

La hipoteca inversa como alternativa de protección económica en la vejez: marco jurídico mexicano y experiencia comparada*

Reverse mortgages as an alternative form of financial
protection in old age: the Mexican legal framework
and comparative experience

Julieta Sánchez Brenes**
María Eugenia Hernández Fuentes***
María de la Cruz Hernández Fuentes****

* Artículo científico postulado el 24/01/2022 y aceptado para publicación el 14/03/2025

** Licenciada en Derecho por la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla (BUAP). Ex-becaria del Programa Interinstitucional para el Fortalecimiento de la Investigación y el Posgrado del Pacífico (Programa Delfín)

julieta.sanchezbrenes@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0001-8521-3838>

** Candidata a Doctora en Procedimientos de Justicia Oral. Profesora de la Licenciatura en Derecho y de la Preparatoria a Distancia del Complejo Regional Sur de la BUAP.

maria.hernandezf@correo.buap.mx, <https://orcid.org/0000-0003-3545-278X>

** Candidata a Doctora en Procedimientos de Justicia Oral en México. Profesora de la Licenciatura en Derecho del Complejo Regional Sur de la BUAP.

maria.hernandezfuentes@correo.buap.mx, <https://orcid.org/0000-0003-0351-6443>

RESUMEN

Nace en el derecho anglosajón en los años sesenta como un producto financiero pensado para que las personas adultas mayores obtengan liquidez sin perder la propiedad de su vivienda. Luego muestra cómo algunos países europeos, como España, la regularon hasta 2007 para facilitar su uso entre personas mayores o dependientes. Después contrasta la hipoteca ordinaria —donde el deudor paga al banco— con la hipoteca inversa —donde el banco paga al dueño de la casa—, aclarando que la deuda solo se exige al fallecimiento o cuando se vende el inmueble.

El texto destaca la incorporación tardía de la figura en México, concretamente en la reforma del 27 de marzo de 2017 en la Ciudad de México, donde se prevé como un contrato a favor de adultos mayores. Finalmente incluye un apartado de derecho comparado con Colombia, donde la hipoteca inversa se impulsa como mecanismo de apoyo económico para mayores de 65 años, con modalidades de renta vitalicia, temporal o única, pero señalando también los riesgos (asesoramiento insuficiente, valoración de la vivienda) y el dilema de los herederos. En conjunto, el artículo sostiene que la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida en la vejez al convertir la vivienda en ingresos sin enajenarla.

PALABRAS CLAVES

Hipoteca inversa, funcionamiento, pagos.

SUMARIO

Antecedentes de la hipoteca inversa
Funcionamiento de la hipoteca ordinaria
Hipoteca Inversa en México
Funcionamiento de la hipoteca inversa
La hipoteca inversa en el derecho comparado en Colombia
Conclusiones
Referencias

ABSTRACT

The article explains what a reverse mortgage is and places it in its historical context: it originated in Anglo-Saxon law in the 1960s as a financial product designed to enable older adults to obtain liquidity without losing ownership of their homes. It then shows how some European countries, such as Spain, regulated it until 2007 to facilitate its use among older or dependent people. It then contrasts ordinary mortgages—where the debtor pays the bank—with reverse mortgages—where the bank pays the homeowner—clarifying that the debt is only due upon death or when the property is sold. The text highlights the late incorporation of this concept in Mexico, specifically in the reform of March 27, 2017, in Mexico City, where it is envisaged as a contract in favor of older adults. Finally, it includes a section on comparative law with Colombia, where reverse mortgages are promoted as a mechanism of financial support for people over 65, with life annuity, temporary, or single payment options, but also pointing out the risks (insufficient advice, property valuation) and the dilemma for heirs. Overall, the article argues that reverse mortgages can improve the quality of life in old age by converting the home into income without selling it.

KEYWORDS

Reverse mortgage, operation, payments.

Introducción

Como veremos en el presente tema, la Hipoteca Inversa se ha venido desarrollando desde tiempos históricos, y así mismo modificándose con nuevas modalidades. Sobre este producto financiero, en el que es importante destacar los beneficios con que cuentan las personas, en general a partir de que tengan una edad de 60 años en adelante, además de que sean titulares de una vivienda en propiedad, ya que, a través de esta, una Institución pública o privada, por mencionar algunas, le otorgará una renta mensual que dependerá principalmente de dos factores, como es el valor de la vivienda y la edad del solicitante y que como avanza la edad del suscriptor o solicitante, aumentará la renta mensual que se perciba, así también el importe dependerá de si se suscribe una hipoteca inversa vitalicia, temporal o de disposición única, normalmente tiene una cuantía superior la renta temporal, por lo que es la más aconsejable.

Antecedentes

Sus orígenes no son del todo claros, sin embargo, los primeros contratos de este tipo surgen en el derecho anglosajón de los años sesenta, *“en esos años algunas entidades financieras comenzaron a ofrecer productos de renta vitalicia destinados a clientes que querían complementar sus pensiones en mercados como el de Reino Unido y en los Estados Unidos”*.¹

En el caso de Estados Unidos surge bajo la nomenclatura reverse mortgage en el año 1961 cuando se realizó el primer contrato de este estilo.

En Reino Unido en la década de los treinta existían ciertos negocios similares a las hipotecas inversas con contratos de negociación postmortem, estas también aparecen en su concepción moderna en 1965 bajo el desarrollo del concepto *“lifetime mortgage”*.² Lo que también representa *“una forma distinta de garantía hipotecaria la cual es la obtención de liquidez haciendo uso de la vivienda”*.³

En sus inicios, *“empezó a comercializarse en Gran Bretaña en 1965, aunque desde los años 30 aparecieron las home equity reversion*. Desde la perspectiva de la crítica literaria, la obra de Bautista desafía categorías rígidas entre poesía, narrativa y periodismo, integrando elementos de relato, documentación y testimonio en su escritura. Los poemas combinan ritmo, oralidad, grotesco y sensualidad, construyendo un lenguaje híbrido que refleja la experiencia urbana, la marginalidad y la celebración de los cuerpos deseantes. Esta combinación permite que sus textos sean simultáneamente literarios, sociales y políticos, consolidando la posición de Bautista como poeta multifacético y contemporáneo, capaz de integrar tradición, innovación y disidencia.

A diferencia de la aparición en los 60 en Reino Unido, el impacto que tuvo en otros territorios, se encuentra en uno de los principales países con mayor potencia económica y distintiva de ser pioneras al seguir un modelo o generarlo en su estructura; *“Las primeras hipotecas inversas en EEUU, denominadas como tal, empezaron a firmarse en 1989, bajo un programa de garantías específico creado por el Gobierno federal”*,⁴ lo que marca un antecedente previo de las regulaciones legales que tenemos hoy en día.

1 FERNÁNDEZ-SANCHO, Ana Suyapa. La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. *Revista Boliviana de Derecho* [En línea]. 31 de enero de 2021, núm. 31. [Fecha de consulta: 12 de noviembre de 2021]. Disponible en:

2 VISOSO del Valle, Francisco J. Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa [en línea]. México, D.F.: Librería Porrúa: Colegio de notarios del Distrito Federal, 2012 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3773/2.pdf> ISBN: 978-607-7873-18-1

3 NIETO, Carol, U. CLAES ACTUALES DE LA DENOMINADA HIPOTECA INVERSA. Actualidad Jurídica Iberoamericana [en línea] febrero 2020, núm. 12 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021].

4 COMINGES Ángel. Libro blanco de la hipoteca inversa. [En línea]. Edición: Óptima mayores. [Fecha de consulta: 13 de Noviembre 2021]. Disponible en: <https://optimamayores.com/descargas/libro-blanco-hipoteca-inversa.pdf> ISBN: 978-84-09-13081-8

Es de suma importancia identificar que en algunos territorios se vio la llegada más tardía de esta estructura y en otros territorios fue más temprana, manteniendo una correlación con los antecedentes ya presentados con Reino Unido, haciendo que; “*Gran Bretaña fue el país en el que empezaron aparecer negocios similares a la hipoteca inversa. Poco después, se extendieron a Estados Unidos, Irlanda, Nueva Zelanda, Canadá y Australia*”.⁵

Tuvo un gran impacto benéfico que “*hacia el año 2010 se formalizaron más de 35,000 operaciones y en los Estados Unidos de América se creó un programa federal denominado “hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda”*”⁶ lo que ayudó aún más a implementar este programa logrando más usuarios. El aumento de su uso se debió en gran parte al beneficio de que “*La persona mayor o dependiente sabía recibiría una cuantía mensual durante toda su vida siempre y cuando se haya contratado el seguro de rentas*”.⁷

En cuanto a nuestro país ha sido implementada únicamente bajo una reforma publicada el 27 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México donde, “*se adiciona el capítulo iii Bis al Título Décimo Quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de hipoteca inversa*”.⁸ En la que se denomina que es un contrato por el cual una entidad financiera se obligaba a pagar una cantidad de dinero predeterminada a una persona adulta mayor o a su beneficiario.

