



HIPOTECA INVERSA

(1ª de 4 partes)

El incremento de la esperanza de vida de los mexicanos no ha ido a la par de los mecanismos de subsistencia posteriores a la vida laboral que el sistema legal ofrece. El incremento de adultos mayores de 75 años, con pensiones de vejez o jubilación insuficientes para su subsistencia, es un problema que ya afecta a nuestra sociedad. La aspiración de patrimonio de una persona, a veces se reduce a contar con al menos una vivienda propia en la que pueda vivir sus últimos días y a veces ni con eso se cuenta.

Muchos de los hoy adultos mayores son propietarios exclusivamente de las viviendas que por medio de créditos de interés social pudieron adquirir durante su vida laboral, muchas de ellas pagadas a lo largo de hasta 30 años. Sin embargo, con pensiones económicas irrisorias, la subsistencia se torna difícil e incluso obliga a algunos adultos mayores a adquirir préstamos o créditos que les generan adeudos que a la larga les resultan imposibles de pagar y ponen en riesgo ese único patrimonio.

Las soluciones que se planeen para este fenómeno deben ser flexibles, con opciones de inversión que consideren la edad de las personas y su esperanza de vida, que comprendan rentas periódicas que les permitan tener liquidez para gastos no programados e incluso atención médica. Los instrumentos más utilizados en USA, Reino Unido y otros países de Europa son los llamados “Long Term Care” (Seguros de cuidados de largo plazo para adultos mayores) y las “hipotecas reversibles” (o inversas).

La hipoteca reversible o inversa es una variante reciente del original contrato de hipoteca. La hipoteca tradicional es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La hipoteca se constituye, por regla general, por medio de un contrato otorgado en escritura pública (sólo si la hipoteca excede de \$1,000.00; es decir, prácticamente todas), y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 458 del Código de Procedimientos Civiles (consejo: siempre inscriban la hipoteca sin son acreedores).

En la hipoteca inversa, una persona consiente gravar un inmueble de su propiedad, que es aquel en el que habita, para garantizar un crédito que le será entregado en ministraciones periódicas, de forma vitalicia o temporal. Si es vitalicio, el crédito culmina con la muerte del deudor y el inmueble dado en hipoteca servirá para pagar el adeudo. Si es temporal, vencido el plazo, debe restituirse la cantidad total ministrada y en caso contrario se rematará el inmueble.

El día 1 de enero de 2018 entró en vigor la reforma al Código Civil del Estado de Hidalgo, que introduce la figura denominada “Hipoteca inversa”, asignando un “Bis” al Capítulo IV, del Título Decimosexto, Libro Cuarto; agregando el artículo 2949 Bis al 2949 Decies.

El nuevo artículo 2949 Bis dispone:

“La hipoteca inversa es aquel contrato que tiene por objeto el pago mensual y vitalicio de una suma de dinero determinada que se concede a un deudor hipotecario, o en su caso, a un beneficiario, dejando como garantía un bien inmueble de su propiedad, en el cual tenga su residencia habitual”.

La redacción nos permite considerar:

- Que la hipoteca inversa se constituye por medio de un contrato.
- Que el objeto de la hipoteca inversa es la realización de pagos mensuales de una suma de dinero, a favor del deudor hipotecario.
- Que el pago mensual debe ser vitalicio, es decir, durante toda la vida del deudor hipotecario, o bien de un beneficiario (más adelante diremos quiénes ostentan ese carácter).
- Que el deudor garantice el adeudo con un inmueble de su propiedad, en el que debe tener su residencia habitual.

El incremento de la esperanza de vida de los mexicanos no ha ido a la par de los mecanismos de subsistencia posteriores a la vida laboral que el sistema legal ofrece. El incremento de adultos mayores de 75 años, con pensiones de vejez o jubilación insuficientes para su subsistencia, es un problema que ya afecta a nuestra sociedad. La aspiración de patrimonio de una persona, a veces se reduce a contar con al menos una vivienda propia en la que pueda vivir sus últimos días y a veces ni con eso se cuenta.

Muchos de los hoy adultos mayores son propietarios exclusivamente de las viviendas que por medio de créditos de interés social pudieron adquirir durante su vida laboral, muchas de ellas pagadas a lo largo de hasta 30 años. Sin embargo, con pensiones económicas irrisorias, la subsistencia se torna difícil e incluso obliga a algunos adultos mayores a adquirir préstamos o créditos que les generan adeudos que a la larga les resultan imposibles de pagar y ponen en riesgo ese único patrimonio.

Las soluciones que se planeen para este fenómeno deben ser flexibles, con opciones de inversión que consideren la edad de las personas y su esperanza de vida, que comprendan rentas periódicas que les permitan tener liquidez para gastos no programados e incluso atención médica. Los instrumentos más utilizados en USA, Reino Unido y otros países de Europa son los llamados “Long Term Care” (Seguros de cuidados de largo plazo para adultos mayores) y las “hipotecas reversibles” (o inversas).

La hipoteca reversible o inversa es una variante reciente del original contrato de hipoteca. La hipoteca tradicional es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La hipoteca se constituye, por regla general, por medio de un contrato otorgado en escritura pública (sólo si la hipoteca excede de \$1,000.00; es decir, prácticamente todas), y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, salvo lo dispuesto en el artículo 458 del Código de Procedimientos Civiles (consejo: siempre inscriban la hipoteca sin son acreedores).

