

Dentro del seminario 'La defensa jurídica de las personas vulnerables', organizado por el Notariado en la UIMP

Expertos demandan mejoras fiscales en la constitución de 'hipotecas inversas'

Santander, 2 de agosto de 2007.- "Las reducciones fiscales para las hipotecas inversas podrían hacerla atractiva; sin embargo, el panorama a día de hoy, antes de su futura regulación no aparece especialmente halagüeño para esta figura", según declaró el notario Ángel Serrano en la cuarta jornada del seminario "*La defensa jurídica de las personas vulnerables*" que -organizado por el Consejo General del Notariado- tiene lugar del 30 de julio al 3 de agosto en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander.

Para Ángel Serrano, la conocida como 'hipoteca inversa' es una óptima solución para las personas mayores o personas con dependencia severa que cuentan con un inmueble en propiedad y desean recibir unos ingresos de carácter vitalicio complementarios a su pensión o subsidio. El notario destacó el éxito de esta figura en otros países de nuestro entorno más cercano, como Gran Bretaña donde "las hipotecas inversas ascienden a 83.000 por un valor de cerca de 6.000 millones de euros".

Sin embargo, el proyecto de Ley donde se recoge este producto -aún en fase de tramitación- debería revisar algunas cuestiones, además de los incentivos fiscales, como la obligatoriedad de que la hipoteca inversa tenga que solicitarse exclusivamente sobre la vivienda habitual. "Lo que se trata es de garantizar una prestación periódica al beneficiario, por lo que no está justificado que la vivienda habitual tenga que ser el único inmueble sobre el que pueda constituirse la hipoteca inversa, tanto por poder contar con otros inmuebles más valiosos, como que dejaría sin posibilidad de acudir a solicitar la hipoteca inversa los que vivan en arrendamiento pero que pueden tener bienes inmuebles susceptibles de hipotecar con la hipoteca inversa. Además, al exigirse que el inmueble esté en población con un mercado inmobiliario rentable supondría otro obstáculo si justo la vivienda no se encuentra en dicho ámbito inmobiliario y sí, sin embargo, otros inmuebles", apuntó el notario.

De cara a alcanzar una mayor implantación de estos productos, Serrano apunta la necesidad de incorporar varias medidas con el fin de hacerlos más rentables, como "la revisión periódica de la tasación del inmueble; que los intereses sean fijos o, de ser variables, estén delimitados por una banda de fluctuación dado el carácter vulnerable de los beneficiarios; la posibilidad de actualizar la cantidad máxima disponible vía novación o la admisión de realizar negocios jurídicos sobre el inmueble gravado con la hipoteca inversa: arrendamiento, venta de la nuda propiedad o donación con efectos *post mortem*".

Para la economista y abogada Concepción Carballo figuras como la hipoteca inversa o la renta vitalicia pueden ser muy útiles para paliar la difícil situación económica en que vive gran parte de la tercera edad. "Uno de cada tres hogares de personas mayores tiene ingresos inferiores a 9.000 euros anuales y en 2020 el grupo de personas de más de ochenta y cinco años habrá aumentado un 50%. Por ello, el estado incentiva complementar sus bajas pensiones a través de instrumentos inmobiliarios como la hipoteca inversa que son los que más beneficios generan anualmente, debido al alza que cada año experimenta este sector. Supone una ventaja para las personas que optan por este complemento por

que mantienen la propiedad del inmueble y también para la entidad o la aseguradora por que en el futuro adquirirá la vivienda".

En su intervención Carballo demandó una mejora en tratamiento tributario de los instrumentos privados de cobertura de dependencia. "Es necesario que el Gobierno dicte normas con incentivos fiscales importantes, reales y que promuevan la iniciativa privada. Pagar menos impuestos y reducir nuestra cuenta fiscal contribuye a incentivar la acción social", concluyó.

Importancia de la pretutela

Por su parte, el abogado Andreu Corominas, Presidente de "La tutela", Fundación Privada Catalana Tutelar de discapacitados psíquicos, puso de manifiesto la importancia de que los familiares de las personas con discapacidad conozcan y apliquen la figura de la pretutela. "La pretutela no es propiamente una figura jurídica, sino una situación de hecho pensada para planificar casos de posible desamparo del futuro tutelado, por tener unos padres o familiares ya ancianos, enfermos o no adecuados para el cuidado y administración de la tutela. La pretutela nace como respuesta a la necesidad de las familias y la sociedad para evitar una tutela inesperada, improvisada y traumática para el tutelado sin el conocimiento real de sus exigencias y necesidades. Además, la prevención resulta más económica que resolver el problema una vez ya planteado".

Corominas detalló el proceso a seguir a la hora de tramitar la pretutela. "Se solicita a instancia de los propios padres o familiares más próximos, de los asistentes sociales, de los centros de asistencia, centros de empleo protegido, ayuntamientos, etc., que se ponen en contacto con una fundación tutelar. Conviene que los padres o familiares otorguen acta notarial a favor de la fundación o a través de testamento designen a la misma como tutora".

Junto a la pretutela existen otras figuras jurídicas que amparan la autonomía personal de las personas en situaciones desfavorables, apuntó Corominas, "como la autotutela, que permite a cualquier persona con la capacidad de obrar suficiente -en previsión de ser incapacitada judicialmente en el futuro- adoptar en documento público notarial cualquier disposición relativa a su propia persona o bienes. O el contrato de alimentos, que supone la transmisión definitiva de un bien mueble o inmueble a una persona que ejerce como cuidador a cambio de la satisfacción de las necesidades de vida (alimentos, vestido, vivienda,...) de una persona con dependencia".

Fundaciones Tutelares

Por su parte, Francisco González Ruiz, responsable del área jurídica de la Fundación Tutelar TAU resaltó la importancia de las instituciones tutelares que, en los últimos años, se han incorporado al ejercicio de la tutela. "Desde que en 1983 se constituyera la primera fundación tutelar de personas con discapacidad, este tipo de instituciones están realizando una gran labor social, ya que están tutelando en la mayoría de los casos a las personas más marginadas: discapacitados sin familia ni patrimonio. La opción de la fundación se debe plantear como último recurso, ya que no pretende sustituir a ningún tutor o guardador, sino asumir la tutela o guarda de las personas incapacitadas que carecen de familiar que vele por ellas; sin embargo, cada vez hay más casos de familias desestructuradas que al faltar alguno de sus miembros, encomiendan la tutela a las fundaciones".

Por último, Jesús Mas Mayoral, director de la Agencia Madrileña para la Tutela de Adultos, destacó la importancia de la labor de una institución pública como la suya -la única pública de este tipo que existe en España- que "encauza la labor de las fundaciones tutelares privadas, además de hacerse cargo de las personas que no entran en el ámbito de las fundaciones".