La mayoría de las personas que tiende a hacer uso de la hipoteca inversa creen que esta “*constituye un instrumento adecuado para atender a la dependencia, en la medida en la que posee la capacidad de transformar en renta el ahorro invertido en una vivienda*”,⁹ sin embargo, no todo es completamente cierto puesto que también tiene puntos que hay que evaluar cuidadosamente tomando en cuenta que “*dentro de los elementos esenciales del contrato de crédito, se encuentra el consentimiento respecto al monto del crédito, forma de disposición y de amortización*”.¹⁰

Uno de los principales factores que conllevan a la utilización de la hipoteca inversa es que la mayoría de “*los adultos mayores no puedan jubilarse y tenga que seguir trabajando para poder seguir manteniéndose ya que resulta una tarea dura e inadecuada porque muchos de ellos ya no se encuentran con la capacidad física para seguir trabajando*”.¹¹ Por lo que buscan otras soluciones para su mayor comodidad.

5 SERRANO José. La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes. *Revista Documentación Laboral* [En línea]. Mayo-octubre 2014, vol. 3. [Fecha de consulta: 13 de Noviembre 2021]. Disponible en: [https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20\(Serrano%20Garc%C3%ADa\).pdf](https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20(Serrano%20Garc%C3%ADa).pdf) ISSN: 0211-8556

6 MORALES Castro, Arturo y MORALES Castro, José. Crédito y cobranza [en línea]. México: Grupo Editorial Patria, 2014 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.editorialpatria.com.mx/pdf/files/9786074383652.pdf> ISBN e-book: 978-607-438-840-4

7 DEL POZO, G., Eva y DIAZ, Zuleyka. La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea. RUE: *Revista universitaria europea* [en línea]. Julio- diciembre de 2011, núm. 15 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4076976> ISSN: 1139-5796

8 MONTOYA, Adolfo E. La actualidad de la hipoteca inversa en México. *DÍKE Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica* [en línea] octubre 2020 - marzo 2021, núm. 28 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.appsbuap.mx/ojs3/index.php/dike/article/view/1044/pdf> ISSN: 2594-0708

9 SERRANO García, María J. La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes. *Documentación Laboral* [en línea]. Julio de 2014, núm. 102 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: [https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20\(Serrano%20Garc%C3%ADa\).pdf](https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20(Serrano%20Garc%C3%ADa).pdf) ISSN: 0211-8556

10 VISOSO del Valle, Francisco, J. Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa [en línea]. México: Grupo Editorial Porrúa, 2012 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3773-apertura-de-credito-con-garantia-hipotecaria-inversa-coleccion-colegio-de-notarios-del-distrito-federa> ISBN: 9786077873181

11 OLIVERA Aravena, Gonzalo A. Hipoteca inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741. Tesis (Magister en Economía). Lima, Perú: Universidad de Piura, 2020. 72 p. Disponible en: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4648/DER-L_032.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Este sistema sin duda ha ayudado a los más vulnerables en el aspecto de solventar sus gastos “*dado que permite a las personas que han llegado a una determinada edad o a las personas dependientes, deseen o requieren aumentar sus ingresos para cubrir sus necesidades*”,¹² permitiéndoles una vida más cómoda.

La hipoteca inversa ha dependido gran parte de “*la población con edad superior a los ochenta años, ya que son un fenómeno relativamente reciente, propio de los últimos 20 años, puesto que antes resultaba difícil encontrar personas que llegasen a esa edad*”.¹³ Hoy en día podemos ver que es cada vez más común por lo que se requiere de buscar medios para sobrevivir y no solo lograron hacer crecer su negocio “*sino también la imposición de su lógica de funcionamiento al conjunto de actividades y territorios*”,¹⁴ ya que muchos quedaron convencidos en que la hipoteca inversa sería su mejor opción.

Funcionamiento de la hipoteca ordinaria

La hipoteca va a funcionar cada vez que se hace un préstamo, mayormente hacia propiedades, la cual, va a estar fundada por algún valor, de la misma manera que “*constituye la garantía sobre un inmueble, con cuyo valor se asegura el pago de la obligación*”,¹⁵ de tal manera que esta que siempre va a estar constituida sobre un inmueble o prenda, teniendo como base un carácter contractual y legal, de ahí que “*dentro del buen funcionamiento de la hipoteca impera la inscripción de aquellos quienes es aceptada y afecta en nombre del acreedor*”,¹⁶ es decir, que participan ambas partes.

Por lo tanto, se entiende que siempre va a estar regida bajo ciertas normas, siendo importante saber que “*la hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar el cumplimiento de un crédito presente*”,¹⁷ con el fin de que se tenga algún beneficio al finalizar o dar por cancelado este contrato, para que después si se desea nuevamente hacer uso de este mecanismo se pueda solicitar, puesto que mayormente “*para solicitar un financiamiento hipotecario son los bancos, conocidos en México como la Banca de primer piso, a las cuales la población en general tiene acceso siempre que tenga solvencia económica y cuente con un buen historial crediticio*”,¹⁸ para que de esta forma sea más fácil el otorgamiento de este préstamo, aseguran-

12 MARTÍN Pérez, José A. La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica. *LandAS: International Journal of Land Law and Agricultural Science* [en línea]. Marzo de 2011, núm. 5 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5820731> ISSN-e 1989-948X

13 ALVAREZ Álvarez, Henar. *La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis* [en línea]. España: Lex Nova, 2009 [Fecha de consulta: 13 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=621060>

14 GUITIERREZ del Valle, Ricardo, M. *De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España*. Revista de geografía Norte Grande [en línea]. Septiembre de 2017, núm. 67 [fecha de consulta: 15 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022017000200002&script=sci_arttext&tlng=en ISSN: 0718-3402

15 BARSÍ, Enrique y TORRES, Marco. Características de la hipoteca. *Gaceta civil & procesal civil* [en línea]. Enero 2019, no. 67. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&jsAllowed=y ISSN 2305-3259

16 RUGGIERO, Roberto De. Instituciones de Derecho civil [en línea]. Madrid: Editoriales REUS, 1929 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1121/30.pdf>

17 MARTÍNEZ, Betty Mercedes y TERNERA, Francisco. De las garantías tradicionales a las garantías derivadas. *Opin. Jurid.* [en línea]. 2011, vol.10, n.19 [fecha de consulta: 08 noviembre 2021]. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1692-25302011000100011 ISSN 2248-4078

18 SALMERÓN, Absalón José [et al]. Aspectos del crédito hipotecario en el bienestar de las personas trabajadoras. El caso de la banca comercial y el Infonavit en México. *INFAD. Psicología de la Infancia y la adolescencia* [en línea]. 2017, vol. 4, no. 1. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/3498/349853537039.pdf> ISSN 0214-9877

do que se va a pagar lo que acordó, una vez que se le otorgo el recurso.

La relación que hay entre los sujetos, se encuentra cuando “*el acreedor hipotecario no adquiere ni la propiedad ni la posesión de la cosa, pero sí un derecho que le permitirá oportunamente, cuando su crédito no sea satisfecho, entrar en posesión del bien*”,¹⁹ de tal manera que siempre el deudor va a gozar de los bienes hasta que se extinga la deuda, para que después se pueda garantizar a otros acreedores una nueva hipoteca sobre la cosa o propiedad, de ahí que “*las garantías prestadas por los sujetos son una forma de transferencia del riesgo de crédito, aunque existe siempre la responsabilidad del prestamista, la cual no se podrá eliminar total o parcialmente*”.²⁰

Con base a la forma de en qué se adquieren los derechos y obligaciones en la hipoteca, se puede deducir, que hay diferentes formas en que esta funciona dentro de la sociedad, por lo que con “*respecto al funcionamiento de la hipoteca, se pueden identificar tres etapas o fases relativas a) préstamo y constitución de la hipoteca; b) la ejecución del desembolso del crédito; y c) recuperación o retorno*”,²¹ no obstante, cada una de las fases se va a centrar en proteger los intereses particulares de los involucrados, debido a que “*una de sus funciones de la hipoteca es garantizar un derecho crediticio que está ligada a la obligación a la que accede, es decir, si ésta nace, se transmite o se extingue, la hipoteca obtiene el mismo cambio*”,²² con el fin de siempre traer beneficios mutuos para el acreedor y deudor.

