

HIPOTECA INVERSA (UN MODO DE PENSIÓN)

Lic. Elizabeth González Flores

Como una forma para hacer frente a las dificultades económicas de los adultos mayores y con la intención de que los mismos cuenten con los medios económicos que les permita cubrir sus necesidades básicas, en el año dos mil diecisiete, se adiciona al Código Civil vigente en la Ciudad de México, el capítulo correspondiente a la Hipoteca Inversa.

A través de esta figura, una entidad financiera entrega una cantidad de dinero a una persona adulta mayor (persona que tiene sesenta años o más), y por su parte, éste se obliga a garantizar el adeudo con un inmueble de su propiedad, acuerdo que se hace constar en un Contrato.

Para poder determinar la cantidad que será entregada al adulto mayor, la institución financiera debe realizar un avalúo que permita conocer el valor comercial del inmueble, el cual garantizará el adeudo, éste monto no puede ser inferior al setenta por ciento del valor comercial y debe ser suficiente para permitir al adulto mayor cubrir sus necesidades básicas como de vivienda; alimentación, vestido y salud.

En el contrato, el adulto mayor puede nombrar un beneficiario, que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario, quien también deberá tener una edad de sesenta años o más.

Otra característica del contrato consiste en que la cantidad que la institución financiera debe entregar al adulto mayor puede realizarse en un solo pago o en parcialidades, que pueden ser acorde a su expectativa de vida. Asimismo, el adulto mayor podrá habitar el inmueble que otorgó en garantía o podrá rentarlo, éste último siempre y cuando se haya señalado así en el contrato.

La persona adulta mayor podrá realizar el pago del adeudo cuando lo desee. También sus herederos tendrán la opción de pagar a la institución financiera la totalidad del adeudo. Hasta el fallecimiento de la persona adulta mayor y su beneficiario, la institución financiera solicitará el pago del adeudo y podrá adquirir la propiedad del bien o venderla para que se le cubra la deuda.

Este contrato tiene diversas ventajas que pueden ser aprovechadas por las personas mayores que carecen de recursos, que no cuentan con una pensión o que, aun contando con ellos, son insuficientes para cubrir sus necesidades básicas. La hipoteca inversa es una figura reciente, pero es una alternativa para un grupo tan vulnerable como los adultos mayores, la cual les permite obtener un ingreso y a la vez conservar su vivienda hasta su fallecimiento.