo uso de los contratos, es posible atenuar la pobreza, la necesidad de un ingreso y la percepción de bienestar de los adultos mayores en Colombia.

4. ANÁLISIS

4.1. Comparación entre las dos figuras

Aunque las figuras parezcan ser muy similares, tienen diferencias sustanciales. Se asemejan la una con la otra porque su función económica es realmente una

función socioeconómica que busca, más que liquidez, estabilidad. Ambas figuras buscan ofrecer alternativas a las personas que no cuentan con una pensión, brindando liquidez, en cuotas periódicas, para generar estabilidad económica. Es por su función económica que comparten varias características, como la ejecución periódica de sus obligaciones y que se trate en ambos casos de un contrato vitalicio (*intuitu personae*).

Es importante partir de la base de que la diferencia sustancial entre la figura de la hipoteca inversa y el seguro de renta vitalicia inmobiliaria radica en su naturaleza jurídica. La primera es un contrato en el que se combinan las figuras de mutuo y la hipoteca como derecho real. Esto supone que, aunque no se puede reducir a la unión de esos dos contratos —puesto que tienen ciertas particularidades, como ya se demostró previamente—, sí se trata de un préstamo invertido que solamente será exigible al momento de la muerte de su constituyente y su acreedor saldará la deuda ejecutando la hipoteca inversa que tiene sobre el inmueble. La anterior figura es significativamente distinta, en cuanto a su naturaleza jurídica, al contrato de seguro de renta vitalicia inmobiliaria, puesto que es un contrato de seguro y la transferencia de la nuda propiedad se da como el pago de la prima del seguro. Esto permite que el tomador conserve el usufructo del inmueble, cubriendo el riesgo de la falta de liquidez a través del desembolso de una renta periódica. De lo anterior se desprenden tres diferencias fundamentales para comprender en qué situación sería más beneficioso alguno de los dos contratos.

4.1.1. Derechos sobre el inmueble

La primera diferencia consiste en analizar el derecho que tiene el adulto mayor sobre el inmueble. Esta diferencia es trascendental, puesto que afecta no solo a la persona que manifiesta la voluntad de contratar cualquiera de las dos opciones presentadas, sino también a sus herederos. En la hipoteca inversa, el hecho de que el constituyente permanezca siendo el dueño del inmueble implica que es él quien debe hacerse cargo de los gastos que se derivan del derecho de dominio, entre los que se encuentran pagar los impuestos, mantener el bien y correr con el riesgo de la pérdida de la cosa. Adicionalmente, en cuanto a los herederos del constituyente de la hipoteca inversa, es importante resaltar que tienen derecho a decidir si se ejecuta o no la hipoteca. Como el inmueble entra a la masa sucesoral del causante con un gravamen, ellos tienen derecho a saldar la deuda con la entidad financiera y quedarse con el inmueble, así como a acceder al remate de la vivienda y que el valor restante, después de pagar la deuda (en caso de que haya un valor restante), entre a la masa sucesoral y pueda dividirse entre ellos.

Con respecto al contrato de seguro de renta vitalicia inmobiliaria, el derecho que ostenta el tomador sobre el inmueble es el de usufructuario, en virtud del

cual no debe asumir el riesgo de la cosa. Además, con la transferencia del dominio, sus herederos no tendrán lugar a reclamar a la aseguradora, entendiéndose que el derecho de usufructo se extingue con la muerte del usufructuario. Otro punto que lo diferencia de la hipoteca inversa es que no tiene derecho a la disposición del bien, asunto que será analizado a profundidad a continuación.

