



HIPOTECA INVERSA (3ª de 4 partes)

Al celebrarse un contrato de hipoteca inversa, se deberá incluir un incremento del monto del pago mensual, que al menos sea igual al índice de inflación vigente y se deberá efectuar a más tardar en los meses de marzo, debiendo cubrir la diferencia de los meses del año corriente que no se hubieren pagado conforme al monto actualizado (es decir, los comprendidos en enero y febrero).

La unidad que se utiliza para medir el índice de inflación en nuestro sistema económico, es el Índice Nacional de Precios al Consumidor, de manera que el incremento al pago mensual a favor del deudor hipotecario, debería calcularse conforme a dicho parámetro; no obstante, recordemos que las UDIS fueron creadas para reflejar el incremento inflacionario en el cumplimiento de obligaciones, principalmente hipotecas, así que ese podría ser otro índice a considerar.

Un aspecto muy relevante es que, durante la vigencia de la hipoteca, los gastos para el mantenimiento del bien inmueble serán cubiertos por el acreedor hipotecario y en ningún caso deberán ser con cargo al deudor hipotecario.

Ya hemos referido que el contrato de hipoteca inversa tiene por objeto que el deudor hipotecario y propietario del bien garante (adulto mayor), o su beneficiario, reciba un pago mensual vitalicio, que se incremente anualmente conforme a la inflación, y al fallecer, si es que los herederos no pagan el adeudo, el inmueble sea rematado para pagar al acreedor (persona que estuvo pagando las mensualidades).

Sin embargo, el contrato puede terminar, sin penalización alguna y en caso de que el deudor así lo desee, siempre y cuando cubra el monto recibido hasta la fecha de terminación y los intereses que se generen por el capital, los que, desde luego, sólo corresponderán a las cantidades que efectivamente dispusieron el deudor hipotecario o su beneficiario.

Además, el artículo 2949 Nonies, dispone que el contrato de hipoteca inversa puede terminar también:

I. Por fallecimiento del deudor hipotecario o, en su caso, de su beneficiario. Que conforme al tipo de contrato, sería la causa natural de terminación.

II. Por razones de movilidad del deudor hipotecario o su beneficiario, esto es, cuando sea necesario cambiar de residencia o que los cuidados que requiera hagan inhabitable el bien inmueble objeto de la hipoteca, siempre que la causa de la movilidad este respaldada por un fedatario o un ministerio público o ante una autoridad judicial.

Lo anterior obedece a que la hipoteca inversa persigue garantizar no sólo la subsistencia del deudor hipotecario o su beneficiario, sino además, que cuente con un lugar para habitar durante todo el tiempo que les reste de vida. Si el deudor hipotecario o su beneficiario mudaren de residencia, ya no existe beneficio para el deudor y sí la posibilidad de que un tercero genere derechos posesorios sobre el bien.

Este punto es controversial, porque puede existir la necesidad de mudar del domicilio no por voluntad del deudor o su beneficiario, sino por cuestiones de salud (clima, nivel del mar, acceso a servicios de salud especializados, etcétera), lo que le coloca en una situación de vulnerabilidad, ya que estaría obligado a pagar la deuda y los intereses, sin contar en ese momento con recursos suficientes, y por ello perder la vivienda por remate.

Sin embargo, puede darse el caso de que el deudor adquiriera un nuevo inmueble y sustituya la garantía hipotecaria para continuar con el contrato. Ello implica la necesidad de que las partes establezcan un esquema de transición pertinente para tal efecto.

III. Por constituir una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble. Lo que es entendible ya que, al fallecimiento del deudor, el inmueble podría no ser suficiente para soportar ambos adeudos.

IV. Por no efectuar la actualización y el pago oportuno del monto mensual conforme a lo previsto en el artículo 2949 Sexies. Esta causa de terminación le asiste al deudor hipotecario ante la obligación del acreedor de actualizar el monto de la mensualidad cada año, y aunque pudiera pensarse que el deudor se vea obligado a pagar la totalidad de la deuda, lo cierto es que el legislador ha impuesto algunos candados para ese efecto.

HIPOTECA INVERSA (4ª de 4 partes)

Cuando el contrato de hipoteca inversa concluya por muerte del deudor hipotecario o su beneficiario, el o los herederos de aquel podrán, dentro del plazo de seis meses siguientes a la muerte, pagar la totalidad del adeudo existente, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo, y con ello liberar el inmueble para incluirlo como parte del matrimonio hereditario; en caso contrario, el acreedor hipotecario podrá hacer efectiva la garantía hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado.

Si el deudor o su beneficiario mudaren de residencia o se gravara el bien hipotecado con una nueva hipoteca inversa, el contrato se declarará vencido a la fecha en la que se generen esos supuestos y será exigible a la fecha, excepto que se sustituya por una garantía idéntica en un plazo de dos meses.

En este punto debe destacarse que el legislador cometió un error en el artículo 2949 Nonies, al citar para la aplicación del supuesto anterior las fracciones II, III y IV, porque en el caso de la fracción IV no existe la necesidad de constituir una nueva hipoteca, en razón de que dicha causa se sustenta en el incumplimiento por parte del acreedor y no del deudor. Y de igual manera se equivoca el legislador cuando invoca en el mismo precepto legal una cláusula “V” (quinto romano), porque dicha cláusula no existe.

No obstante, el último párrafo del artículo 2949 Nonies debe interpretarse en el sentido de que, si el acreedor no realiza el pago de la mensualidad, o su actualización anual, se dará por terminado el contrato y el deudor hipotecario podrá exigir el pago de los daños y perjuicios y de la pena estipulada en el contrato, teniéndose la deuda totalmente liquidada con la correspondiente obligación de liberar el gravamen.

Este es el candado al que me refería en líneas anteriores, ya que, para evitar la terminación del contrato y exigir el pago del adeudo por una causa originada por el propio acreedor, el Código Civil faculta para que el deudor hipotecario que se vio perjudicado con el incumplimiento, no sólo se vea liberado de la deuda y su bien del gravamen, sino además pueda exigir el pago de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento le generó.

Finalmente, el artículo 2949 Decies dispone algunos derechos y obligaciones de la sucesión del deudor hipotecario, que corresponden a sus representantes; a saber:

I. Extraer el menaje del bien inmueble objeto de la hipoteca inversa dentro del plazo de 40 días naturales contados a partir de la fecha del fallecimiento, ya que el mismo no forma parte de la hipoteca. Sin embargo, el código no prevé cuál es la consecuencia de que ese derecho no sea ejercido en el plazo señalado. Por otro lado, dicho plazo parece inadecuado, porque ello obliga a tramitar el

juicio sucesorio de forma inmediata al fallecimiento del deudor y designar a un albacea, quien es la única persona que legítimamente representa los derechos sucesorios, lo que sin duda no ocurre en sólo 40 días naturales.

II. Preferencia para la compra del bien inmueble. Lo que pueden hacer valer en caso de remate.

III. Participar en la proporción que le corresponda del remanente que pueda resultar una vez que se cubra lo pendiente. En este caso, dicho remanente deberá inventariarse o en su caso incluirse como parte de la rendición de cuentas dentro del juicio sucesorio para la división provisional.

IV. Ejercer un seguro para cubrir los gastos de defunción que se preverá en el contrato de hipoteca inversa por el fallecimiento del deudor hipotecario y, en su caso, su beneficiario.

Mtro. Saúl Ferman Guerrero

Juez segundo familiar del Distrito Judicial de Pachuca, Hidalgo

informaciontsjeh@gmail.com