La cesión de titularidad de la hipoteca, en lo que confiere a “*el crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte, siempre que se haga en escritura pública, de la cual se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro*”,²³ para que de esta manera se garantice el préstamo o crédito, y sea de forma segura, al mismo tiempo que no se de ningún tipo de fraude, de ahí que “*la tramitación del proceso hipotecario no comulga con las reglas uniformes a todos los procesos declarativos, en estos al ejercitarse una pretensión declarativa de condena*”,²⁴ de tal manera que, la inscripción en cierto punto deber ser obligatoria y exigida por el prestamista, para cualquier acción que pueda dañar a este.

19 VARSÍ, Enrique y Torres, Marco A. Las hipotecas de máximo en el sistema de garantías peruano. ¿Qué ocurre con los principios de accesoriedad y especialidad en cuánto al crédito en las hipotecas de máximo? Revista IUS ET VERITAS [en línea]. Diciembre 2018, no. 57. [fecha de consulta: 7 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/20740/20510>

ISSN 411-8834

20 VEGA Espinoza, Daniel C. Propiedad contra hipoteca [en línea]. Perú: El Fondo Editorial de la Pontificia universidad Católica del Perú, 2020 [fecha de consulta: 6 noviembre 2021].

Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=e000xww&AN=2681543&lang=es&site=ehost-live>

ISBN 978-612-317-562-7

21 MALDONADO, Marco Andrei y VARSÍ, Enrique. Clasificación y tipología de la hipoteca. *Actualidad civil* [en línea]. Enero 2019, no. 55. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.academia.edu/42253766/Clasificación_y_tipología_de_la_hipoteca

ISSN 2415-2277

22 LIENDO, Carlos Gustavo. Contrato de mutuo bajo el régimen del código civil y Comercial de la Nación. *UCES* [en línea]. Mayo-junio 2019, no.1 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://publicacionescientificas.uces.edu.ar/index.php/ratioiurisB/article/view/648/569>

ISSN 2347-0151

23 CASTILLO, Carolina del Carmen. Algunas consideraciones sobre la titulación de créditos garantizados con hipoteca y el proceso de ejecución hipotecaria en Derecho Español. *Revista Boliviana de Derecho* [en línea]. Julio 2017, no. 24. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=427552205008>

ISSN 2070-8157

24 ADAN, Federic. La ejecución hipotecaria. [en línea]. Barcelona: J.M. BOSCH EDITOR, 2009. [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Capítulo 1. La configuración legal de la ejecución de bienes inmuebles hipotecados.

Disponible en: <https://elibro-net.proxydgb.buap.mx/es/lc/bibliotecasbuap/titulos/52302>

ISBN 9781512913583

Asimismo, se puede deducir que el incumplimiento del pago proviene de “factores agregados como los precios de la vivienda y las tasas de interés, no de las características o circunstancias individuales del prestatario, como de eventos adversos de la vida, como la pérdida del trabajo y la enfermedad”,²⁵ lo que va ocasionar que se nieguen prestamos de este tipo, o si se facilita de nuevo, se tengan que hacer nuevas negociaciones con términos nuevos y que garanticen el pago ante cualquier situación inesperada. Para que de este modo “se facilita al deudor de un préstamo hipotecario una subrogación con otra entidad financiera con condiciones más favorables sin consentimiento del acreedor original”,²⁶ mejorando los intereses y plazos de amortización, siendo esta la mejor opción en casos de que se dé un retraso con el antiguo acreedor, para que así se cancele y se abra una nueva hipoteca con mejores condiciones.

La mayoría de las personas que se sujetan a una hipoteca, en donde las condiciones no son pertinentes para satisfacer sus necesidades, viéndose afectadas, sin embargo, “la hipoteca es por naturaleza un acto jurídico accesorio porque presupone una relación principal, sea actualmente existente o no, ella es la que es objeto de la especialidad hipotecaria”,²⁷ por lo que en cuanto a los intereses no satisfactorios se dan por la mala negociación que se hace al inicio, enfocándose solamente en perseguir sus sueños, de tal manera que, “las familias se endeudaban, al parecer de forma razonada, proporcionada y conveniente, con la finalidad de conseguir la propiedad de una vivienda y poder beneficiarse así del uso y disfrute de la misma”,²⁸ sin ponerse a razonar que si las condiciones que se establecían para ello eran las pertinentes de acuerdo a lo que estaban solicitando.

En las últimas décadas en este proceso, que converge a “la expansión crediticia se vio retroalimentada por un proceso de secularización (o bursatilización) recurrente de carteras hipotecarias, llevado a cabo por dos grandes empresas privadas con respaldo gubernamental y gran cantidad de instituciones del llamado sistema bancario a la sombra”,²⁹ lo que traería consigo nuevas desafíos y formas en qué se daría el funcionamiento de esta, con base a nuevos estatutos, al mismo tiempo que, se “autorizó la hipoteca del derecho real inmueble de concesión de energía geotérmica, creado por la misma ley. De esa forma, pues, quedó interrumpida la línea seguida hasta el momento, en orden a facultar prendas sobre concesiones inmuebles”.³⁰

25 MOSSO, Margarita María y LÓPEZ, Francisco. Causas económicas de la morosidad en la cartera hipotecaria titulizada en México. *Análisis económico* [en línea]. Mayo-agosto 2020, vol. XXXX, no. 89. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/ane/v35n89/2448-6655-ane-35-89-215.pdf>
ISSN 2448-6655

26 FAYOS, Antonio. Derecho civil. Derecho de obligaciones [en línea]. Madrid: Dykinson, 2020 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=2435374&lang=es&site=eds-live>.
ISBN 978-84-1324-596-6

27 ORTEGA, Marco A. El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado. Problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes. *Revista IUS ET VERITAS* [en línea]. Julio 2013, no. 46. [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11966/12534>
ISSN 1995-2929

28 BASTANTE, Víctor. Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares. *Universidad de Murcia, Secretaría de Publicaciones e Intercambio*. [en línea]. Diciembre 2013, no. 31. [fecha de consulta: 7 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.um.es/analederecho/article/download/164521/152531/665691>
ISSN: 1989-5992

29 CUEVAS, Víctor M. La crisis hipotecaria subprime y sus efectos sobre México. *Análisis económico* [en línea]. Agosto 2011, vol. XXVIII, no. 67. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/413/41329570008.pdf>
ISSN: 0185-3937

30 GUZMÁN, Alejandro. Dos hipotecas sobre derechos reales administrativos inmuebles: las hipotecas de una concesión de agricultura y de una concesión de energía geotérmica. *Ediciones universitarias de Valparaíso*. Escuela de derecho. [en línea]. Agosto 2011, no. 36. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.scielo.cl/scielo>

Con todas estas innovaciones a la forma en que funciona la hipoteca, se puede dar mayormente una crisis, que está asociada con *“la estafa hipotecaria y la mala praxis bancaria, que están en el origen de la crisis que hoy condena a millones de personas al desempleo y a la precariedad”*,³¹ lo que va a generar una serie de repercusiones en diferentes ámbitos, y dando origen al proceso judicial, que se *“deriva del impago de una cantidad inicialmente líquida, pero que ha sido objeto de concreción a través de unas operaciones pactadas entre las partes, extremo que justifica la necesidad de presentar por parte del acreedor hipotecario los documentos exigidos”*,³² de ahí que los créditos hipotecarios van a disminuir los ingresos, como resultado del incumplimiento de pagos y la elevación de préstamos y creaciones de instituciones que se dedican a hacer este tipo de préstamos.

