

Hipoteca Revertida: Aspectos Legales y Prácticos - Parte I

HIPOTECA REVERTIDA: ASPECTOS LEGALES Y PRACTICOS (PARTE I) Cuando usted constituye una hipoteca tradicional lo hace para garantizar una obligación principal, que es el préstamo que le concede la institución hipotecaria. En la escritura se dispone el monto del préstamo, interés, pagos mensuales y la fecha de vencimiento. Deberá cualificar para el préstamo tomándose en consideración, entre otros, sus ingresos, historial de pago, crédito y que la propiedad cualifique adecuadamente. Si su crédito está afectado, el préstamo puede ser rechazado de plano. Si no realiza los pagos diligentemente y tiene atrasos, independientemente del motivo, como lo es la pérdida del empleo, muerte, incapacidad, divorcio, etc., podría dar razón para que se le ejecute la hipoteca y se venda la propiedad en pública subasta, salvo que el banco le permita que la entregue voluntariamente o logre venderla antes de la ejecución. Debemos distinguir la hipoteca convencional de la revertida, ya que la forma de repago va a ser distinta, así como la seguridad económica del deudor. La hipoteca Revertida, a diferencia de la convencional, permite a los propietarios cuya edad sea mayor de 62 años, a disfrutar la equidad (equity) de su casa principal y convertirla en efectivo, sin necesidad de venderla o tener que continuar pagando sus mensualidades. Con el producto puede saldar su hipoteca, préstamos personales, tarjetas de crédito, embargos, contribuciones, cubrir gastos por enfermedad y hasta guardar para el viaje de sus sueños. Sin entrar en mayores detalles y situaciones legales que discutiremos en un próximo artículo, quisiera compartir el caso de doña Marfina Mestre, casada con don Mardoqueo Mísla, nacidos y criados en el Barrio Guayabo Dulce de Adjuntas. Durante su feliz matrimonio procrearon dos bellas hijas llamadas Cesárea y Palestina, ambas estudiantes universitarias y muy apegadas a sus padres. Al fallecimiento, don Mardoqueo, quien era el sostén económico del hogar, ya que doña Marfina era ama de casa, creó un serio problema para la familia y en particular por estar gravada la propiedad con una hipoteca cuyo producto se utilizó para su remodelación y cubrir los costos de la educación de sus hijas. Desconsolada por la gravedad financiera, y los requerimientos de pago del banco, doña Marfina estuvo a punto de vender la casa para saldar las deudas y mudarse con un pariente cercano junto a sus hijas. Sus ingresos se limitarían al seguro social federal, cupones y al posible trabajo que difícilmente pudiese obtener por razón de su edad. Por fortuna, se enteró de la Hipoteca Revertida, la que al obtener, le permitió saldar la hipoteca existente con sus atrasos, continuar pagando la educación de sus hijas y complementar el ingreso del seguro social. ¿Cómo lo logró? Los aspectos legales lo compartiremos con nuestros lectores en una próxima ocasión. Lcdo. Hugo Arana Torrós