4.1.2. Recuperación del inmueble (terminación vs resolución):

Otro punto a diferenciar entre estas dos figuras es la recuperación total del inmueble, en virtud de la terminación anticipada en la hipoteca inversa y la resolución en el seguro de renta vitalicia inmobiliaria. En el caso de la hipoteca, no se habla propiamente de recuperar el inmueble, puesto que nunca se pierde la calidad de propietario; se habla entonces de levantar el gravamen del inmueble. Para esto, el constituyente debe saldar la deuda (todas las rentas hasta el momento) con la entidad financiera. Esa terminación significaría el cumplimiento de la obligación de pago y se extingue el contrato por cumplimiento. En cambio, en el caso del seguro de renta vitalicia, se habla de recuperar el inmueble porque el tomador transfiere la propiedad. Para esto existe la figura del pacto de retracto, que funciona como condición resolutoria: todo vuelve al estado anterior, como si nunca se hubiera celebrado el contrato. Es por esto que el pacto de retracto se hace realizando nuevamente la transferencia del dominio, el pago de las rentas recibidas hasta el momento y el pago de los gastos en que incurre la aseguradora, en virtud de su calidad de propietario. Lo anterior indica que, mientras en la hipoteca —para librarse de obligaciones y librar el bien del gravamen— solo habrá que saldar la deuda, en el seguro de renta vitalicia habrá que incurrir en gastos mucho más altos para efectivamente recuperar el inmueble.

Lo explicado previamente está relacionado con otra posible diferencia para los herederos, entre ambos contratos. En el caso de la hipoteca inversa, los herederos pueden vender la propiedad, saldar la hipoteca revertida y dividir la ganancia entre ellos. También es posible que uno de los herederos refinance el pago del préstamo inmobiliario, para saldar la hipoteca y mantenerla. Y, como última opción, podrán entregar la propiedad como dación en pago de la deuda al acreedor hipotecario. En cambio, en el seguro de renta vitalicia, no se habla de los herederos. El tomador dejó de ser propietario y pasó a ser usufructuario y, según el decreto ya citado, el usufructo de la renta vitalicia inmobiliaria se rige por las normas generales contempladas en el Código Civil, que indican que este derecho real tiene como plazo máximo la vida del usufructuario (Art. 832, Código Civil colombiano). Entonces, con el fallecimiento del tomador y/o del beneficiario, se perfecciona el derecho de propiedad que tiene la aseguradora

sobre el inmueble. Los herederos, entonces, no tendrán ningún derecho sobre el inmueble y, en caso de querer recuperarlo, no tienen ningún derecho de preferencia sobre terceros en el escenario de un remate o compraventa.

4.1.3. Riesgo

La asunción del riesgo es una de las diferencias claves entre la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria, y se desprende, principalmente, del derecho real que las partes tienen en cada uno de los contratos. El análisis de la asunción del riesgo debe hacerse a partir de la siguiente máxima: *res perit domino*, las cosas perecen para su dueño. En la hipoteca inversa, el constituyente es el propietario, mientras que, en la renta vitalicia, el tomador es usufructuario. En el primero, el riesgo lo asume el constituyente. La pérdida o deterioro de la cosa lo asume el adulto mayor. Primero, si se compra un nuevo inmueble, con el dinero que entrega la aseguradora, la hipoteca puede recaer sobre ese nuevo bien; y segundo, si el constituyente no compra un nuevo inmueble, el acreedor hipotecario tiene la facultad de perseguir el dinero entregado al constituyente por la aseguradora. Se debe también hacer mención de lo que sucede si el beneficiario muere antes de que la entidad financiera entregue la totalidad de la renta. En este caso, se contemplan dos posibilidades: (i) los herederos del beneficiario se hacen acreedores del saldo restante y (ii) los herederos pueden pagar el saldo restante y levantar el gravamen.

En la renta vitalicia, por el contrario, el riesgo lo asume la aseguradora, porque es la nuda propietaria del inmueble. Asume el riesgo desde dos perspectivas: (i) la pérdida de la cosa y (ii) que el valor de la nuda propiedad no sea suficiente para cubrir la renta vitalicia. Frente al primer escenario, debido a que las cosas perecen para su dueño, es la aseguradora quien debe hacerse cargo del bien. Salvo que, bajo los lineamientos del artículo 823 del Código Civil, la aseguradora haya exigido una caución al usufructuario. Sin embargo, esto puede ser problemático, porque ella no es quien hace uso del inmueble; lo hace el adulto mayor. Le es difícil controlar el uso que se le da y, a pesar de eso, debe asumir el riesgo. Frente al segundo escenario, se tienen las siguientes apreciaciones: la aseguradora asume el riesgo de continuar pagando en caso de que el tomador fallezca después de lo previsto. Por tratarse de un usufructo, los herederos no serían acreedores del saldo restante, como se explicó en el punto anterior.