La hipoteca inversa en México

El día 7 de mayo del año en curso en el número 85 de la Gaceta del Gobierno del Estado de México, se publicó el decreto número 87 de la Legislatura del Estado, por medio de la cual se crea y establece legalmente la hipoteca inversa, reformándose el artículo 7.1124, adicionando el capítulo III bis denominado “De la hipoteca inversa” del Título décimo quinto denominado de “La hipoteca”, del artículo 7.1144 bis al artículo 7.1144 indicies.

De acuerdo con esta reforma y adición la hipoteca inversa es el gravamen que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida en los términos del capítulo adicionado. Define al contrato de hipoteca inversa como “aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubina de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predominada, que al pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa” (art. 7.1144 TER. del c.c.).

Así la hipoteca inversa consiste en un contrato accesorio que es la garantía real con un contrato principal. Es de considerarse que los inmuebles en el mayor de los casos tienden a una plusvalía, lo que permite que al final quede alguna cantidad para los herederos.

Funcionamiento de la hipoteca inversa

En una hipoteca normal se paga al prestamista todos los meses para comprar una casa a lo largo del tiempo, una hipoteca inversa, se obtiene un préstamo en el que el prestamista le paga a la persona. Las hipotecas inversas *“toman parte del patrimonio neto de la vivienda y lo convierten en pagos para las personas, una especie de anticipo sobre el valor de la vivienda”*,³³ siendo el dinero el que se recibe, la cual suele estar libre de impuestos, por lo general, no se tiene que devolver el dinero mientras se viva en la casa, si se obtiene una hipoteca inversa de cualquier tipo, se

php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512011000100002

ISSN: 0718-6851

31 RAMÍREZ, David. Libro verde de la PAH [en línea]. Barcelona: PAH, 2020 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://pahbarcelona.org/wp-content/uploads/2020/07/Libro-Verde-HIPOTECA-PAH-2020-CAST.pdf>

32 DOMENECH, Federico Adam. La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria. *Cuadernos de Derecho y Comercio* [en línea]. Diciembre 2016, no. 64. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=116346672&lang=es&site=ehost-live>

ISSN 1575-4812

33 ESVERRI, Lucero, R. Acceso al crédito vitalicio por personas con discapacidad. *Revista del Instituto de ciencias jurídicas* [en línea]. Julio-Diciembre 2010, no. 26. [Fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/2932/293222980008.pdf>. ISSN: 0121-8697

obtiene un préstamo en el que “se toma prestado el capital de la vivienda pero se conserva el título de propiedad de la casa”,³⁴ sin embargo, en lugar de pagar las cuotas mensuales de la hipoteca, existirá un anticipo sobre parte del valor de la vivienda.

Los propietarios que optan por este tipo de hipoteca no tienen un pago mensual y no tienen que vender su casa en la que pueden seguir viviendo en ella, de igual manera el “complementar los ingresos de la jubilación, cubrir el coste de las reparaciones necesarias de la vivienda o pagar los gastos médicos de bolsillo son usos comunes y aceptables de los ingresos de la hipoteca inversa”,³⁵ La cantidad de dinero que puede obtener de una hipoteca inversa depende de varios factores como “el valor de mercado actual de su vivienda, su edad, los tipos de interés vigentes, el tipo de hipoteca inversa, sus costes asociados y su evaluación financiera”,³⁶ serian de estos, varios funcionamientos dentro de la hipoteca inversa.

Es un producto financiero cuya finalidad es que personas de mayor edad puedan obtener liquides por medio de su vivienda de siempre, como producto financiero una entidad financiera da a personas un crédito o préstamo “por importe máximo que percibe el deudor o prestatario a través de pagos periódicos o bien en una cuantía única al inicio del préstamo”,³⁷ y este se utiliza como su complemento de pensión de jubilación.

El solicitante de la hipoteca inversa y sus beneficiarios designados deben de ser personas de la misma edad o mayor a los 65 años o estar afectadas de dependencia, la ley permite que el solicitante y sus beneficiarios sean distintos “Pero ambas han de reunir alguna de las especiales exigencias legales: o haber cumplido los 65 años o estar afectadas de dependencia severa o gran dependencia”,³⁸ la duración del contrato se basa sobre la vida del contratante, el solicitante del crédito ira vinculada con su vida como lo establece la Disposición Adicional donde la deuda solo será “exigible por el acreedor la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así lo estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”,³⁹ así la vivienda no podrá ser aplicada por la entidad financiera.

El objetivo de este es desbloquear una parte de la riqueza ilíquida que representa la vivienda donde el propietario no tiene que dejar de habitarla esto “conllevaría una serie de beneficios

34 ANTONIO, José. D. Las bases del sistema económico, el giro social del acceso al crédito. Cuadernos empresa y humanismo [en línea]. Octubre-Noviembre 2008, no.107. [Fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dadun.unav.edu/bitstream/10171/27476/1/Jos%C3%A9%20Antonio%20Doral.pdf>
ISSN: 1139-8698

35 DEL POZO, Eva, DIAZ, Zuleyka y FERNANDEZ Lidia. La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y E EUU. Revista Universitaria Europea Sergio [en línea]. Julio-Diciembre 2011, no.15. [Fecha de consulta: 15 de Noviembre 2021] Disponible en: <http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>. ISSN: 1139 - 5796

36 BETZUEN, Amaia, A. Desarrollo de un modelo de calibración de pérdidas por riesgos inherentes a una Hipoteca Inversa. Métrica del Riesgo de Supervivencia. [En línea]. Bilbao. Universidad del País Vasco 2016. [Fecha de consulta: 15 de noviembre de 2021] Departamento de Economía Financiera I Finanza Ekonomia I Saila. Disponible en: <https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/19082/Betzuen%20Alvarez%20Amaia%20Jone%20Tesis%20Doctoral.pdf?sequence=1>
ISBN: 978-84-9082-456-6

37 RIVERO, Daniel V. Los retos de hipoteca inversa. Mediterráneo Económico [en línea]. 2009 [fecha de consulta: 16 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.publicacionescajamar.es/publicacionescajamar/public/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/34/me34-retos-de-la-hipoteca-inversa.pdf>
ISSN 1698-3726

38 FERNANDEZ, Ana S. La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. Revista Boliviana de Derecho [en línea]. Junio 2021. [Fecha de consulta: 16 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://idibe.org/doctrina/la-nueva-oportunidad-la-hipoteca-inversa/>. ISSN 2070-8157.

39 MENDEZ SANCHEZ, José María. La fundación Social de la hipoteca inversa [en línea] Madrid, CUNEF, 2017 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: https://biblioteca.cunef.edu/files/documentos/TFG_GDOBLE_D_2018-13.pdf. ISBN 9788545351572.

económicos, como son el aumento en la liquidez de los hogares y la obtención de recursos que complementan a la pensión”⁴⁰ y poder lograr generar una reducción de pobreza en las personas mayores de edad.

De igual manera consiste en un contrato accesorio que es la garantía real con un contrato principal. Es aquel “por el cual el pensionista que puede ser una persona física o jurídica denominada pensionario se obliga a pagar periódicamente al pensionista y a su beneficiario con edades superiores a los 60 años”,⁴¹ una cantidad de dinero predeterminada cuya recuperación se garantiza con la hipoteca denominada “inversa” sobre el inmueble que es la vivienda del pensionista sin que se despoje de su dominio ya que continuará en posesión y disfrute del mismo hasta su fallecimiento.

Mediante la contratación de una hipoteca inversa de carácter temporal, se percibirá una renta cuyo importe coincide con el valor previamente negociado de la vivienda siendo “cuando el adulto mayor y su beneficiario fallecen, los herederos tienen que decidir entre pagar la deuda o permitir que se ejerza la garantía”,⁴² en cuanto a la contratación de la hipoteca inversa de carácter vitalicio, el deudor percibe una renta (generalmente mensual) hasta el momento de su fallecimiento “si bien la mensualidad percibida, es inferior a la obtenida en el caso de una hipoteca inversa de carácter temporal”,⁴³ en el primer supuesto pueden cancelar el préstamo en el plazo estipulado, “abonando la totalidad de los débitos vencidos con los intereses correspondiente”,⁴⁴ si no desean pagar el préstamo o crédito hipotecario, siempre podrán solicitar al acreedor que ejecute la garantía, por lo que se quedarían con el importe sobrante de la venta.

