

Retos del envejecimiento de la población en Cuba. La hipoteca inversa como mecanismo de autoprotección del adulto mayor

Challenges of population aging in Cuba. The reverse mortgage as a self-protection mechanism for the elderly

Amanda González Hernández*

Recibido: 19 de julio de 2021

Aceptado: 16 de agosto de 2022

Publicado: 15 de junio de 2023

Cómo citar este artículo:

González Hernández, A. (2023). Retos del envejecimiento de la población en Cuba. La hipoteca inversa como mecanismo de autoprotección del adulto mayor. *Novedades en Población*, 19(37). <http://www.novpob.uh.cu>

Resumen

Las investigaciones de la última década han enfocado con alerta el acelerado envejecimiento poblacional como fenómeno mundial, realidad demográfica fuertemente presente en nuestro país. Este contexto ha impuesto la realización de investigaciones científicas que propongan mecanismos de enfrentamiento y protección de las consecuencias que ello genera a nivel social e individual, razón por la cual el sector jurídico se ha enfocado en el adulto mayor como sujeto de

* Licenciada en Derecho. Profesora asistente. Facultad de Derecho, Universidad de La Habana, Cuba. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0838-5289> E-mail: gonzalezhernandezamanda@gmail.com

derechos, a fin de brindarle herramientas eficaces para ponderar su independencia, participación social, atención, autonomía, autosustento, realización personal, empleo, educación y seguridad económica. Tal motivación provocó el presente estudio, que tiene como objetivo la fundamentación de la necesidad de creación y regulación de la denominada hipoteca inversa, institución orientada a la protección del sector añoso que tiene una vivienda como parte de su patrimonio que, ofrecida como garantía real, persigue la obtención de ingresos en relación al valor de esta, sin necesidad de abandonarla o convivir con extraños. Ello se obtiene mediante el análisis del contexto nacional de acceso al crédito, la delimitación terminológica de la institución y la valoración de su aplicabilidad al territorio nacional. Sus principales resultados consisten en la obtención de una propuesta sólida de medios eficaces de autosustento para el adulto mayor, capaz de paliar sus deficiencias monetarias, a la par que fortalece su autonomía individual y la autosatisfacción de sus necesidades materiales, contribuyendo al soporte de los gastos estatales en la protección de los sectores vulnerables.

Palabras clave: acceso al crédito, adulto mayor, envejecimiento poblacional, hipoteca inversa.

Abstract

Research in the last decade has focused on the accelerated aging of the population as a global phenomenon, a demographic reality strongly present in our country. This context has imposed the realization of scientific investigations that propose mechanisms of confrontation and protection of the consequences that this generates at a social and individual level, which is why the legal sector has focused on the elderly as a subject of rights, in order to provide you with effective tools to assess your independence, social participation, care, autonomy, self-support, personal fulfillment, employment, education and economic security. Such motivation provoked the present study, which aims to justify the need for the creation and regulation of the so-called -reverse mortgage-; institution oriented to the protection of the elderly sector that has a

home as part of their assets that, offered as collateral, seeks to obtain income in relation to its value, without the need to abandon it or live with strangers. This is obtained through the analysis of the national context of access to credit, the terminological delimitation of the institution and the assessment of its applicability to the national territory. Its main results consist of obtaining a solid proposal of effective means of self-support for the elderly, capable of alleviating their monetary deficiencies, at the same time as strengthening their individual autonomy and self-satisfaction of their material needs, contributing to the support of the State spending on the protection of vulnerable sectors.

Keywords: *access to credit, elderly, population aging, reverse mortgage.*

Líneas introductorias

La ancianidad es la etapa final de la vida, resultado del envejecimiento como proceso cronológico, natural y biológico. En su desarrollo influyen factores multidimensionales, como la situación económica, el estilo de vida y el entorno social; y aunque se experimenta de forma particular en cada individuo, la vejez suele venir acompañada de deterioros físicos y mentales, asociados al detrimento gradual del organismo: padecimientos que han sido estudiados a profundidad por las ciencias de la gerontología (Rojas Pérez et al., 2014). Por estas razones, las personas de la tercera edad se incluyen dentro del grupo de sujetos plurivulnerables,¹ dada la susceptibilidad a padecimientos corporales y mentales, asociados a este período vital, que traen como consecuencia que sean sujetos de estigmas sociales y culturales.

En la actualidad, las investigaciones de la última década (Torrado Ramos et al., 2014) hacen una alerta sobre el abundante número de individuos mayores de 60 años, factor que indica un acelerado envejecimiento poblacional como

¹Al respecto, abunda González Montaner (2011, p. 8). Así queda tratado, igualmente, en documentos jurídicos internacionales como las 100 Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad, proclamadas en la XIV Cumbre Judicial Iberoamericana, celebrada en Brasilia en marzo de 2008, cuando en su sección segunda incluye a la edad y el envejecimiento como parámetros para considerar a una persona en condición de vulnerabilidad.

fenómeno mundial, correspondido con un índice de reproducción que ha disminuido de forma considerable. Nuestro territorio no escapa a esta imperante realidad. Sobre la base de los datos ofrecidos por el Censo (Expansión, 2021), puede observarse que en el año 2018 se produjo un aumento de la esperanza de vida en Cuba, a 80,71 años en las mujeres y a 76,76 años en los varones, elevándose a un promedio general de 78,73 años.

Las cifras se acompañan de una baja tasa de mortalidad, de solo el 8,99% y un índice de fecundidad de 1,62 hijos por mujer. El número de emigrantes de la población cubana, en su mayoría jóvenes entre 20 y 40 años, ascienden al 14,6% de la población en el año 2019. Como resultado, en el propio año, un 15,56% de los habitantes en Cuba son mayores de 64 años, cifra que ha ido ascendiendo y que denota un constante y acelerado envejecimiento poblacional en el territorio nacional. En el año 2020 estas cifras se elevan significativamente, a un 21,3% de individuos de 60 años o más y se espera que para el año 2050 representen el 34,9% de la población, convirtiéndonos en el país más envejecido de la región latinoamericana (Oficina Nacional de Estadísticas e Información [ONEI], 2021).

En este contexto, las condiciones biológicas del sector etario coinciden con el momento de retiro laboral y la disminución de las posibilidades de recontractación; escenario que los coloca en un particular estado de dependencia financiera, cuando no pueden satisfacer por sí mismos sus necesidades económicas fundamentales. En tales circunstancias, los longevos pueden estar sometidos a especiales situaciones de cuidado que, a su vez, se han visto limitadas por los nuevos roles que han ido ocupando las familias; pues con la cada vez mayor incorporación a la vida laboral de los miembros del hogar hasta altas edades, disminuye el soporte de asistencia a los añosos, colocándolos en posición de autocuidado y autosustento.

