

LA HIPOTECA INVERSA

El crecimiento del mercado inmobiliario en España, que comenzó a partir de 2013, ha venido marcando tasas cercanas al 5% de media en el incremento anual de precios. Como otros países mediterráneos, España es un destino preferido por jubilados y pensionistas europeos y de terceros países, para fijar su residencia, disfrutar de un clima benigno, buenas infraestructuras y un inmejorable servicio público de salud.

Todo esto, unido a una creciente esperanza de vida, hace que miles de personas se encuentren con viviendas cuyo valor va progresivamente revalorizándose a un ritmo superior al que lo hacen sus fuentes de ingresos (planes de pensiones, de jubilación o de ahorro). Es ahí donde podría tener sentido la denominada hipoteca inversa (término importado del anglicismo reverse mortgage) que permite disfrutar en el presente de la revalorización de la vivienda, sin tener que asumir el reembolso del crédito hasta una fecha futura, pero incierta.

Aunque se comercializaban con anterioridad, fue la Ley 41/2007 de 7 de diciembre la que introdujo una, escueta pero suficiente, regulación a esta peculiar forma de financiación. A diferencia del crédito con garantía hipotecaria tradicional, mediante la hipoteca inversa el prestamista (normalmente una entidad financiera o aseguradora) concede un préstamo (a veces bajo la modalidad de crédito en cuenta corriente) al propietario de una vivienda, que lo percibirá habitualmente bajo pagos mensuales durante un número de años, o como renta vitalicia.

El cliente no pierde la propiedad del inmueble, pudiendo disponer de él para alquilarlo, y el vencimiento del crédito se producirá solamente al fallecimiento del último de los prestatarios (en el caso de parejas o personas dependientes). Algunas entidades combinan la primera modalidad con un seguro de renta vitalicia, de tal forma que ofrecen una fórmula híbrida entre ambas.

En todo los casos, el cliente consigue un interesante incremento de sus ingresos mensuales, que complementan su pensión, pero sin tener que afrontar las cargas de un repago inmediato, sino pospuesto al momento del fallecimiento.

La peculiaridad de esta forma de financiación es que el vencimiento lo produce el fallecimiento del último beneficiario, incluso cuando la hipoteca inversa se hubiera contratado para un número determinado de años y se hubiera agotado la percepción de las rentas mensuales. Solamente al ocurrir el deceso, los herederos del cliente deberán optar entre:

1. Liquidar el crédito con sus intereses y heredar el inmueble
2. Vender la casa y cancelar la deuda
3. Dejar que se ejecute la hipoteca a favor de la entidad prestamista.

En este último caso, el crédito no cubierto por el valor del inmueble podrá ejecutarse contra los bienes de la herencia, pero solo hasta donde alcance ésta.

Al ser un producto basado en el cálculo actuarial de esperanza de vida, ésta y el valor del inmueble, determinarán el importe total que se concede. La valoración deberá hacerse necesariamente por una entidad de tasación registrada en el Banco de España, pudiendo el cliente aportar la suya propia, que deberá ser aceptada por la entidad.

Dependiendo de las condiciones pactadas, lo habitual será en forma de rentas mensuales (bien limitadas a un número de años o como renta vitalicia), pudiendo en algunos casos realizarse disposiciones a demanda del cliente hasta agotar el importe. La combinación con seguros de renta vitalicia proporciona, si se desea, una protección adicional cuando el producto se contrata para un número de años, si bien, lógicamente, redundará en menor renta a percibir mensualmente.

El cliente no pierde en ningún momento la propiedad plena del inmueble, pudiendo incluso alquilarlo a terceros y obtener así rentas adicionales. Conviene sin embargo asegurarse de las condiciones de comunicación a la entidad, quien se reservará la facultad de resolverlo anticipadamente en caso de incumplimiento y, por supuesto, en caso de venta a terceros.

Siempre que la hipoteca inversa se realice bajo los parámetros de la Ley 41/2007, el usuario gozará de la misma protección que la Legislación española les proporciona frente a los servicios financieros, bancarios y de seguros, contenidos en la legislación sectorial. Básicamente, los requisitos serán los siguientes:

1. El beneficio ha de ser el propietario del inmueble que constituye su vivienda habitual.
2. Mayor de 65 años o con una discapacidad superior al 33 % o en situación legal de dependencia.
3. Que el prestamista sea una entidad financiera registrada o una compañía aseguradora.

El incremento de patrimonio que pueda experimentar el inmueble en caso de venta solamente tributará en el momento del fallecimiento de los beneficiarios, es decir, cuando se produzca la cancelación del crédito y no antes. Las bonificaciones en el impuesto de Actos Jurídicos Documentados y en los aranceles notariales y registrales son las mismas que las previstas para los supuestos de novación de préstamos hipotecarios. Existe un gran mercado en el mundo anglosajón para este tipo de productos. En España, donde la esperanza de vida nos ha colocado a la cabeza mundial y pesa una cierta incertidumbre sobre la viabilidad del sistema público de pensiones, podría ser sin duda una atractiva fórmula de asegurarse unos ingresos y de aprovechar la revalorización de inmuebles, quizá adquiridos hace años.