La hipoteca inversa se le dice que es tener un ingreso económico que se puede generar de varias maneras, tiene una gran ventaja ya que se paga de manera temporal en un lapso de tiempo es como si fuera rentada la propiedad sin que uno tenga la necesidad de que se tenga que vender “con el fin de tener un funcionamiento donde las personas disminuyan sus problemas económicos y tener una mejoría en la vida”,⁴⁵ con el hecho que se va incrementando la renta en el último período de vida ya que generaría muchos beneficios sociales tanto económicos.

Se comienza invirtiendo una cantidad monetaria en compra o renta de una vivienda y poder hacer una hipoteca inversa “puede ser renta periódica o renta única que es realizada de manera mensual se le llama operación financiera”, ya que su operación es a largo plazo y así recibir un préstamo de forma de mensualidad con el objetivo que las personas paguen de manera conveniente su pago.

40 DONOSCO Jose, PABLO, Tapia y RUIZ, José. Alcances sociales económicos de la implementación de la hipoteca inversa en Chile. Revista Cepal [en línea]. Diciembre 2019, No. 129 [fecha consultada: 16 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/45004/RVE129_es.pdf. ISSN 0252-0257.

41 TRUEBA, Fernando e IBARROLA, Jorge. La hipoteca inversa. Biblioteca jurídica virtual [en línea]. 2013. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021] Disponible en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-colegio-notarios/article/view/21654>. ISSN: 2448-7902.

42 GIL Tormo, Gerardo. Análisis de la hipoteca inversa y sus intereses para la persona mayor [en línea]. Madrid: Comillas universidad pontificia, 2020 [fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Capítulo Modalidades de hipoteca inversa. Disponible en: <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/411164/retrieve>.

43 MONTOYA, Adolfo. La actualidad de la hipoteca inversa en México. Revista Jurídica Buap [en línea]. Octubre 2020, no. 28. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.apps.buap.mx/ojs3/index.php/dike/article/view/1044/pdf>. ISSN: 2594-0708.

44 ANALISIS financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España por Devesa-Carpio José Enrique [et al]. INNOVAR [en línea]. Septiembre 2012, vol. 22, no 45. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.redalyc.org/pdf/818/81824864009.pdf&ved=2ahUKewi6tK349p_0AhXam2oFHYV4A2YQFnoECAYQAQ&usq=AOvVaw3tQ2k19pIN5jovGMEZf61A. ISSN: 0121-5051.

45 FERNANDEZ, Suyapa, Ana. Nueva oportunidad de la hipoteca inversa. Revista innovar España. [En línea]. Enero 2021, no. 31. [Fecha de consulta 15 noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7730056.pdf>. ISSN: 2070-8157.

En cuanto se renta la garantía, la hipoteca inversa se requiere requisitos del solicitante para sacar el préstamo, con funcionamiento que se consolide el crecimiento de los mercados de la hipoteca y que *“este marcado en la disposición adicional de la ley 41 del año 2007, siendo fundamental para la hipoteca inversa en cuanto a la vivienda del propietario tenga”*, donde se confirma que se necesita una mayor relación en el mundo que se pueda ofrecer a las máximas garantías de una persona mayor no siendo *“exigible hasta su fallecimiento, aunque su deuda no disminuye con el tiempo”*, si se desea mantener la propiedad.

El gran dilema acerca de las viviendas de las personas que cuentan con pensión es si se quedan con ella *“la privatización del sector bancario dio lugar a un crecimiento muy rápido en los préstamos hipotecarios”*,⁴⁶ o venderla para así poder pagar cierta parte, *“con la llegada de la crisis económica empiezan a producirse impagos masivos de préstamos con la consiguiente ejecución de las hipotecas constituidas para garantizarlos”*,⁴⁷ siendo la hipoteca inversa toma en cuenta ciertas características y formas de devolución, es así como *“esta indiscutiblemente destinado a mejorar la calidad de vida de las personas mayores de 65 años o dependientes”*,⁴⁸ y a la cual se paga ya sea cuando se venda la vivienda las personas se muden o fallezcan.

Por algún momento se pensó como una fuente para tener a la economía en una gran potencia *“no se ha extendido en el mercado como se esperaba lo que se debe a factores de tipo económico, a la ausencia de un sistema de asesoramiento adecuado”*,⁴⁹ donde Los cónyuges de los solicitantes, cuando el prestatario fallecía, seguían pagando o tenían que mudarse, ahora pueden seguir habitando la vivienda, pero no puede seguir recibiendo el dinero si es que el cónyuge que adquirió el préstamo falleció. Si los cónyuges adquieren el préstamo conjuntamente el que sobreviva continuara recibiendo los pagos, también asegura que pueda permanecer en la vivienda.

La hipoteca inversa en el Derecho Comparado en Colombia

Es un mecanismo financiero que el Gobierno Nacional y el Ministerio de Vivienda han propuesto *“con el fin de mitigar los estragos causados por el COVID-19”*.⁵⁰ Aplicable para personas mayores de 65 años que disponen de una vivienda propia y deseen acceder a un ingreso complementario. Los actores que la conforman son el propietario del inmueble, la entidad financiera y la entidad aseguradora. Este mecanismo genera al menos tres clases de renta en la cual en individuo solicitara conforme a su necesidad. La primera es la vitalicia, es aplicable

46 ZANFORLIN, Luisa y ESPINOSA, Marco. Financiamiento de la vivienda y valores respaldados con hipotecas en México. Monetaria [en línea] octubre-diciembre 2008 [fecha de consulta 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://search-ebscobhost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=44560161&lang=es&site=ehost-live> ISSN 0185-1136.

47 RODRÍGUEZ, Martín Rocío. Medidas de protección de los deudores en los préstamos y créditos hipotecarios con especial referencia a la protección de la vivienda actual. Cuadernos de Derecho y Comercio [en línea] 2014 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://search-ebscobhost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=99757549&lang=es&site=ehost-live>. ISSN 1575-4812.

48 COMINGES, Rodríguez-Carreño Ángel. Libro blanco de la hipoteca inversa [en línea] España. Óptima Mayores [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://optimamayores.com/descargas/libro-blanco-hipoteca-inversa.pdf>. ISBN: 978-84-09-13081-8.

49 MORDER, Sánchez-Ventura Inés. La hipoteca inversa en diez años después: razones que explican su escasa contratación. Revista de Derecho Privado [en línea] marzo-abril 2019, no. 2 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://search-ebscobhost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=fap&AN=136928591&lang=es&site=ehost-live>. ISSN 0034-7922.

50 VALENCIA MOSQUERA, Pamela. Los principios filosóficos del neoliberalismo: una aproximación a sus consecuencias políticas en Colombia. Revista de Antropología y Sociología: Virajes [en línea]. 2020,23(1), 243–263. ISSN 2462-9782 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: doi:10.17151/rasv.2021.23.1.11.

desde el momento en que se solicita y acepta esta garantía hasta el fallecimiento del solicitante; la segunda es la temporal, que aplica desde la aceptación y durante un tiempo limitado o por el tiempo determinado que se haya pactado; por último, la renta única, es el pago de un valor único en un punto determinado.

Otra forma de interpretarla es como un producto a largo plazo, en el que intervienen diversas variables para su valoración, aunque hay riesgos asociados a su estimación en los parámetros que son utilizados para su tarificación. “*La volatilidad de precios de la vivienda es uno de los principales riesgos asociados en su valoración*”.⁵¹

El beneficiario podrá conservar el inmueble hasta su fallecimiento, la duración de este contrato es claramente incierta. Por ello, es que existe riesgo de longevidad. Sin embargo, su rol financiero consiste en originar la operación y la facilidad de recursos para los desembolsos de rentas mensuales y gastos de operación. Como “*una figura jurídica que implementa entorno de la procuración, respeto y protección de los derechos humanos de persona adulta mayor*”.⁵² Su objetivo es garantizar un pago o crédito que permita al Estado nombrar un bien necesario, para que sus condiciones sean aptas para el beneficiario, para el acceso a recursos de la destinación “*Y con ellos mejorar sus ingresos, dejando como respaldo sus viviendas*”.⁵³

Aunque los casos de países anglosajones datan del siglo pasado en algunos como “*en España su regulación legislativa es bastante reciente, concretamente de 2007*”.⁵⁴ surge con la promulgación de la Ley 4/2007 por la que se modificó la antigua Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario para que fuera más accesible y sobre todo conveniente entre particulares principalmente para los beneficiarios.