Acompañan a estos factores, variables como: pérdida de poder adquisitivo de los pensionados, aumentos de precios y escasez de productos dificultan su acceso al mercado y a la dinámica social en igualdad de condiciones al resto de la población, lo cual conduce al planteamiento y puesta en práctica de

estrategias que logren adaptar el entorno social a sus especiales condiciones personales.

El Derecho ocupa un rol primordial en la trasportación de la realidad material a normas que configuren un sistema de protección al individuo, necesariamente en correspondencia con los nuevos retos que se impongan en relación a sus derechos. Por esta causa, las ciencias forenses se han sumergido en el estudio, creación y regulación de los denominados *mecanismos de autoprotección jurídica*, como sintagma que engloba la posibilidad de que los ciudadanos manifiesten, “en relación a su persona o patrimonio, su voluntad para organizar y decidir sobre su vida y la protección de su persona en el futuro ante el proceso normal de envejecimiento” (Delgado Vergara y Pereira Pérez, 2017, p. 238). Entre ellos son comunes: el contrato de alimentos, la renta vitalicia, estipulaciones en previsión de la futura incapacidad o discapacidad, mandato de protección futura y el seguro de vida, por solo mencionar algunos.

En los años sesenta del pasado siglo² se incorpora a esta lista, por vez primera, la hipoteca inversa como mecanismo de auxilio a los adultos mayores, con la finalidad de proveer a los sectores envejecidos de la población herramientas prácticas de autosustento para paliar sus deficiencias monetarias, ponderando la autonomía individual y la autosatisfacción de sus necesidades materiales. A grandes rasgos, esta figura ofrece una protección patrimonial peculiar a aquellos longevos que, siendo propietarios de una vivienda, carezcan de ingresos suficientes para cubrir sus necesidades básicas y que posean dicho inmueble como único medio de riqueza. Dadas estas circunstancias, el anciano podrá solicitar a las instituciones financieras del Estado el otorgamiento de un préstamo a percibir de forma única o periódica, por tiempo definido o mientras viva, ofreciendo la propiedad como garantía de su devolución. Como particularidad, la cantidad proporcionada no será devuelta por el anciano, sino voluntariamente por sus herederos, una vez acaecido su fallecimiento. En caso

² La doctrina sitúa su aparición en el Derecho anglosajón del segundo quinquenio del siglo XX, bajo la denominación primaria de *home equity reversion*, posteriormente, *reverse mortgage* (García Mares, 2015).

contrario, el Banco procederá a la venta del inmueble mediante los procedimientos legales establecidos, a fin de recuperar el monto otorgado.

Dicho simplemente, la hipoteca inversa es un mecanismo de acceso al crédito, exclusivo para las personas de la tercera edad que perciban bajos niveles de ingreso y cuyas condiciones personales les imposibiliten generarlos por sí mismos. Actualmente no existe regulada en la legislación nacional, realidad que representa una limitación al uso de una herramienta eficaz de generación de liquidez financiera, consecuente con la política cubana de acceso al crédito y de protección a los sujetos vulnerables. El ordenamiento jurídico interno abunda en estrategias y normas de accesibilidad a los créditos bancarios, en las que se observa una voluntad política de colocar la vivienda como garantía de pago. Sin embargo, no existe esta modalidad particularizada respecto a las personas de la tercera edad, razón que restringe su acceso a productos financieros, pues los existentes no resultan compatibles con las condiciones personales de este grupo etario.

Lo anterior se suma a una cultura en la que los bienes inmuebles representan el principal instrumento de ahorro de los individuos, en los que se aspira pasar la vejez al término de la vida laboral. Particularmente en el territorio nacional, un gran número de adultos mayores son propietarios de su vivienda, hecho que facilita la contratación de esta modalidad crediticia, a la vez que pondera el derecho de cada ciudadano a elegir libremente su lugar de residencia. Esta prerrogativa resulta singularmente importante al final de la vida, cuando se desean recuperar en el hogar familiar las jornadas dedicadas al trabajo. Históricamente, el patrimonio más importante es el bien raíz, por lo que disponer de él para mejorar los ingresos y la calidad de vida es una opción que requiere ser estudiada y adaptada a mecanismos jurídicos que la contengan.

Para el análisis de la viabilidad de la figura debe primariamente examinarse el contexto nacional de acceso a préstamos bancarios en relación a los retos del envejecimiento poblacional en Cuba, perspectiva que se vislumbra para la futura transformación del sistema económico y financiero en nuestro país. Luego, teniendo en cuenta las particularidades de nuestro sistema económico y jurídico,

la institución debe analizarse en función de las características del ámbito inmobiliario cubano, a fin de la obtención de una propuesta congruente y expectante en nuestro entorno.

Desarrollo

Contexto normativo del acceso al crédito en Cuba. Su visión hacia la protección de los sectores envejecidos de la población

A inicios de este siglo, el Estado cubano comenzó el tránsito hacia una política de acceso al crédito, en su origen con el objetivo de atraer a inversionistas extranjeros³ y, luego, con fines de incentivar la iniciativa privada en la autosatisfacción de necesidades individuales.⁴ Los Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución establecen, en el acápite dedicado a la política monetaria, la voluntad de incrementar y diversificar la oferta de créditos a la población para estimular el autosustento.⁵ Dicha premisa se encuentra conectada a la creación de estrategias que contribuyan al manejo del alto envejecimiento poblacional,⁶ así como al reconocimiento de la necesidad de un retiro paulatino del Estado en la financiación en la asistencia y seguridad social.⁷

³ Señalada desde el preámbulo del Decreto Ley 214, de 24 de noviembre de 2000, "Constitución de Hipotecas sobre bienes inmuebles", derogado por el Decreto-Ley No. 14, "De la prenda y la hipoteca", publicado en Gaceta Oficial Extraordinaria No. 58, el 23 de octubre de 2020 (Decreto-Ley No. 14, 2020).

⁴ Política establecida en el Decreto-Ley No. 289 de 16 de noviembre de 2011 "De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios", en Gaceta Oficial No. 40 Extraordinaria de 2011 (Decreto-Ley No. 289, 2011).

