

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	15
--------------------	----

Capítulo primero

LA HIPOTECA ORDINARIA Y SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL	19
---	----

1. La disciplina de la hipoteca	19
2. Negocio de hipoteca y derecho de hipoteca	22
3. Bases del sistema hipotecario del Código Civil	35
4. Otros principios que rigen la hipoteca. La especialidad y ac- cesoriedad como límite a las denominadas hipotecas abier- tas. Hipoteca en garantía de un crédito futuro y de un crédito eventual. Hipoteca recargable e hipoteca flotante	39
5. Idoneidad del objeto y legitimación para constituir hipoteca	54
6. El derecho de hipoteca y sus atributos. La derogación dispues- ta por el artículo 256 de la Ley n.º 18.387 y el problema de la preferencia de la hipoteca cuando no existe concurso	59
7. Temporalidad del derecho de hipoteca. Caducidad de la ins- cripción registral	64
8. La prescripción de la acción real del artículo 1215 con la mo- dificación de la Ley n.º 19.889 y la prescripción de la acción hipotecaria	73

Capítulo segundo

ORÍGENES Y CARACTERES DE LA HIPOTECA INVERSA O REVERTIDA	77
---	----

1. Noción y descripción de la operación.....	77
2. Orígenes de la figura	78
3. Definiciones legales y doctrinarias del instituto	81
4. Modalidades y características de la operación. Naturaleza ju- rídica de la hipoteca inversa	84

5.	Envejecimiento de la población, aumento de la esperanza de vida y disminución de la natalidad. La dimensión social y económica del fenómeno.....	89
6.	Diferencias y ventajas frente a otros institutos afines	98
6.1.	Préstamo garantizado con hipoteca ordinaria	99
6.2.	Donación modal	100
6.3.	Renta vitalicia.....	101
6.4.	Vitalicio	103
6.5.	Seguro de renta vitalicia	104
6.6.	Censo	105

Capítulo tercero

LA REGULACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN ALGUNOS SISTEMAS DEL DERECHO CONTINENTAL	109
--	-----

1.	Presentación	109
2.	Regulación en Francia	110
3.	Regulación en España	114
4.	Regulación en Italia	118
5.	Regulación en México.....	121
6.	Regulación en Perú	123
7.	La hipoteca inversa en Canadá, Japón, Australia, Hungría y Nueva Zelanda	125
8.	Propuestas de regulación de la hipoteca inversa en países de la región	127

Capítulo cuarto

VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA HIPOTECA INVERSA	131
--	-----

1.	Ventajas.....	132
2.	Inconvenientes y desventajas.....	134
3.	Principales dificultades.....	137

Capítulo quinto

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA INVERSA	141
--	-----

1.	Consideraciones previas.....	141
2.	Requisitos para la constitución del negocio	141

2.1.	Requisitos subjetivos	141
2.1.1.	Las partes en la relación principal garantizada. El destino del préstamo o crédito.....	141
2.1.2.	Las partes en el negocio de hipoteca. Constitución de hipoteca por un tercero	143
2.1.3.	Edad mínima del solicitante del préstamo o crédito y constituyente de la hipoteca. Variedad de soluciones en el Derecho comparado	144
2.1.4.	Destinatarios y beneficiarios del préstamo. División en caso de pluralidad de beneficiarios	145
2.2.	Requisitos objetivos	147
2.2.1.	La operación de crédito garantizada.....	147
2.2.2.	Factores relevantes para el cálculo del préstamo o crédito	150
2.2.3.	Modalidades de desembolso del crédito y variantes de hipoteca inversa	153
2.2.4.	Los intereses	154
2.2.5.	El bien hipotecado.....	156
2.2.6.	Tasación de la finca y seguro contra daños	161
2.3.	Requisitos formales	163
2.3.1.	Solemnidad e inscripción en el registro.....	163
2.3.2.	Protección del consumidor. Los deberes de transparencia y asesoramiento.....	164
3.	Beneficios fiscales y arancelarios	168
4.	Funcionamiento de la operación financiera garantizada con hipoteca inversa	169
4.1.	Exigibilidad de la restitución de capital e intereses adeudados tras el fallecimiento del deudor o del último beneficiario.....	169
4.2.	Exigibilidad anticipada en caso de enajenación o gravamen del inmueble hipotecado	173
4.3.	Otras causales de exigibilidad anticipada. Los pactos de vencimiento anticipado	177
4.4.	Amortización de los intereses	181
4.5.	Cancelación anticipada por el deudor en cualquier momento.....	182
4.6.	Pago del total adeudado por parte de los herederos o legatarios	184
4.7.	Otras alternativas para hacer frente a lo debido.....	188

- 4.8. Responsabilidad de los herederos del deudor. Distintos sistemas. Ventajas e inconvenientes de cada uno 191
- 4.9. Resolución del contrato en caso de incumplimiento de la entidad crediticia en los desembolsos del préstamo 193

Capítulo sexto

PROYECTOS DE LEY PARA REGULAR LA HIPOTECA INVERSA EN URUGUAY..... 197

- 1. Características de los Proyectos presentados 197
- 2. Noción del instituto 200
- 3. Sujetos intervinientes: acreedor, deudor, beneficiario 202
- 4. El objeto de la operación y las modalidades de percepción del préstamo 205
- 5. Factores a tener en cuenta para el cálculo del préstamo 207
- 6. Exigibilidad de la obligación de restituir la suma prestada. Alternativa para los herederos obligados a pagar la deuda..... 208
- 7. La enajenación del inmueble por el deudor constituyente de la hipoteca: inmediata exigibilidad del crédito garantizado, salvo sustitución de la garantía 211
- 8. Cancelación anticipada de la hipoteca en cualquier momento 213
- 9. Limitación de la responsabilidad en protección del patrimonio de los herederos 215
- 10. Vigencia de la inscripción registral 215
- 11. Competencias del Banco Central del Uruguay en la regulación y control 216
- 12. Exoneraciones tributarias..... 218
- 13. Valoración crítica de la disciplina propuesta en ambos Proyectos de Ley 219

Capítulo séptimo

BASES PARA UNA FUTURA REGULACIÓN LEGISLATIVA DE LA FIGURA..... 225

- 1. Justificación 225
- 2. Algunas bases para la construcción de la regulación de la hipoteca inversa 226

ANEXO NORMATIVO

1.	<i>Code de la Consommation</i> francés.....	241
2.	Ley española n.º 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria	249
3.	Ley italiana n.º 44/2015, de 2 de abril sobre prestito vitalizio ipotecario	253
4.	Código Civil para el Distrito Federal de México.....	255
5.	Ley peruana n.º 30.771, de 7 de marzo de 2018 sobre hipoteca inversa	259
6.	Proyecto de Ley con Exposición de Motivos presentado por el Diputado Daniel Mañana, de 18 de noviembre de 2013	265
7.	Proyecto de Ley de Reforma del Sistema Previsional enviado por el Poder Ejecutivo el 22 de octubre de 2022	269
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	273