Son varios los autores que observan un progresivo avance de las medidas flexibilizadoras en la regulación del mercado hipotecario en general, que han permitido la “*introducción en el ordenamiento jurídico español de figuras novedosas, como la hipoteca ordinaria y enormemente dinámicas*”⁵⁵ y que justifican de algún modo su consideración autónoma dentro del ordenamiento jurídico. Trascendió aquélla en la que el crédito garantizado accede al registro de la propiedad con todas sus determinaciones y elementos: su existencia es cierta y su cuantía conocida, se centran, además de, en la ya citada inversión de las posiciones contractuales típicas, principalmente en dos aspectos: la “*especial fórmula de crédito*”⁵⁶ y el momento de exigibilidad de la obligación,

51 PALLARES GUARNIZO, Estefany. Hipoteca inversa. *Iter Ad Veritatem* [en línea]. 2021, 18(1), 15–16. ISSN 1909-9843 [consultado el 16 de noviembre de 2021]. Disponible en: <http://revistas.ustatunja.edu.co/index.php/iaveritatem/article/view/2274>.

52 [LIBRO] LEGORRETA SOTO, Alejandro Arturo. *El Derecho y los sistemas jurídicos contemporáneos de la era global* [en línea]. Managua: UCA, 2020. ISBN 978-99924-36-59-2 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: [http://repositorio.uca.edu.ni/5082/1/LIBRO_FINAL%20\[Actualizado\]%20\(1\).pdf](http://repositorio.uca.edu.ni/5082/1/LIBRO_FINAL%20[Actualizado]%20(1).pdf)

53 BORDA LÓPEZ, David José. Modificatoria de los artículos 1°, 3°, 4°, 6° de la ley que regula la hipoteca inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el Ordenamiento Jurídico. Repositorio continental [en línea]. 2020, 4.0(1), 107. ISSN 1631374-1 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: <http://hdl.handle.net/11634/36819>.

54 DEVESA, Carpio, J. Análisis financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España. *INNOVAR Revista de Ciencias Administrativas y Sociales* [en línea] julio-septiembre, 2012 vol. 22, núm. 45 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/818/81824864009.pdf>. ISSN: 0121-5051.

55 CARRANZA, Cesar y Francisco TERNERA. Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Estudios Socio-Jurídicos* [en línea]. 2010, vol. 12, no. 2. ISSN 0124-0579 [consultado el 14 de noviembre de 2021]. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-05792010000200004

56 BLASCO, Francisco de Paula. *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario* [en línea]. España: Tirant lo Blanch, 2000. ISBN 84-8442-110-4 [consultado el 14 de noviembre de 2021]. Disponible en: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://editorial.tirant.com/actualizaciones/Tema%2032_todo%20civil%203-3-2015#:~:text=Se%20llama%20hipoteca%20ordinaria%20o,cierta%20y%20su%20cuant%C3%ADa%20conocida.∓ved=2ahUKewjxv66WJn0AhVEkmoFHUMZAYgQFnECAUQBg&usq=AOvVaw16A6JHsk4TRgmAQ0V3Z5ug

características que motivan en mayor medida la calificación como inversa de este tipo de hipoteca, ya que el paso del tiempo produce, al contrario que en la mayoría de los negocios de crédito, un crecimiento del capital adeudado *“incrementado con los intereses si el anatocismo no se excluyera”*,⁵⁷ en contraposición al habitual decrecimiento. En cuanto al momento de exigibilidad de la obligación garantizada por medio de la hipoteca ordinaria, que también supone una de las características particulares de este producto, se prevé para el modelo regulado en la propia disposición adicional primera de la ley.

Conclusiones

La figura de la hipoteca Inversa en México es poco conocida, de ahí la necesidad de la presente publicación, las entidades donde únicamente es regulada en su legislación civil es el Estado de México y la Ciudad de México.

Esta se constituye sobre una bien inmueble propiedad del pensionista quien es el que recibirá el beneficio para cubrir sus necesidades económicas de vida, dando un gran margen para celebrar este tipo de actos con las Instituciones privadas, sociales, personas físicas e instituciones públicas.

En virtud del beneficio social y económico que aporta tanto a los particulares y por ende a la sociedad, en lo particular a las personas de la tercera edad y a fin de preservar los derechos humanos del adulto mayor, ya que lo que se pretende a través de este producto mejorar la calidad de vida de dichas personas, razón por la cual, bien vale la pena regularlo en los códigos civiles de cada una de las entidades federativas y así mismo una ley reglamentaria.

Es importante que se dé a conocer los beneficios que conlleva esta figura, que se propone sea regulada en las legislaciones locales y para mayor conocimiento de las personas que se pretenden beneficiar, aún más, contribuir al desarrollo económico del país. Ya que actualmente la mayoría de nuestras legislaciones locales contemplan una hipoteca ordinaria y con ciertas modalidades, representando una crisis económica tanto para las personas que adquieren ese tipo de figuras jurídicas como para el país, dando origen a procesos judiciales en los que la mayoría terminan perdiendo su patrimonio, generando pobreza.

Referencias

1. ADAN, Federic. La ejecución hipotecaria. [en línea]. Barcelona: J.M. BOSCH EDITOR, 2009. [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Capítulo 1. La configuración legal de la ejecución de bienes inmuebles hipotecados. Disponible en: <https://elibro-net.proxydgb.buap.mx/es/lc/bibliotecasbuap/titulos/52302> . ISBN 9781512913583
2. ALVAREZ Álvarez, Henar. La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis [en línea]. España: Lex Nova, 2009 [Fecha de consulta: 13 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=621060>
3. ANALISIS financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España por Devesa-Carpio José Enrique [et al]. INNOVAR [en línea]. Septiembre 2012, vol. 22, no 45. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.redalyc.org/pdf/818/81824864009.pdf&ved=2ahUKEwi6tK349>

57 SORIANO, Carlos. Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en el derecho privado latinoamericano. *Boletín mexicano de derecho comparado* [en línea]. 2013, vol. 46, no. 136. ISSN 2448-4873 [consultado el 14 de noviembre de 2021]. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0041-86332013000100005

p_0AhXam2oFHYV4A2YQFnoECAYQAQ&usg=AOvVaw3tQ2k19pIN5jovGMEZf61A
ISSN: 0121-5051

4. ANTONIO, José, D. Las bases del sistema económico, el giro social del acceso al crédito. Cuadernos empresa y humanismo [en línea]. Octubre-Noviembre 2008, no.107. [Fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dadun.unav.edu/bitstream/10171/27476/1/Jos%C3%A9%20Antonio%20Doral.pdf>. ISSN: 1139-8698

5. BARSÍ, Enrique y TORRES, Marco. Características de la hipoteca. Gaceta civil & procesal civil [en línea]. Enero 2019, no. 67. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y ISSN 2305-3259

6. BASTANTE, Víctor. Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares. Universidad de Murcia, Secretaría de Publicaciones e Intercambio. [en línea]. Diciembre 2013, no. 31. [fecha de consulta: 7 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.um.es/analesderecho/article/download/164521/152531/665691>. ISSN: 1989-5992

7. BETZUEN, Amaia, A. Desarrollo de un modelo de calibración de pérdidas por riesgos inherentes a una Hipoteca Inversa. Métrica del Riesgo de Supervivencia. [En línea]. Bilbao. Universidad del País Vasco 2016. [Fecha de consulta: 15 de noviembre de 2021] Departamento de Economía Financiera I Finantza Ekonomia I Saila. Disponible en: <https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/19082/Betzuen%20Alvarez%20Amaia%20Jone%20Tesis%20Doctoral.pdf?sequence=1> . ISBN: 978-84-9082-456-6

8. BORDA LÓPEZ, David José. Modificatoria de los artículos 1º,3º,4º,6º de la ley que regula la hipoteca inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el Ordenamiento Jurídico. Repositorio continental [en línea]. 2020, 4.0(1), 107. ISSN 1631374-1 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: <http://hdl.handle.net/11634/36819>

9. CASTILLO, Carolina del Carmen. Algunas consideraciones sobre la titulación de créditos garantizados con hipoteca y el proceso de ejecución hipotecaria en Derecho Español. Revista Boliviana de Derecho [en línea]. Julio 2017, no. 24. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=427552205008>. ISSN 2070-8157

