OPINIÓN

*A mi madre*

# *Jubilación, divino tesoro*

**ABRAHAM NÁJERA PASCUAL**. *Asociado Principal CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Derecho Bancario y Financiero)*

Este final de año nos ha dejado una panoplia de normas de última hora, supervivientes afortunadas de una legislatura que agoniza: la Ley del Cine, la oculta "ley anticachete", la reforma de la Ley del Mercado de Valores y, en especial, la Ley 41/2007, de modificación del mercado hipotecario. Ley, por hablar con propiedad, "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", y que bien hubiera podido llamarse también "de la 33ª Copa América", pero que quizá por la premura de las postreras discusiones parlamentarias no ha acabado de recoger en su título todo su contenido.

Con ella está al fin entre nosotros la hipoteca inversa, que con su protagonismo ha eclipsado en estos meses a otras variopintas y anunciadas novedades de la ley. Hipoteca inversa que, merece la pena recordarlo, no precisaba de una regulación expresa para ser posible en nuestro derecho (bendito artículo 1.255 del Código Civil), pero cuya popularización será indudablemente más sencilla gracias a los beneficios que la disposición adicional primera de la ley le asocia: fundamentalmente la exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados, importantes reducciones tanto en honorarios notariales como registrales y la inexigibilidad de compensaciones por cancelación.

Hasta el último momento se intentó en vano hacer partícipes de medidas semejantes a otras dos figuras cercanas en su concepción y finalidad a aquella y que igualmente requieren de este tipo de ayudas para ser una realidad: la vivienda pensión y la hipoteca pensión asegurada. Ambas abordan la misma necesidad que la hipoteca inversa trata de cubrir pero desde su concepción de productos de seguro. Si la hipoteca inversa no es otra cosa que una financiación garantizada por la vivienda habitual de un mayor de 65 años o afectado de dependencia severa o gran dependencia, que le permite disponer, de una sola vez o de forma periódica, de un importe determinado y mantener su domicilio hasta su fallecimiento, la vivienda pensión y la hipoteca pensión son seguros que dan derecho a recibir una renta vitalicia –no limitada en su cuantía, por tanto- a cambio bien de la transmisión de la vivienda, conservando su uso, bien de una prima cuyo pago se aplaza hasta la muerte del asegurado, quedando garantizado mediante hipoteca sobre el inmueble en cuestión.

Pero ambas han quedado de momento aparcadas, al igual que otras enmiendas a la regulación de la hipoteca inversa, como la fijación legal de un plazo mínimo para que los herederos del hipotecante puedan satisfacer la deuda correspondiente y recuperar la vivienda, o la limitación del recurso del acreedor para hacer efectivo su crédito al inmueble hipotecado y no a todos los bienes de la herencia.

Quién sabe si en el futuro otra ley las rescatará del olvido o si la prometida orden sobre transparencia y comercialización de la hipoteca inversa abordará algunas cuestiones que adolecen de cierta oscuridad, como si realmente antes del fallecimiento del deudor cabe o no, alguna otra posible causa de vencimiento anticipado al margen de la transmisión del inmueble hipotecado, en cuyo caso la protección que se pretende no sería verdaderamente efectiva y se dejaría expuesto al titular de la vivienda a la posibilidad de verse privado de ella en vida, cosa que es imprescindible evitar.

A mí personalmente tanta muerte e hipoteca me llevan a ponerme trascendental y a cuestionarme el sentido de la vida, más allá de la, al parecer inevitable, necesidad de desvivirse para poder adquirir un piso que hipotecar en nuestra vejez con el fin de asegurarnos una pensión digna, la ilusión de poseer (entendida no como gozosa expectativa de ser algún día propietarios de un piso de 35 metros cuadrados, sino como la engañosa apariencia de haber sido alguna vez verdaderos dueños de uno) e incluso la propia institución del matrimonio, ya que cada vez parece más claro que el único que por indisoluble merece realmente llamarse así es el que nos une al banco hasta que la muerte nos separe, verdadera unidad de destino en lo hipotecario.

Reflexiones, en fin, que unidas al encarecimiento de la vida en este comienzo de año me hacen pensar en ahorrar y aprovechar estas líneas que me restan para hacer desde aquí, por último, un llamamiento a mi madre: mamá, tú que me lees, no hipoteques la casa, por favor. ❑