5. REFLEXIÓN

Este texto inició con el interrogante referente a si los contratos, específicamente la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria, pueden ser herramientas para

atenuar la pobreza, aliviar la necesidad de un ingreso y aumentar la percepción de bienestar de los adultos mayores en Colombia. Después de haber analizado ambos contratos y haber destacado las principales diferencias en cada uno de ellos, se puede llegar a la conclusión de que, en efecto, cumplen el propósito de garantizar a los constituyentes o a los tomadores, en cada uno de los casos, un ingreso mensual. En Colombia, el Decreto 1398 de 2020 regula el seguro de renta vitalicia inmobiliaria, pero no está reglamentada la hipoteca inversa. Como fruto de la investigación realizada, se asegura que su reglamentación debería ser una prioridad. Es importante anotar que para su funcionamiento se requiere de la regulación vía ley o decreto porque las entidades financieras requerirían especial autorización legal para poder ser acreedoras de la hipoteca inversa. Con base en eso, la propuesta de este trabajo radica en que la reglamentación de ambos contratos es importante porque, al cumplir con su función económica (que es la liquidez y la garantía de una renta mensual), se genera un beneficio para la población de los adultos mayores en Colombia.

Habiendo observado los datos de las condiciones económicas de estas personas, es claro que los mecanismos que el derecho privado puede ofrecer logran complementar las acciones del Estado para evitar el crecimiento de los índices de pobreza. Es cierto que ambas figuras preocupan frente al efecto que puedan tener en el ámbito emocional o sociocultural; parece cuestionable que las personas, en sus últimos años, dispongan de su inmueble, ya sea para gravarlo con hipoteca inversa o para entregar la nuda propiedad. Puede ser intrigante porque la sociedad colombiana procura ser propietaria de los inmuebles que habita, pues la finca raíz se ha entendido como una necesidad y un indicador de estabilidad. Si bien estas consternaciones son válidas, la reglamentación de los dos contratos otorga, simplemente, la posibilidad de que sea la autonomía de la voluntad privada la que determine la fuente de ingresos del adulto mayor.. Es claro que los adultos mayores en Colombia son vulnerables y se debe garantizar su protección, a través de un juicioso ejercicio de regulación. Hacerlo significaría un avance importante para lograr que el derecho privado tenga aún mayor alcance en la forma en que se desenvuelve entre los distintos agentes de la sociedad y, así, permita que los adultos mayores puedan hacer uso de él para su propio beneficio, cubriendo la necesidad de un ingreso periódico.

6. CONCLUSIÓN

A partir del texto anterior se puede concluir que, aunque las dos figuras tienen la misma función económica, al tener diferente naturaleza jurídica, diferentes características, obligaciones y procedimientos, no se puede establecer que una