⁵ Lineamiento 51: Establecer los mecanismos y condiciones imprescindibles que garanticen la agilidad en el otorgamiento de créditos y la recuperación de los mismos. Lineamiento 52: Incrementar y diversificar la oferta de créditos a la población para la compra de productos y servicios, teniendo en cuenta las garantías exigidas por los bancos, la capacidad de pago, un adecuado equilibrio monetario y los indicadores macroeconómicos planificados (Partido Comunista de Cuba [PCC], 2011).

⁶ Lineamiento 144: Brindar particular atención al estudio e implementación de estrategias en todos los sectores de la sociedad para enfrentar los elevados niveles de envejecimiento de la población (PCC, 2011).

⁷ Lineamiento 165: Disminuir la participación relativa del Presupuesto del Estado en el financiamiento de la seguridad social, la que continuará creciendo a partir del incremento del número de personas jubiladas, por lo que es necesario seguir extendiendo la contribución de los trabajadores del sector estatal y la aplicación de regímenes especiales de contribución en el sector no estatal. Lineamiento 166: Garantizar que la protección de la asistencia social la reciban las

En la Conceptualización del Modelo Económico y Social cubano se aborda, desde una visión global, el impacto de una sociedad envejecida para el desarrollo de la economía futura,⁸ así como el papel del Estado en la promoción de iniciativas que fomenten el autofinanciamiento de la población. Consecuentemente, Cuba asume el cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en el mes de septiembre del año 2015 por la Asamblea General de Naciones Unidas, instrumento que implementa una línea de acción para la transformación de la economía, la sociedad y el medioambiente en sus Estados miembros. Dentro de sus 17 objetivos, el numeral 8.10 establece la intención de *fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos*.

Las directrices anteriores se encuentran reflejadas en la reciente Constitución cubana, promulgada en abril de 2019 (Constitución de la República de Cuba, 2019), cuando desde su artículo primero⁹ define al Estado socialista como un ente de derecho y justicia social, construido sobre los valores de dignidad humana, el humanismo y la ética de sus ciudadanos; principios sobre los que se construyen, entre otros, el bienestar y la prosperidad individual y colectiva. Ello conecta directamente con su artículo 40,¹⁰ que establece la dignidad de la persona como sustento del reconocimiento y ejercicio de los derechos, a los

personas que realmente la necesitan por estar impedidas para el trabajo y no contar con familiares que brinden apoyo; eliminar prestaciones que pueden ser asumidas por las personas o sus familiares y ajustar otras que hoy se brindan, en correspondencia con los incrementos realizados en las cuantías de las prestaciones y pensiones en los últimos años. De forma paralela debe integrarse todo el trabajo social en un único centro coordinador (PCC, 2011).

⁸ Ver numerales 31, 132, 187 y 295 de la Conceptualización del Modelo Económico y Social cubano de Desarrollo Socialista, Plan de desarrollo económico y social hasta 2030 (PCC, 2021, pp. 5, 22, 24, 14).

⁹Artículo 1: Cuba es un Estado socialista de derecho y justicia social, democrático, independiente y soberano, organizado con todos y para el bien de todos como república unitaria e indivisible, fundada en el trabajo, la dignidad, el humanismo y la ética de sus ciudadanos para el disfrute de la libertad, la equidad, la igualdad, la solidaridad, el bienestar y la prosperidad individual y colectiva (Constitución de la República de Cuba, 2019).

¹⁰Artículo 40: La dignidad humana es el valor supremo que sustenta el reconocimiento y ejercicio de los derechos y deberes consagrados en la Constitución, los tratados y las leyes (Constitución de la República de Cuba, 2019).

cuales garantiza, además, su goce en el artículo 41,¹¹ en correspondencia con los principios de progresividad, igualdad y no discriminación.

Al unísono, debe observarse cómo en su Título I "Fundamentos Políticos", Capítulo I "Principios Fundamentales", artículo 11, apartados e) y f)¹² prescribe el papel del Estado en el logro del desarrollo sostenible, que asegure la prosperidad individual y colectiva, así como obtener mayores niveles de equidad y justicia social, reiterando su rol como garante de la dignidad plena de las personas y su desarrollo integral. En su artículo 16 m)¹³ ratifica su compromiso en la construcción de una sociedad centrada en la persona, integradora y orientada al desarrollo sostenible, en la que todos puedan crear, consultar, utilizar y compartir la información y el conocimiento en la mejora de su calidad de vida. Estas pautas sostienen una intención estatal actualizada sobre la promoción y puesta en práctica de políticas que favorezcan la participación institucional e individual en la búsqueda de medios que propicien una existencia próspera para el individuo.

Los anteriores fundamentos constituyen los presupuestos jurídicos de la propuesta de implementación de la hipoteca inversa en Cuba, a los que se inserta un escenario económico en que se impone la necesidad para el Estado de una reducción paulatina de los subsidios, hasta que, de forma gradual, las personas puedan financiar el consumo con sus ingresos, tal como lo establece la Disposición especial tercera *in fine* del Decreto-Ley No. 17 del año 2020

¹¹ Artículo 41: El Estado cubano reconoce y garantiza a la persona el goce y el ejercicio irrenunciable, imprescriptible, indivisible, universal e interdependiente de los derechos humanos, en correspondencia con los principios de progresividad, igualdad y no discriminación. Su respeto y garantía es de obligatorio cumplimiento para todos (Constitución de la República de Cuba, 2019).

¹² Artículo 11: El Estado ejerce soberanía y jurisdicción: e) promover un desarrollo sostenible que asegure la prosperidad individual y colectiva, y obtener mayores niveles de equidad y justicia social, así como preservar y multiplicar los logros alcanzados por la Revolución. f) garantizar la dignidad plena de las personas y su desarrollo integral (Constitución de la República de Cuba, 2019).

¹³ Artículo 16: La República de Cuba basa las relaciones internacionales en el ejercicio de su soberanía y los principios antimperialistas e internacionalistas, en función de los intereses del pueblo y, en consecuencia: m) ratifica su compromiso en la construcción de una sociedad de la información y el conocimiento centrada en la persona, integradora y orientada al desarrollo sostenible, en la que todos puedan crear, consultar, utilizar y compartir la información y el conocimiento en la mejora de su calidad de vida (...) (Constitución de la República de Cuba, 2019).

(Decreto-Ley No. 17, 2020). "El Estado, por sí solo, no puede asumir las transformaciones que se han originado por este rápido incremento de ese segmento de la población (...) y es necesario buscar vías alternativas para procurar que los adultos mayores puedan asegurar unos medios económicos que les permitan condiciones de independencia" (Ojeda Rodríguez, 2017, p. 245). Su inclusión en la normativa cubana pondera al adulto mayor como sujeto de derechos, quedando garantizada la igualdad y acceso a las oportunidades del mercado financiero y crediticio. Sin embargo, sus características deben ser analizadas minuciosamente, a fin de conjugar sus beneficios con los retos que impondría para nuestro sistema económico y jurídico.