10. COMINGES Ángel. Libro blanco de la hipoteca inversa. [En línea]. Edición: Óptima mayores. [Fecha de consulta: 13 de Noviembre 2021]. Disponible en: <https://optimamayores.com/descargas/libro-blanco-hipoteca-inversa.pdf> ISBN: 978-84-09-13081-8

11. COMINGES, Rodríguez-Carreño Ángel. Libro blanco de la hipoteca inversa [en línea] España. Óptima Mayores [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://optimamayores.com/descargas/libro-blanco-hipoteca-inversa.pdf>. ISBN: 978-84-09-13081-8

12. CUEVAS, Víctor M. La crisis hipotecaria subprime y sus efectos sobre México. Análisis económico [en línea]. Agosto 2011, vol. XXVIII, no.67. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/413/41329570008.pdf> . ISSN: 0185-3937

13. DEL POZO, Eva, DIAZ, Zuleyka y FERNANDEZ Lidia. La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y E EUU. Revista Universitaria Europea Sergio [en línea]. Julio-Diciembre 2011, no.15. [Fecha de consulta: 15 de Noviembre 2021] Disponible en: <http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>. ISSN: 1139 - 5796

14. DEL POZO, G., Eva y DIAZ, Zuleyka. La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea. *RUE: Revista universitaria europea* [en línea]. Julio- diciembre de 2011, núm. 15 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4076976> ISSN: 1139-5796
15. DEVEZA, Carpio, J. Análisis financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España. *IN-NOVAR Revista de Ciencias Administrativas y Sociales* [en línea] julio-septiembre, 2012 vol. 22, núm. 45 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/818/81824864009.pdf> ISSN: 0121-5051
16. DOMENECH, Federico Adam. La venta extrajudicial de la hipoteca mobiliaria. *Cuadernos de Derecho y Comercio* [en línea]. Diciembre 2016, no. 64. [fecha de consulta: 4 noviembre 2021]. Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=116346672&lang=es&site=ehost-live>. ISSN 1575-4812
17. DONOSCO Jose, PABLO, Tapia y RUIZ, José. Alcances sociales económicos de la implementación de la hipoteca inversa en Chile. *Revista Cepal* [en línea]. Diciembre 2019, No.129 [fecha consultada: 16 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/45004/RVE129_es.pdf. ISSN 0252-0257
18. ESVERRI, Lucero, R. Acceso al crédito vitalicio por personas con discapacidad. *Revista del Instituto de ciencias jurídicas* [en línea]. Julio-Diciembre 2010, no. 26. [Fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/2932/293222980008.pdf>. ISSN: 0121-8697
19. FAYOS, Antonio. Derecho civil. Derecho de obligaciones [en línea]. Madrid: Dykinson, 2020 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=nlebk&AN=2435374&lang=es&site=ehost-live..> ISBN 978-84-1324-596-6
20. FERNANDEZ da Costa, Sebastián. Hipoteca inversa. Tesis (Magister en dirección y administración de proyectos inmobiliarios). Santiago, Chile: FAU Universidad de Chile, Facultad de arquitectura y urbanismo, 2019. 21 p. Disponible en: <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/172918/hipoteca-inversa-nuevo-producto-financiero.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
21. FERNÁNDEZ-SANCHO, Ana Suyapa. La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. *Revista Boliviana de Derecho* [En línea]. 31 de enero de 2021, núm. 31. [Fecha de consulta: 12 de noviembre de 2021].
22. FERNANDEZ, Ana S. La nueva oportunidad de la hipoteca inversa. *Revista Boliviana de Derecho* [en línea]. Junio 2021. [Fecha de consulta: 16 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://idibe.org/doctrina/la-nueva-oportunidad-la-hipoteca-inversa/>. ISSN 2070-8157
23. FERNÁNDEZ, Suyapa, Ana. Nueva oportunidad de la hipoteca inversa. *Revista innovar España*. [En línea]. Enero 2021, no. 31. [Fecha de consulta 15 noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7730056.pdf> ISSN: 2070-8157
24. GARCIA Mares, Sara. La hipoteca inversa. Tesis (Doctoral en Derecho Privado). Castellón de la Plana, España: Universidad Jaume I de Castellón, Facultad de Ciencias Jurídicas y económicas, julio de 2016. 53 p. Disponible en: https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y
25. GIL Tormo, Gerardo. Análisis de la hipoteca inversa y sus intereses para la persona mayor [en línea]. Madrid: Comillas universidad pontificia, 2020[fecha de consulta: 14 no-

viembre 2021]. Capitulo Modalidades de hipoteca inversa. Disponible en: <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/411164/retrieve>

26. GUITIERREZ del Valle, Ricardo, M. De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. Revista de geografía Norte Grande [en línea]. Septiembre de 2017, núm. 67 [fecha de consulta: 15 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022017000200002&script=sci_arttext&tlng=en ISSN: 0718-3402

27. GUZMAN López, Miguel. La hipoteca inversa, un producto financiero para aumentar el poder adquisitivo de los mayores de 65 años y dependientes. Inmueble. Revista del sector inmobiliario [en línea]. Enero de 2016, núm. 159 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5371736> ISSN: 2335-5573

28. GUZMÁN, Alejandro. Dos hipotecas sobre derechos reales administrativos inmuebles: las hipotecas de una concesión de agricultura y de una concesión de energía geotérmica. Ediciones universitarias de Valparaíso. Escuela de derecho. [en línea]. Agosto 2011, no. 36. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512011000100002. ISSN: 0718-6851

29. LARA Martínez, Rafael. 2025. «Blockchain Como Estrategia Para La prevención Del Delito De Derechos De Autor En artesanías Textiles: El Caso De La biopiratería Cultural». Revista Mexicana De Ciencias Penales 9 (27):149-76. <https://doi.org/10.57042/rmcp.v9i27.912>. Disponible en: <https://revistacienciasinacipe.fgr.org.mx/index.php/02/article/view/912/983>

30. LEGORRETA SOTO, Alejandro Arturo. El Derecho y los sistemas jurídicos contemporáneos de la era global [en línea]. Managua: UCA, 2020. ISBN 978-99924-36-59-2 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: [http://repositorio.uca.edu.ni/5082/1/LIBRO_FINAL%20\[Actualizado\]%20\(1\).pdf](http://repositorio.uca.edu.ni/5082/1/LIBRO_FINAL%20[Actualizado]%20(1).pdf)

31. LIENDO, Carlos Gustavo. Contrato de mutuo bajo el régimen del código civil y Comercial de la Nación. UCES [en línea]. Mayo-junio 2019, no.1 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://publicacionescientificas.uces.edu.ar/index.php/ratioiurisB/article/view/648/569> . ISSN 2347-0151

32. MALDONADO, Marco Andrei y VARSI, Enrique. Clasificación y tipología de la hipoteca. Actualidad civil [en línea]. Enero 2019, no. 55. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.academia.edu/42253766/Clasificación_y_tipología_de_la_hipoteca. ISSN 2415-2277

33. MARTIN Pérez, José A. La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica. LandAS: International Journal of Land Law and Agricultural Science [en línea]. Marzo de 2011, núm. 5 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5820731> ISSN-e 1989-948X

34. MARTINEZ, Betty Mercedes y TERNERA, Francisco. De las garantías tradicionales a las garantías derivadas. Opin. Jurid. [en línea]. 2011, vol.10, n.19 [fecha de consulta: 08 noviembre 2021]. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1692-25302011000100011. ISSN 2248-4078

35. MENDEZ SANCHEZ, José María. La fundación Social de la hipoteca inversa [en línea] Madrid, CUNEF, 2017 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: https://biblioteca.cunef.edu/files/documentos/TFG_GDOBLE_D_2018-13.pdf. ISBN 9788545351572

