

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Escuela de Derecho
Chile



**“LA HIPOTECA INVERSA Y SU POSIBLE APLICACIÓN
EN CHILE.”**



Memoria de Prueba para optar al grado de
licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

MICHELLE INZUNZA MENDOZA

2017

INTRODUCCION

El aumento progresivo de la población de la tercera edad por un lado, y el incremento de la expectativa de vida por otro, son una realidad en Chile. Así según la proyección para el año 2020 del Instituto Nacional de Estadísticas (en adelante INE),¹ existirá una población nacional de 18.896.684 personas, de los cuales 3.271.990 serán adultos mayores -personas mayores de 60 años-, lo que constituirá un 17,3% de la población nacional, y existiendo una esperanza de vida cercana a las 80 años. Esta situación ha derivado en que aumente la preocupación por este sector etario de la población, especialmente por los ingresos que reciben y las condiciones en las que viven, pues hoy en día para nadie es indiferente que los ingresos de ellos son insuficientes para mantener un adecuado nivel de vida, debido principalmente al carente sistema de pensiones que existe en nuestro país.

En base a lo anterior es que a lo largo de este trabajo se analizará la posibilidad de introducir al ordenamiento jurídico chileno una figura denominada “Hipoteca Inversa o reversible”, o en su denominación francesa “préstamo vitalicio hipotecario” la cual consideramos mas adecuada pues de preferirse las otras podría llegarse a la confusión de que nos encontramos frente a un tipo especial de hipoteca, lo cual no es así. Es necesario para lograr entender la figura, eliminar el sesgo de que nos encontramos frente a un tipo especial de hipoteca y pese a su denominación no tratar de encuadrarla dentro de ella, pues como se verá en el trabajo la figura analizada es un contrato compuesto por un mutuo y una hipoteca que se miran como una unidad para los efectos del préstamo vitalicio hipotecario. Por ser conocida tradicionalmente como “hipoteca inversa” en este trabajo se hará referencia a esta figura de cualquiera de las formas mencionadas.

¹ Instituto Nacional de Estadísticas, “País y regiones total: Actualización población 2002-2012 y proyecciones 2013-2020”, http://www.ine.cl/canales/chile_estadistico/familias/demograficas_vitales.php, 26 de Septiembre de 2016.

Este trabajo ha tenido como principal motivación, la equivocada interpretación que se le dio a la resolución N° 333 aprobada por la cámara de diputados el año 2015, mediante la cual se buscaba introducir al ordenamiento jurídico chileno dicha figura, siendo vista de mala manera por las autoridades, presentándola como si se quisiese por medio de ella privar a los adultos mayores de sus viviendas, esto se debió principalmente a la ignorancia y precipitación con la que se trató el tema, no pudiéndose reflexionar sobre su contenido real.

Se trata de una institución que existe desde el siglo pasado en el derecho comparado, siendo esta una herramienta que otorga el derecho civil como una alternativa para que los adultos mayores que posean un bien inmueble en propiedad, y sin importar el monto de sus ingresos, puedan obtener recursos líquidos acumulados en un bien raíz, sin la necesidad de tener que desprenderse de dicho bien que les sirve de vivienda. No hay que perder de vista que esta figura está dirigida a adultos mayores, sin importar si son pensionados o no, pues generalmente se ha tendido a tratarla desde el ámbito de la seguridad social, situación que no es correcta pues aun que los fines que tenga sean sociales, nos encontramos ante un contrato puramente civil.

Para ver su posible aplicación en Chile, se analizará la experiencia en el derecho comparado, con sus principales características y objetivos, lo que nos permitirá vislumbrar las virtudes de esta figura y si se encuentra acorde con nuestro ordenamiento para su posible implementación.

El presente trabajo se ha estructurado en cuatro capítulos, el primero de ellos tiene como objetivo explicar sus orígenes y a grandes rasgos en que consiste esta figura; en el segundo capítulo se hará un análisis de la hipoteca inversa en distintas legislaciones, con la idea de abstraer sus principales características; el tercer capítulo está orientado en enmarcarla dentro de nuestro ordenamiento jurídico para ver si es factible su aplicación; finalmente el cuarto consiste en una propuesta de modelo para Chile.