Hacia la construcción de la hipoteca inversa como mecanismo de autoprotección de los adultos mayores en Cuba

Origen

La figura de la hipoteca inversa es de reciente concepción, pero sus orígenes no existen claramente delineados en el ámbito doctrinal. Los primeros contratos que contienen características de la institución "se sitúan en Estados Unidos y Reino Unido, entre los años sesenta y setenta del siglo XX" (Lorraine Davis, 1972, p. 37). El término anglosajón con el que comenzó a denominarse fue *reverse mortgage*, como parte del desarrollo de un programa estatal iniciado con el objetivo de proporcionar un medio de obtención de liquidez a los mayores, mediante la concesión de un préstamo por el valor del bien inmueble. Tras la publicación del estudio "A Capsule History of Reverse Mortgage Plus" (citado por Méndez Sánchez-Castillo, 2017), se acuñó el término por el que se conoce actualmente: *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM), traducido como *hipoteca de conversión del valor acumulado de la vivienda*. La investigación abundó sobre las características específicas de la categoría y puso de relieve la existencia de una regulación detallada de su contenido en el Ordenamiento Jurídico del territorio norteamericano. En 1965 la figura se comercializó oficialmente en Gran Bretaña (García Mares, 2015, p. 55), hasta llegar a ocupar, quince años más tarde, un espacio significativo en el mercado financiero y crediticio del país.

El producto comienza a dispersarse por varios territorios como España, Francia, China, Canadá, Australia, Nueva Zelanda, Argentina, México, Puerto Rico, entre otros (García Mares, 2015); popularizado con similares características, pero particularizado según el escenario económico y demográfico del país en cuestión.

Definición y características

Hipoteca inversa es un término polisémico, por indicar varias acepciones, aunque todas ellas resultan afines en el contexto en que se configuran. En esta línea, es denominada como hipoteca vitalicia, hipoteca pensión o pensión hipotecaria, nomenclatura en referencia a su carácter de préstamo, en relación a su función social. Como la hipoteca inmobiliaria tradicional, es un derecho real de garantía (Lassarte Álvarez, 2009, p. 41), en tanto deviene una modalidad de aquella, por medio de la cual un bien inmueble es ofrecido en caución del cumplimiento de una obligación, permaneciendo en poder del deudor hasta el vencimiento del contrato, momento en el cual, de resultar incumplido el pago, faculta al acreedor a proceder a subasta pública para su venta y con su valor, ver satisfecho el crédito. Como requisito esencial requiere la forma escrita, "razón por la que también se le tipifica como un contrato" (Orrego Acuña, 2019, p. 7). Como su matriz, "es considerada un mecanismo de financiación" (González Arrieta, 2002, p. 13), por medio del cual las personas de bajos ingresos pueden solicitar de las entidades bancarias el préstamo de cantidades dinerarias, en vistas a la satisfacción de necesidades individuales, la adquisición y reparación de bienes o incluso para creación de negocios particulares.

Lo exclusivo de su adjetivación como *inversa* encuentra su causa en varios factores: en ciente, es la institución financiera la que otorga rentas mensuales, a diferencia de la hipoteca tradicional, en que es el deudor quien paga mensualidades al Banco. Seguidamente, el término apunta a que el crédito solo será exigible una vez fallecido el titular de la deuda, o sea, el propietario de la vivienda; también porque el vocablo indica que aquella no disminuye con el tiempo, sino que se acumula. Las características peculiares de la hipoteca inversa están centradas, esencialmente, en el trasfondo social de su

configuración, así como el bien a gravar, el momento de cumplimiento de las obligaciones establecidas y los sujetos destinatarios de esta modalidad de préstamo. Estos últimos pueden ser adultos mayores, personas con discapacidad o individuos en estado grave de dependencia, según la legislación del territorio que se estudie; centrándose la presente investigación, únicamente, en el primer grupo.

De esta forma, la categoría se define como aquel mecanismo por medio del cual una institución financiera estatal otorga al longevo, en concepto de préstamo, rentas únicas o periódicas a un anciano, propietario de una vivienda, generalmente de edad igual o superior a 65 años; cantidad que podrá percibir por tiempo definido o con carácter vitalicio. El inmueble se designa como garantía de devolución del préstamo, monto que debe ser reintegrado junto a los intereses acordados, por los herederos del añoso, en momento posterior a su fallecimiento, o del último de los beneficiarios nominados en el contrato. De no existir herederos, o si por cualquier razón aquellos decidieran no asumir la deuda, el Banco procederá a su venta mediante los procedimientos legales establecidos, de cuyo precio verá satisfecha la totalidad del crédito. La naturaleza de esta garantía indica, en última instancia, la posibilidad de adjudicarse la vivienda, en caso de que las ofertas no cubriesen la cantidad desembolsada y sus intereses.

Sujetos

Esta modalidad contractual presupone, en atención a su esencia de protección a los sectores envejecidos de la población, que solo las personas naturales tendrán acceso a este producto, mientras que únicamente el Estado, a través de sus instituciones financieras, podrá ofrecer el préstamo.

Como se anunciaba en la definición de la institución, generalmente el destinatario del crédito deberá ser de edad igual o superior a 65 años, por coincidir con el momento del retiro laboral y el consecuente ingreso al sistema de pensiones públicas. Sin embargo, en un análisis particularizado a Cuba, debe tenerse en cuenta que este retiro no es homogéneo en hombres y mujeres,

variando de 60 años para las féminas a 65 años para los varones.¹⁴ En este sentido, podría resultar oportuno consignar tal diferenciación de género como requisito para la solicitud de este producto, en la normativa que regule la hipoteca inversa en el territorio nacional.

En algunos países la edad no es elemento suficiente para solicitar el crédito, sino que el anciano debe haber cesado su vida laboral activa o, en otros casos, demostrar la carencia de ingresos suficientes para cubrir sus necesidades económicas. Este es el supuesto de la legislaciones norteamericana, inglesa y mexicana (Montero, 2014); a diferencia de España, Francia y Perú (Fernández da Costa, 2019), en cuyas normas la edad es el único requisito para su constitución.