En la hipoteca inversa, una persona consiente gravar un inmueble de su propiedad, que es aquel en el que habita, para garantizar un crédito que le será entregado en ministraciones periódicas, de forma vitalicia o temporal. Si es vitalicio, el crédito culmina con la muerte del deudor y el inmueble dado en hipoteca servirá para pagar el adeudo. Si es temporal, vencido el plazo, debe restituirse la cantidad total ministrada y en caso contrario se rematará el inmueble.

El día 1 de enero de 2018 entró en vigor la reforma al Código Civil del Estado de Hidalgo, que introduce la figura denominada “Hipoteca inversa”, asignando un “Bis” al Capítulo IV, del Título Decimosexto, Libro Cuarto; agregando el artículo 2949 Bis al 2949 Decies.

El nuevo artículo 2949 Bis dispone:

“La hipoteca inversa es aquel contrato que tiene por objeto el pago mensual y vitalicio de una suma de dinero determinada que se concede a un deudor hipotecario, o en su caso, a un beneficiario, dejando como garantía un bien inmueble de su propiedad, en el cual tenga su residencia habitual”.

La redacción nos permite considerar:

- Que la hipoteca inversa se constituye por medio de un contrato.
- Que el objeto de la hipoteca inversa es la realización de pagos mensuales de una suma de dinero, a favor del deudor hipotecario.
- Que el pago mensual debe ser vitalicio, es decir, durante toda la vida del deudor hipotecario, o bien de un beneficiario (más adelante diremos quiénes ostentan ese carácter).
- Que el deudor garantice el adeudo con un inmueble de su propiedad, en el que debe tener su residencia habitual.

(2ª de 4 partes)

El artículo 2949 Ter del Código Civil del Estado de Hidalgo establece una calidad especial para el deudor de la hipoteca inversa, pues el objetivo es proporcionar a los adultos mayores una fuente de ingresos alterna (o que incluso puede ser única) para su manutención o tratamiento de enfermedades. Los requisitos que prevé dicho artículo se contienen en cinco cláusulas:

I. Que el deudor hipotecario o su beneficiario tengan una edad igual o superior a los 60 años. Es decir, que se trate de adultos mayores.

II. Sólo podrán ser beneficiarios del deudor hipotecario su cónyuge, concubina o concubinario. El carácter de beneficiario, esto es, la persona que no siendo el deudor hipotecario puede recibir el pago mensual, sólo corresponde al o la cónyuge del deudor, su concubina o concubinario. En este sentido, es preciso tomar en cuenta las reglas que para la constitución del concubinato prevé el artículo 143 de la Ley para la Familia del Estado de Hidalgo.

III. El deudor hipotecario o el beneficiario deberán de contar con una constancia que acredite que se encuentran en pleno goce de sus facultades mentales para poder celebrar el contrato. Pretende evitar que un adulto mayor con algún tipo de discapacidad intelectual o capacidad disminuida, otorgue un consentimiento para la constitución de la hipoteca, sin que ello sea su auténtico deseo, o que por la misma discapacidad o interdicción el beneficio de los pagos lo dispongan terceros. No obstante, la capacidad debiera presumirse y no ser objeto de prueba, de tal manera que la negativa que controvierta esa presunción es la que tendría que demostrarse.

IV. Los bienes inmuebles dados en garantía deberán estar asegurados para cubrir cuando menos el saldo insoluto del crédito. Este requisito implica que las partes contraten un seguro que permita cubrir el adeudo del saldo dispuesto ante una eventualidad diversa al fallecimiento del deudor.

V. En el caso de que el deudor hipotecario se encuentre casado bajo el régimen de sociedad conyugal, deberá de contar con la autorización expresa de su cónyuge y también suscribir el contrato. Lo anterior para efectos de proteger los derechos emanados del matrimonio y su régimen patrimonial.

Como ya hemos mencionado, la hipoteca inversa (o reversible) exige que el deudor sea un adulto mayor (60 años o más), pues su objeto es ser una alternativa de ingresos para las necesidades de ese sector social, con ingresos insuficientes para su subsistencia o los padecimientos propios de esa edad. El contrato se prevé vitalicio y se ejecuta la hipoteca si, una vez fallecido el deudor o su beneficiario, los herederos no saldan el adeudo.

Sin embargo, por lo que respecta al acreedor hipotecario, obligado a realizar los pagos mensuales durante todo el tiempo que perdure la hipoteca y una vez fallecido el deudor ejecutar la misma, no se exige una calidad

específica, pues podrán tener ese carácter las instituciones privadas, sociales, personas físicas e instituciones públicas, con capacidad o competencia legal para ello.

Por lo que sería posible que al amparo de la hipoteca reversible pudieran disfrazarse otro tipo de convenciones, por ejemplo, una compraventa a plazos. Puede ocurrir también que alguno de los hijos del propietario del inmueble y deudor hipotecario se haga cargo de la manutención de su padre o madre, de por vida, mediante pagos mensuales, y a cambio de ello ejecutar al fallecimiento la hipoteca para asumir la propiedad del inmueble garante.

El monto del crédito se fijará previo avalúo sobre el bien inmueble por perito o institución certificada para ello, en el que se considere el valor comercial de mercado sobre la base de dos elementos: 1.- El valor futuro del inmueble y 2.- El incremento del valor del inmueble conforme a las condiciones del mercado de la zona de los últimos cinco años.

Mtro. Saúl Ferman Guerrero

Juez segundo familiar del Distrito Judicial de Pachuca, Hidalgo

informaciontsjeh@gmail.com