sea mejor que la otra o que una sea más perjudicial para el adulto mayor que la otra. Por eso, ambas figuras deberían regularse cabalmente y así apartarlas de la alegalidad en la que se encuentran en el ordenamiento jurídico colombiano —así como proponía el proyecto de decreto— para que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada, las personas puedan acceder a estas figuras, según sus distintos contextos, necesidades y pretensiones. El reglamentar las dos figuras les da la posibilidad a los ciudadanos de escoger de manera más informada y segura, porque la reglamentación evitaría cláusulas abusivas y asimetrías de información.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Alonso, J., Benavides, J., Carabali, J., & Sosa, A. (2020). Hipoteca inversa en Colombia: Notas para la discusión. *Universidad Icesi Resumen Extendido De Investigación*. Retrieved 30 April 2021, from https://www.icesi.edu.co/centros-academicos/images/Centros/cienfi/proyectos/Hipoteca_Inversa_V4_Cienfi.p Df.
- Clavijo, S. (2020) *Pobreza y subsidios*. La República. Retrieved 30 April 2021, from <https://www.larepublica.co/analisis/sergio-clavijo-500041/pobreza-y-subsidios-colombia-mayor-2956245> Colombia Mayor. (2021)
- DANE. (2021). *Adulto Mayor en Colombia*. Retrieved: 30 April 2021, from <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/genero/presentacion-caracteristicas-generales-adulto-mayor-en-colombia.pdf>
- Corte Constitucional. (1999) Sentencia C-269 -99. [Martha Victoria SÁCHICA de Moncaleano].
- El Peruano. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa (2018).
- Economipedia. J, Sanchez. G, Westreicher. (2018). *Renta vitalicia*. Recuperado en abril del 2021 de <https://economipedia.com/definiciones/renta-vitalicia.html#:~:text=Una%20renta%20vitalicia%20est%20considerada, envejece%20y%20deja%20de%20trabajar>.
- Gerencie.com. (2020). *Contrato de renta vitalicia – ¿En qué consiste?* Recuperado en abril del 2021 de <https://www.gerencie.com/en-que-consiste-el-contrato-de-renta-vitalicia.html#:~:text=%C2%ABLa%20constituci%C3%B3n%20de%20renta%20vitalicia,-dos%20personas%20de%20un%20tercero.%C2%BB>
- Grupo retio. (2020). *¿Cómo es un contrato de Renta Vitalicia?* Recuperado en abril del 2021 de <https://www.gruporetiro.com/blog/como-es-un-contrato-de-renta-vitalicia/>
- Guevara, D. (2020). Los problemas de las hipotecas inversas. *El Espectador*. Retrieved 25 April 2021, from <https://www.elspectador.com/noticias/economia/problemas-de-las-hipotecas-inversas/>.
- Mantilla, F et al. (2005). La resolución de los contratos en el derecho colombiano. *Revista Chilena de Derecho Privado*. (0178-0233). Recuperado de: <https://pure.urosario.edu.co/ws/portalfiles/portal/22748360/370838862002.pdf>

- Mata, E. (2016). *LA HIPOTECA INVERSA: RÉGIMEN JURÍDICO EN EL ORDENAMIENTO ESPAÑOL* [Ebook]. Universidad de Zaragoza. Retrieved 26 April 2021, from <https://core.ac.uk/download/pdf/289984578.pdf>.
- Ministerio de vivienda, ciudad y territorio.(s.f) Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria.https://img.lalr.co/cms/2020/06/15205604/Decreto-Hipoteca-Inversa-02_06_2020-1.pdf
- Orts, M. (2012). *Hipoteca Inversa*. Universidad de Salamanca.
- Pacheco, J. (2020). La hipoteca inversa desde el Derecho. *Ámbito Jurídico*. Retrieved 25 April 2021, from <https://www.ambitojuridico.com/noticias/ambito-del-lector/mercantil-propiedad-intelectual-y-arbitraje/la-hipoteca-inversa-desde-el>.
- Pineda, L. (2011). la crisis financiera de los estados unidos y la respuesta regulatoria internacional. *Revista Aequitas*. Retrived 20 October 2021 from https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewi7mvya4NnzAhUyR-TABHZVoCX8QFnoECB4QAQ&url=https%3A%2F%2Fdiagonalnet.unirioja.es%2Fdescarga%2Farticulo%2F3819462.pdf&usg=AOvVaw2OGW6PxZtjKK5wq5_KgVtn
- Presidente de la República de Colombia. (2 de abril de 1993), Artículo 4. Estatuto Orgánico del Sistema Financiero [Decreto 663 de 1993]
- Rodriguez, Y. M. (2015). Hipoteca revertida, un estudio conceptual: La gran dicotomía, entre el sueño la pesadilla de sus posibilidades en el mercado financiero, la. *Revista Jurídica Universidad de Puerto Rico*, 84(4), 1115-1136.
- Vega, C. (2020). ¿Reversazo del Gobierno con las hipotecas inversas?. *El Espectador*. Retrieved 18 April 2021, from <https://www.elespectador.com/noticias/economia/reversazo-del-gobierno-con-las-hipotecas-inversas/>.
- Villegas, C. (1988). *El crédito bancario*. Buenos Aires: Ediciones Depalma
- Wolters Kluwer. (S.F). *Renta vitalicia*. Recuperado en abril del 2021 de https://guias-juridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMt-MSbFIjTAAAUmtA0NztbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWm-JOcoAyQjDTjUAAAA=WKE