Asociado al adulto mayor como sujeto de la relación jurídica hipotecaria, el contrato está sujeto a beneficios fiscales, instrumentados mediante la exención de cuotas y la reducción de costes en su contratación. Entre ellos, se exime el pago de documentos notariales, sobre las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, así como las inscripciones que sobre este derecho se practiquen en el Registro de la propiedad (Oliver Álvarez, 2013). De igual modo, la cantidad recibida no será objeto de impuesto sobre ingresos personales. Igual destino seguiría a la institución en nuestras normas, pues la Resolución 517 del año 2020 establece una disminución considerable del costo de los actos notariales si la persona es un adulto mayor, e igualmente se exceptúa el cobro de las tarifas relacionadas a cualquier documento de crédito (Resolución No. 517, 2020).

Naturaleza del inmueble objeto del contrato

En otro orden, la residencia permanente, como carácter del inmueble sobre el que se pretende constituir una hipoteca inversa, es, igualmente, un requisito que varía en dependencia de la legislación en cuestión, y suele estar asociado a la escasa riqueza patrimonial del adulto mayor, como motivación en la solicitud

¹⁴ Ver artículo 22 de la Ley No. 105 del año 2009 y Reglamento de Seguridad Social (Ley No. 105/09 y Reglamento de la Ley de Seguridad Social, 2012).

del préstamo. Sin embargo, es admisible su configuración sobre vivienda distinta a la que se vive, mediando la particularidad de que disminuyen las ventajas fiscales. De igual modo, es posible constituir la garantía sobre la vivienda de residencia permanente y trasladarse posteriormente a otra (Oliver Álvarez, 2013), sin que ello influya en su validez y eficacia.

Una de las particularidades de la regulación de la hipoteca en Cuba, desarrollada en otra investigación (González Quevedo et al., 2019), recae en la posibilidad de su constitución sobre las viviendas de descanso o veraneo, no así sobre la vivienda de residencia permanente, por constituir un bien de carácter inembargable.¹⁵ Con respecto al primer régimen, la posibilidad de constituir sobre ella un gravamen hipotecario se encuentra regulada en el artículo 13.2 a)¹⁶ del Decreto-Ley 289 del año 2011. Su ordenanza se halla compatible con la posibilidad de instrumentar la hipoteca inversa, pues su atípica naturaleza jurídica impone, *per se*, la posibilidad de enajenación del inmueble únicamente cuando haya fallecido su titular. Empero, por la propia razón ha sido cuestionada su vialidad como caución hipotecaria tradicional,¹⁷ ante la inhabilidad de ser ejecutada, en caso de incumplimiento en el pago, mientras viva el propietario de la vivienda. En esta línea, la regulación de aquella modalidad, a constituir sobre viviendas de descanso o veraneo, no traería mayores dificultades en el ordenamiento jurídico cubano que aquellas referentes al valor de tasación, idea que será abordada más adelante.

En orden a la vivienda de asiento permanente, la imposibilidad legal de disponer su embargo judicial responde a una medida de protección hacia el conviviente en el inmueble, contrapuesta al desahucio. En principio, no es esta una

¹⁵ Ver Artículo 463.1 de la Ley número 7 "De procedimiento civil, administrativo y laboral y económico" de 19 de agosto de 1977, modificada por el Decreto-Ley 241 de 26 de septiembre 2006 (Decreto-Ley No. 241, 2006).

¹⁶ Artículo 13: Podrán constituirse hipotecas voluntarias como garantía para los créditos que otorguen las instituciones financieras. 2. Las hipotecas a las que se refiere el apartado anterior solo pueden constituirse a favor de las instituciones financieras, y sobre los inmuebles que a continuación se relacionan: a) viviendas ubicadas en zonas destinadas al descanso o veraneo (Decreto-Ley No. 289, 2011).

¹⁷ El análisis sobre la naturaleza jurídica de las viviendas de descanso o veraneo, en relación con su regulación como posible garantía real inmobiliaria, ha sido tratada en González Quevedo et al. (2019, pp. 137-144).

problemática que acompañe a la instrumentación de la hipoteca inversa, cuando su único habitante sea el propio titular de la vivienda, pues, de imponerse la ejecución de la garantía, este ya estará fallecido. Sin embargo, ante la existencia de otros convivientes, la institución se tropezaría en Cuba con el derecho que le ha sido reconocido en la Ley General de la Vivienda vigente, norma que imposibilita la desprotección residencial a los sujetos enumerados en su artículo 65.

Una variante para la prevención de este dilema jurídico podría consistir en ofrecer, a los herederos del fallecido, plazos de amortización accesibles a sus niveles de ingreso, de forma tal que puedan asumir la deuda y, en consecuencia, conservar el inmueble. No obstante, debe resaltarse que el atractivo de esta modalidad contractual consiste en su recomendación para aquellos longevos que no cuenten con familiares dispuestos o capaces de coadyuvar a la satisfacción de sus necesidades económicas fundamentales; bien relacionadas con tratamiento médico de enfermedades, vestido, alimentación, bienestar individual o de cualquier otra índole.

Sin embargo, existe en el territorio nacional una cultura de la herencia patrimonial a favor de los descendientes, razón que ha llevado a la praxis foránea a contratar, al propio tiempo de la concertación de la hipoteca o posteriormente, un seguro de vida a favor de la entidad bancaria. Esta alternativa protege a los herederos del anciano ante la deuda de la hipoteca inversa, por cubrir la entidad aseguradora la totalidad del débito contraído con la institución financiera o, en su defecto, el monto que sea pactado en el contrato.

El seguro de vida existe regulado en Cuba a raíz del Decreto-Ley No. 263, "Del contrato de seguro" (Decreto-Ley No. 263, 2009). Su artículo 76 establece *ab initio* que, mediante aquel se cubren riesgos que afecten la vida, la salud o la integridad personal del asegurado. Su artículo 81 instituye *in integrum* que los seguros personales darán derecho al asegurado o a sus beneficiarios o herederos, según sea el caso, a recibir de la entidad de seguro, al ocurrir el siniestro, la suma del seguro o cualesquiera otras prestaciones estipuladas en

el contrato. Esta opción supondría para el anciano una resta, en la cuantía que libremente determine, de las rentas que reciba en concepto de préstamo vitalicio, aliviando la posición del heredero como futuro posible deudor de la entidad bancaria.

Estados Unidos y Canadá han previsto la variante de permitir el pago anual de los intereses que genera el préstamo (Saskatchewan, 2006), a fin de reducir el monto total de la deuda. Esta opción también contribuye a la amortización del préstamo, colocando al heredero en mejor posición de asumir su devolución.