36. MONTTOYA, Adolfo E. La actualidad de la hipoteca inversa en México. *DÍKÉ Revista de Investigación en Derecho, Criminología y Consultoría Jurídica* [en línea] octubre 2020 - marzo 2021, núm. 28 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.apps.buap.mx/ojs3/index.php/dike/article/view/1044/pdf> ISSN: 2594-0708
37. MONTTOYA, Adolfo. La actualidad de la hipoteca inversa en México. *Revista Jurídica Buap* [en línea]. Octubre 2020, no. 28. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.apps.buap.mx/ojs3/index.php/dike/article/view/1044/pdf> ISSN: 2594-0708
38. MORALES Castro, Arturo y MORALES Castro, José. Crédito y cobranza [en línea]. México: Grupo Editorial Patria, 2014 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.editorialpatria.com.mx/pdf/files/9786074383652.pdf> ISBN e-book: 978-607-438-840-4
39. MORDER, Sánchez-Ventura Inés. La hipoteca inversa en diez años después: razones que explican su escasa contratación. *Revista de Derecho Privado* [en línea] marzo-abril 2019, no. 2 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://searchebscohostcom.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=fap&AN=136928591&lang=es&site=eds-live>. ISSN 0034-7922
40. MORENO, Prudencio. La legitimización procesal en los supuestos de titulación del préstamo hipotecario. *Revista Judicial* [en línea]. Julio 2018 .no.2[fecha de consulta: 7 noviembre 2021] Disponible en : *Revista Acta Judicial* n° 2, junio 2018 - Colegio Nacional de ...<https://letradosdejusticia.es>. ISSN 2603-7173
41. MOSSO, Margarita María y LÓPEZ, Francisco. Causas económicas de la morosidad en la cartera hipotecaria titulizada en México. *Análisis económico* [en línea]. Mayo-agosto 2020, vol. XXXX, no. 89.[fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/ane/v35n89/2448-6655-ane-35-89-215.pdf>. ISSN 2448-6655
42. NIETO, Carol, U. CLAES ACTUALES DE LA DENOMINADA HIPOTECA INVERSA. *Actualidad Jurídica Iberoamericana* [en línea] febrero 2020, núm. 12 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021].
43. OLIVERA Aravena, Gonzalo A. Hipoteca inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741. Tesis (Magister en Economía). Lima, Perú: Universidad de Piura, 2020. 72 p. Disponible en: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4648/DER-L_032.pdf?sequence=1&isAllowed=y
44. ORTEGA, Marco A. El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado. Problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes. *Revista IUS ET VERITAS* [en línea]. Julio 2013, no. 46. [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11966/12534>. ISSN 1995-2929
45. PALLARES GUARNIZO, Estefany. Hipoteca inversa. *Iter Ad Veritatem* [en línea]. 2021, 18(1), 15–16. ISSN 1909-9843 [consultado el 16 de noviembre de 2021]. Disponible en: <http://revistas.ustatunja.edu.co/index.php/iaveritatem/article/view/2274>
46. RABANETE, Isabel. Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito. *Revista Boliviana de Derecho* [en línea]. Julio 2020, no. 30. [fecha de consulta: 7 noviembre 2021]. Disponible en: https://www.revista-rbd.com/wp-content/uploads/2020/07/21._Isabel_Rabanete_pp._604-621.pdf ISSN 2070-8157

47. RAMÍREZ, David. Libro verde de la PAH [en línea]. Barcelona: PAH, 2020 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://pahbarcelona.org/wp-content/uploads/2020/07/Libro-Verde-HIPOTECA-PAH-2020-CAST.pdf>
48. RIVERO, Daniel V. Los retos de hipoteca inversa. Mediterráneo Económico [en línea]. 2009 [fecha de consulta: 16 de noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.publicacionescajamar.es/publicacionescajamar/public/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/34/me34-retos-de-la-hipoteca-inversa.pdf>. ISSN 1698-3726
49. RODRÍGUEZ, Martín Rocío. Medidas de protección de los deudores en los préstamos y créditos hipotecarios con especial referencia a la protección de la vivienda actual. Cuadernos de Derecho y Comercio [en línea] 2014 [fecha de consulta: 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://search-ebshost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=99757549&lang=es&site=ehost-live>. ISSN 1575-4812
50. RUGGIERO, Roberto De. Instituciones de Derecho civil [en línea]. Madrid: Editoriales REUS, 1929 [fecha de consulta: 8 noviembre 2021]. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1121/30.pdf>
51. SALMERÓN, Absalón José [et al]. Aspectos del crédito hipotecario en el bienestar de las personas trabajadoras. El caso de la banca comercial y el Infonavit en México. INFAD. Psicología de la Infancia y la adolescencia [en línea]. 2017, vol. 4, no. 1. [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/3498/349853537039.pdf>. ISSN 0214-9877
52. SANCHEZ Ventura, María I. La hipoteca inversa diez años después. Revista de Derecho Privado [en línea]. Abril de 2019, núm. 2 [fecha de consulta: 17 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://www.editorialreus.es/revistas/revista-de-derecho-privado/la-hipoteca-inversa-diez-anos-despues/683/> ISSN: 0034-7922
53. SERRANO García, María J. La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes. Documentación Laboral [en línea]. Julio de 2014, núm. 102 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: [https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20\(Serrano%20Garc%C3%ADa\).pdf](https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20(Serrano%20Garc%C3%ADa).pdf) ISSN: 0211-8556
54. SERRANO José. La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes. Revista Documentación Laboral [En línea]. Mayo-octubre 2014, vol. 3. [Fecha de consulta: 13 de Noviembre 2021].Disponible en: [https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20\(Serrano%20Garc%C3%ADa\).pdf](https://www.aedtss.com/wp-content/uploads/dl/N102/14%20La%20hipoteca%20inversa%20como%20instrumento%20de%20protecci%C3%B3n%20de%20las%20personas%20dependientes%20(Serrano%20Garc%C3%ADa).pdf) ISSN :0211-8556
55. TRUEBA, Fernando e IBARROLA, Jorge. La hipoteca inversa. Biblioteca jurídica virtual [en línea].2013. [Fecha de consulta: 14 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-colegio-notarios/article/view/21654> ISSN: 2448-7902
56. VALENCIA MOSQUERA, Pamela. Los principios filosóficos del neoliberalismo: una aproximación a sus consecuencias políticas en Colombia. Revista de Antropología y Sociología: Virajes [en línea]. 2020, 23(1), 243–263. ISSN 2462-9782 [consultado el 17 de noviembre de 2021]. Disponible en: doi:10.17151/rasv.2021.23.1.11

57. VARSÍ, Enrique y Torres, Marco A. Las hipotecas de máximo en el sistema de garantías peruano. ¿Qué ocurre con los principios de accesoriedad y especialidad en cuanto al crédito en las hipotecas de máximo? *Revista IUS ET VERITAS* [en línea]. Diciembre 2018, no. 57. [fecha de consulta: 7 noviembre 2021]. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/20740/20510> ISSN 411-8834
58. VEGA Espinoza, Daniel C. *Propiedad contra hipoteca* [en línea]. Perú: El Fondo Editorial de la Pontificia universidad Católica del Perú, 2020 [fecha de consulta: 6 noviembre 2021]. Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=e000xww&AN=2681543&lang=es&site=ehost-live>. ISBN 978-612-317-562-7
59. VISOSO del Valle, Francisco J. *Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa* [en línea]. México, D.F.: Librería Porrúa: Colegio de notarios del Distrito Federal, 2012 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3773/2.pdf> ISBN: 978-607-7873-18-1
60. VISOSO del Valle, Francisco, J. *Apertura de crédito con garantía hipotecaria inversa* [en línea]. México: Grupo Editorial Porrúa, 2012 [fecha de consulta: 16 Noviembre 2021]. Disponible en: <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3773-apertura-de-credito-con-garantia-hipotecaria-inversa-coleccion-colegio-de-notarios-del-distrito-federal> ISBN: 9786077873181
61. ZANFORLIN, Luisa y ESPINOSA, Marco. *Financiamiento de la vivienda y valores respaldados con hipotecas en México*. *Monetaria* [en línea] octubre-diciembre 2008 [fecha de consulta 16 noviembre 2021] Disponible en: <https://search-ebscohost-com.proxydgb.buap.mx/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=44560161&lang=es&site=ehost-live> ISSN 0185-1136
62. ZUNZUNEGUI, Fernando. *Sobreendeudamiento y prácticas bancarias de las entidades bancarias*. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil* [en línea] 2013, vol. 32, núm. 129 [fecha de consulta: 15 Noviembre 2021]. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/305220887_Sobreendeudamiento_y_practicas_hipotecarias_de_las_entidades_bancarias ISSN: 0211-6138