

Hipoteca Revertida: Aspectos Legales y Práctica - Parte II

HIPOTECA REVERTIDA: ASPECTOS LEGALES Y PRACTICAS (PARTE II)

En la primera parte de este artículo comentábamos sobre el final feliz que tuvo la historia de doña Marfina Mestre al morir su esposo don Mardoqueo Mislá del Barrio Guayabo Dulce de Adjuntas. Su esposo siempre fue el sostén de la familia, sufragaba todos los gastos del hogar, el pago de la hipoteca y la educación de sus hijas. A su fallecimiento y gracias a la existencia de la Hipoteca Revertida, su viuda doña Marfina, pudo saldar la hipoteca existente con sus atrasos, continuar pagando la educación de sus hijas y mantener un nivel de vida complementado por el Seguro Social Federal. ¿Cómo lo logró? Veamos.

Primeramente, quisiera repasar algunos de los requisitos básicos para cualificar para Hipoteca Revertida (Reverse Mortgage) y luego discutir el mecanismo legal para transferir el título hereditario de las hijas a favor de la viuda. Para doña Marfina poder constituir la hipoteca revertida los requisitos son:

- Tener 62 años o más cumplidos. A mayor edad, la cantidad a recibir en relación con la equidad de la propiedad será superior.
- Si se trata de un matrimonio, ambos cónyuges deben tener o ser mayores de 62 años. Si la propiedad es privativa sólo el titular dueño.
- Utilizar la propiedad como residencia principal. En caso que uno de los dos fallezca, el cónyuge sobreviviente podrá continuar disfrutando de los beneficios de la hipoteca revertida.
- Mantener la propiedad en buenas condiciones y pagar las contribuciones de aplicar (CRIM), todos los años.
- La hipoteca a constituirse deberá tener rango de primera. Es por ello que con el producto de la misma debe saldarse cualquier hipoteca, embargo y/o gravamen anterior.
- Los propietarios no deberán estar en quiebra ni tener deudas federales o préstamos estudiantiles en delincuencia.

Doña Marfina Mestre cumplía todos los requisitos esenciales para cualificar para la hipoteca, con excepción de uno. La titularidad del inmueble pertenecía a ésta y a sus dos hijas por herencia de su padre fallecido. La solución en nuestro caso se obtuvo mediante la tramitación de la Declaratoria de Herederos, Relevó de Hacienda y Certificación de ASUME para inscribir los títulos en el Registro de la Propiedad. Como último trámite, se otorgó escritura de Partición de Herencia y Cesión de Derechos Hereditarios a favor de la viuda, quien advino en titular única de la propiedad y por tanto, cumplido todos los requisitos para constituir la misma. ¿Qué requisitos debe contener la escritura de Partición de Herencia? Esto lo veremos en nuestro próximo artículo. Lcdo. Hugo Arana Torrós