En otro orden, el requisito de constitución de la hipoteca inversa sobre la vivienda de residencia permanente del deudor, lleva aparejada, en algunas legislaciones,¹⁸ la imposibilidad de financiar con el capital recibido, actividades negociales. Ello es entendible cuando se analiza que será el adulto mayor quien obtendrá capital para generar un negocio del que obtendrá mayores ingresos, mientras serán sus herederos quienes deberán hacer frente a la deuda; razón por la cual pudiera resultar más aconsejable la hipoteca tradicional como mecanismo que financie dicha actividad, si el objetivo final en la solicitud del crédito es la creación de un negocio individual. Sin embargo, siendo un adulto mayor quien pretenda realizarlo, probablemente no alcance a pagar la deuda en el tiempo que le reste de vida. En este sentido, la hipoteca inversa puede resultar una herramienta útil para desprender una actividad por cuenta propia en Cuba, sin afectar directamente el patrimonio de los herederos, quienes contarán con los beneficios económicos que haya arrojado tal negocio, para pagar la deuda. Esta opción pondera la autonomía e independencia de los longevos, en relación con el envejecimiento activo como paradigma social,¹⁹ propiciando la participación dinámica de la tercera edad, en la vida económica de su territorio. Al unísono, contribuye a garantizar el protagonismo en el

¹⁸ Tal es el caso de la legislación francesa, que bajo pena de nulidad indica que el inmueble que se grava debe tener como único destino la vivienda (Grimaldi, 2006, pp. 28-32).

¹⁹ La categoría fue acuñada por Naciones Unidas en los años noventa del siglo XX, superando al *nomen* envejecimiento saludable, en el que el bienestar físico representaba la máxima aspiración de la vejez. El envejecimiento activo engloba la participación y la actividad como conductas necesarias en la etapa final de la vida, en la ponderación de la independencia y autonomía de los longevos. Al respecto, consultar a Ramos Montegudo et al. (2016).

aumento de la calidad de vida y en la generación de ingresos personales y sociales.

Valor de la vivienda

El valor del inmueble, junto a la estimación de años que le resten por vivir al titular del préstamo, son factores de vital importancia en el análisis y constitución de este contrato, pues sobre ellos se construye el monto total del préstamo, la estipulación de intereses y se fija el tiempo por el que aquel podrá ser percibido. La vivienda deberá ser valorada mediante tasación oficial, así como someterse a la exploración de las características del mercado inmobiliario en cuestión, debido al continuo crecimiento y devaluación en la cotización de los bienes raíces.

En el ordenamiento jurídico cubano las normas relativas a la propiedad inmobiliaria regulan pluralidad de valores con relación a la vivienda, según el escenario en que transite. El artículo 42 de la Ley General de la Vivienda vigente establece como precio de compraventa de bienes inmuebles aquel que fijen las Direcciones Municipales de Vivienda de acuerdo con las bases que establezca el Consejo de Ministros, a propuesta del Comité Estatal de Precios. El Decreto-Ley 343 del año 2017 (Decreto-Ley No. 343, 2017) regula un nuevo valor, apellidado como *referencial*, en correspondencia con tasaciones actualizadas y con relación a la transmisión del dominio por compraventa, donación o permuta; exceptuando, para estas últimas, a los parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, hacia los que se podrá transmitir el dominio por el valor legal actualizado de la vivienda. Al propio tiempo, existe el denominado *valor de mercado*, por el que se transmiten los bienes raíces según las reglas de oferta y demanda, estableciendo un precio que libremente acuerden las partes.

Esta realidad deviene en un factor trascendente a la constitución de la hipoteca, sea o no inversa, puesto que los valores legales difieren abruptamente del valor real o de mercado y, de tenerse en cuenta los primeros para su contratación, el monto del préstamo a percibir por el adulto mayor sería insignificante, en relación al precio de los productos en el comercio de bienes en Cuba. Ello desembocaría en la ineffectividad de la garantía real, cuya esencia consiste en

ofrecer ingresos razonables a las personas de la tercera edad, de forma tal que permita elevar su calidad de vida. Al propio tiempo, la dispersión de valores prediales atenta contra la estabilidad del mercado inmobiliario, de manera que se obtiene como consecuencia la ineficiencia de figuras contractuales que a él se relacionen, así como fomenta la subdeclaración de precios y la evasión fiscal, conductas recurrentes en el territorio nacional. Las tasaciones oficiales en Cuba deben hacerse en correspondencia con un estudio de mercado que acerque el precio de los inmuebles a su valor de cambio real.

Procedimiento de ejecución hipotecaria

Como última fase de la relación jurídica hipotecaria, el proceso de ejecución, específicamente para la hipoteca inversa, tiene cabida de forma directa una vez fallecido el titular del inmueble, si no existen herederos o estos desean no asumir la deuda. En este momento queda facultado el acreedor para iniciar el correspondiente procedimiento de subasta pública, con la intención de vender la vivienda y ver satisfecho su crédito con el valor obtenido. Igual prerrogativa procede si, habiendo pactado con los herederos plazos de amortización del préstamo, estos se vencen sin haber devuelto la cantidad adeudada. Como opera en la hipoteca tradicional, si el capital líquido de oferta por el inmueble no cubre el monto total del crédito, podrá incorporarse la propiedad al patrimonio del acreedor y, si en caso contrario resultare mayor, deberá entregarse a los herederos la suma que reste, una vez satisfecha la prestación. El proceder judicial no difiere del designado para las hipotecas comunes,²⁰ para las que existe, específicamente en el territorio cubano, oscuridad normativa; cuestión ya analizada en otros trabajos (González Quevedo et al., 2019). En aquella oportunidad se evaluó cómo las normas vigentes, con anterioridad al pasado año, regularon dispersión de procedimientos de ejecución, en las que indistintamente se indicó el régimen jurídico dispuesto en la Ley Hipotecaria

²⁰ En relación con la ejecución hipotecaria no se ha establecido, por la doctrina ni la praxis foránea, un único tipo de procedimiento. Las variantes oscilan entre la venta extrajudicial de los bienes garantizados, un procedimiento de ejecución judicial ordinario, la instancia de un proceso sumario de conocimiento o, ante determinados supuestos muy específicos, la celebración de un juicio declarativo (Montero Aroca, 2012, pp. 51-65).

para las provincias de Ultramar y su Reglamento y aquel regulado en la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico, continente de la ejecución directa de los títulos de crédito. Al unísono fue evaluado, en aquel espacio, el contenido de la Instrucción número 1 del Banco Central de Cuba (Instrucción No. 1, 2013), reguladora del procedimiento a seguir por las entidades bancarias en el manejo de las garantías de prenda e hipoteca, cuando sean utilizadas en caución de préstamos. Su apartado séptimo estableció la ejecución extrajudicial de los bienes garantizados en caso de incumplimiento en el pago, como paso previo a la instancia de un procedimiento de ejecución judicial. El segundo párrafo de su disposición octava permite las opciones de solicitar al Tribunal la adjudicación directa de estos bienes al Banco o, en su defecto, presentar a personas interesadas en su adquisición.

El Decreto-Ley No. 14, promulgado en el año 2020 (Decreto-Ley No. 14, 2020), pretende ajustar el escenario normativo de las garantías reales y ampliar el uso de la hipoteca inmobiliaria a otros sectores y actividades, como establece en el quinto de sus POR CUANTO. En materia de hipoteca inmobiliaria introduce modificaciones poco significativas, entre las que dispone, en su artículo 1, la modificación del artículo 288.1 del Código Civil vigente, a fin de indicar la legislación especial para regir las hipotecas aérea, naval e inmobiliaria; al propio tiempo que deroga cuantas disposiciones puedan resultar contradictorias con su texto. Esta redacción no deja claro qué régimen jurídico aplicar, dada la dispersión de normas que actualmente regulan la hipoteca inmobiliaria en Cuba; cuestión que se agrava a raíz del conocido desfasaje de la Ley Hipotecaria para las provincias de ultramar con la realidad jurídica actual.

El articulado del Decreto-Ley No. 14 no resuelve la disyuntiva en cuanto al procedimiento de ejecución a seguir en caso de impago, razón por la que debe reestructurarse y definirse claramente, a fin de lograr una armonización entre las normas sustantivas y adjetivas, para tributar a la necesaria seguridad jurídica que deben gozar los intervinientes en esta modalidad contractual.

El nuevo Código de Procesos hubiera sido oportuno escenario, pero entre las normas publicadas en su anteproyecto (Febles, 2021) no se dio solución a las

incongruencias y contradicciones mencionadas. Su regulación se limita a reproducir las estipulaciones de su antecesor, en materia de la ejecución de títulos de crédito, una vez incorporadas las modificaciones²¹ que dispusieron los Decretos- Ley 289/2011 y 14/2020. Ello es producto, entre otras causas, del vago espacio académico y doctrinal dedicado a la institución de la hipoteca en la Cuba posterior a 1959 y una notable inexperiencia en su uso.

Dadas las especiales características de la hipoteca como garantía inmobiliaria, requiere de un procedimiento de ejecución específico, en el que puedan ventilarse los extremos contenidos en el contrato y existan posibilidades de defensa para el sujeto pasivo de la ejecución, o el que resulte afectado con esta. Es por ello que el proceso sumario puede resultar más adecuado en nuestro territorio, por contener posibilidades de cognición por parte del tribunal, así como la oportunidad de ejercitar, por el deudor, medios de defensa en relación con su posición.

Conclusiones

Los índices demográficos actuales, que caracterizan a la población cubana del presente siglo, imponen la búsqueda de mecanismos factibles para su enfrentamiento, a cargo de las distintas disciplinas científicas. Las ciencias forenses, desde un enfoque multidisciplinario, abogan por el desarrollo y puesta en práctica de los mecanismos de autoprotección jurídica, entre los que la hipoteca inversa ofrece peculiar protección económica a las personas de la tercera edad. Su contenido resulta compatible con el compromiso nacional hacia la instrumentación de políticas crediticias, así como con las directrices establecidas para el acceso a los préstamos bancarios, a las que se hace

²¹ En relación con los títulos de crédito que generan ejecución, el Decreto-Ley 289/2011 establece en su disposición final segunda, modificar el artículo 486 de la Ley No. 7 "Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico", de 19 de agosto de 1977, a fin de que el apartado 6 de su artículo 486 quede redactado como sigue: 6. Los contratos derivados de operaciones crediticias realizadas por las instituciones financieras. El Decreto-Ley 14/2020 dispone en su artículo 3: Modificar el artículo 486 de la de la referida Ley de procedimiento, en el sentido de adicionar un apartado, que será el 7), con el texto siguiente: "7. Las garantías derivadas de los contratos" (Decreto-Ley No. 289, 2011).

necesario incorporar a los ancianos, en relación con sus especiales condiciones de vida.

La variedad de individuos propietarios de inmuebles en Cuba favorece la regulación de mecanismos financieros vinculados a aquellos, convirtiendo a la vivienda en un importante activo patrimonial, a partir del cual generar ingresos sin necesidad de abandonar el hogar familiar. La inclusión de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico cubano apunta a la promoción de la iniciativa individual en la satisfacción de las necesidades económicas individuales, aliviando el intervencionismo estatal en las cargas sociales.

La realidad jurídica del territorio cubano, específicamente la vinculada al régimen legal de la vivienda, contiene elementos que dificultan la regulación directa de esta posibilidad de financiamiento a la vejez, razón por la que deben ajustarse, no solo en favor de la existencia de esta particular modalidad de hipoteca, sino en vistas de la efectividad de las ya existentes.

Su implementación beneficiaría a los sectores desfavorecidos, permitiendo colocar su patrimonio inmobiliario en función del aumento de ingresos personales y, obteniendo, como consecuencia, la posibilidad de un aumento considerable en su calidad de vida.

Referencias bibliográficas

1. Constitución de la República de Cuba. (2019, 10 de abril). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 5. <http://www.gacetaoficial.cu>
2. Decreto-Ley No. 14. De la prenda y la hipoteca. (2020, 23 de octubre). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 58. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex58_0.pdf
3. Decreto-Ley No. 17. De la implementación del Proceso de Ordenamiento Monetario. (2020, 10 de diciembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 68. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex68.pdf>

NOVEDADES EN POBLACIÓN

<http://www.novpob.uh.cu>

4. Decreto-Ley No. 241. (2006, 27 de septiembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 33. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_033_2006.pdf
5. Decreto-Ley No. 263. Establece las normas básicas del Contrato de Seguro. (2009, 26 de enero). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 005. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_005_2009.pdf
6. Decreto-Ley No. 289. De los créditos a las personas naturales y otros servicios bancarios. (2011, 16 de noviembre). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 40. https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/go_x_040_2011.pdf
7. Decreto-Ley No. 343. Modificativo de la Ley 113, del Sistema Tributario de 23 de julio de 2012. (2017, 11 de abril). Consejo de Estado de la República de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 16. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2017-ex16.pdf>
8. Delgado Vergara, T. y Pereira Pérez, J. (Coords.). (2017). *Una mirada en clave jurídica el envejecimiento poblacional en Cuba*. Editorial UH.
9. Expansión (2021). *Cuba. Economía y Demografía*. (Sitio Web). <https://datosmacro.expansion.com>
10. Febles, M. A. (2021, 20 de mayo). Descargue en PDF los cuatro anteproyectos de leyes presentados por el Tribunal Supremo al Parlamento cubano. *Granma* (online). <https://www.granma.cu/cuba/2021-05-20/descargue-en-pdf-los-cuatro-anteproyectos-de-leyes-presentados-por-el-tribunal-supremo-al-parlamento-20-05-2021-10-05-27>
11. Fernández da Costa, S. (2019). *La hipoteca inversa, un nuevo producto financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile*. Universidad de Chile.
12. García Mares, S. (2015). *La hipoteca inversa*. Universidad Jaume I De Castellón, Castellón de la Plana. <https://documentacion.fundacionmapfre.org/documentacion/publico/en/bib/165303.do?queryId=8701>

NOVEDADES EN POBLACIÓN

<http://www.novpob.uh.cu>

13. González Arrieta, G. M. (2002). *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Naciones Unidas.
14. González Montaner, A. (2011). La pluralidad de los grupos vulnerables: un enfoque interdisciplinario. En D. Valadés y R. Gutiérrez (Coords.), *Derechos humanos. Memoria del IV Congreso Nacional de Derecho Constitucional* (pp. 510-530). Editorial Universidad Autónoma de Yucatán, México.
15. González Quevedo, J., Rosabal Robaina, Y. y González Hernández, A. (2019). La hipoteca inmobiliaria en Cuba: reformulaciones de pasado y futuro. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(775), 125-156.
16. Grimaldi, M. (2006). L'hypothèque rechargeable et le prêtviager hypothécaire. *Revue Lamy Droit des affaires*, (7), 28-32.
17. Instrucción No. 1. (2013, 21 de febrero). Banco Central de Cuba. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 004. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/gaceta-oficial-no-4-extraordinaria-de-2013>
18. Lassarte Álvarez, C. (2009). *Principios de Derecho Civil*. Ediciones Jurídicas y Sociales.
19. Ley No. 105/09 y Reglamento de la Ley de Seguridad Social. (2012). Ministerio de Justicia. https://www.minjus.gob.cu/sites/default/files/archivos/publicacion/2019-11/ley_105_y_reg._ley_seg._social.pdf
<https://open.library.ubc.ca/cIRcle/collections/ubctheses/831/items/1.0094206>
20. Lorraine Davis, A. (1972). *Home equity dissavings program for elderly homeowners*.
21. Méndez Sánchez-Castillo, J. M. (2017). *La función social de la hipoteca inversa*. Colegio Universitario de Estudios Financieros.
22. Montero Aroca, J. (2012). *Las ejecuciones hipotecarias*. Editorial Tirant lo Blanch.

NOVEDADES EN POBLACIÓN

<http://www.novpob.uh.cu>

23. Montero, Z. (2014). *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en el Mar de la Plata*. Universidad Nacional del Mar de la Plata.
24. Oficina Nacional de Estadísticas e Información (ONEI). (2021). *El envejecimiento de la población en Cuba y sus territorios 2020*. http://www.onei.gob.cu/sites/default/files/000_envejecimiento_de_la_poblacion.2020.pdf
25. Ojeda Rodríguez, N. (2017). El seguro de vida, una posibilidad de protección a las personas de la tercera edad. En: T. Delgado Vergara y J. Pereira Pérez (coords.), *Una mirada en clave jurídica el envejecimiento poblacional en Cuba* (pp. 226-246). Editorial UH.
26. Oliver Álvarez, J. (2013). *La hipoteca inversa*. Facultad de Derecho de la Universidad de Islas Baleares.
27. Orrego Acuña, J. A. (2019). *La hipoteca*. https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj13_7KjuDxAhUMZd8KHf1sBY0QFnoECAMQAA&url=https%3A%2F%2Fwww.juanandresorrego.cl%2Fapp%2Fdownload%2F5222995371%2Fcivil3_la_hipoteca.pdf%3Ft%3D1306734469%26mobile%3D1&usq=AOvVaw20fcEvZDmjpSI7ANWewsN
28. Partido Comunista de Cuba [PCC] (2011). *Lineamientos de la Política Económica y Social del Partido y la Revolución*. VI Congreso del Partido Comunista de Cuba. https://www.tsp.gob.cu/sites/default/files/documentos/1%20lineamiento_s-politica-partido-cuba.pdf
29. Partido Comunista de Cuba [PCC] (2021). *Conceptualización del modelo económico y social cubano de desarrollo socialista. Lineamientos de la política económica y social del partido y la revolución para el período 2021-2026*. <https://www.mined.gob.cu/wp-content/uploads/2021/09/CONCEPTUALIZACION-DEL-MODELO-ECONOMICO-Y-SOCIAL-CUBANO-DE-DESARROLLO-SOCIALISTA-y->

NOVEDADES EN POBLACIÓN

<http://www.novpob.uh.cu>

[LINEAMIENTOS-DE-LA-POLITICA-ECONOMICA-Y-SOCIAL-DEL-PARTIDO-Y-LA-REVOLUCION-PARA-EL-PERIODO-2021.pdfv](#)

30. Ramos Monteagudo, A.M., Yordi García, M y Miranda Ramos, M. (2016). El envejecimiento activo: importancia de su promoción para sociedades envejecidas. *Revista Archivo Médico de Camagüey*, 20(3). http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1025-02552016000300014
31. Resolución No. 517. (2020, 18 de diciembre). Ministerio de Justicia. *Gaceta Oficial Extraordinaria* No. 77. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/sites/default/files/goc-2020-ex77.pdf>
32. Rojas Pérez, M., Silveira Hernández, P. y Martínez Rojas, L.M. (2014). *Gerontología y Geriatría, un recuento de poco más de un siglo*. Editorial Med Cent.
33. Saskatchewan, N. (2006). *Law Reform Commission Report On Reverse Mortgages*. <http://sklr.sasktelweb-hosting.com/reverse-mortgage.rtf>
34. Torrado Ramos, A.M., Sánchez Pérez, L., Somonte López, R., Cabrera Marsden, A.M., Henríquez Pino Santos, P.C., y Lorenzo Pérez, O. (2014). Envejecimiento Poblacional: una mirada desde los programas y políticas públicas de América, Europa y Asia. *Revista Novedades en Población*, 10(19), 2-35. <http://www.novpob.uh.cu>