

Comisión de Justicia aprobó la creación de la Hipoteca Inversa como instrumento que permitirá cubrir necesidades económicas de propietarios

La Comisión de Justicia y Derechos Humanos que preside el legislador Salvador Heresi, aprobó por mayoría, la iniciativa legislativa que tiene por objeto la creación de la Hipoteca Inversa (HI), producto financiero que permite a una entidad financiera pueda otorgar créditos garantizados mediante hipoteca sobre un bien inmueble a favor del titular o titulares de un inmueble, contra la afectación en garantía de este último, siendo el pago del crédito exigible -y por tanto, la garantía ejecutable- recién al momento en que ocurra el fallecimiento del titular (deudor hipotecario).

Esta figura caracteriza que el titular mantiene la propiedad del bien hipotecado y, con ello, el derecho a continuar habitándolo, hasta su fallecimiento. Ocurrido el fallecimiento del titular, la entidad financiera acreedora deberá ofrecer a la sucesión del titular (herederos, legatarios, si fuere el caso) la posibilidad de pagar el crédito y mantener la propiedad del inmueble. Si la sucesión no efectuase el pago del crédito, la entidad financiera acreedora quedará autorizada a ejecutar la hipoteca y cobrar su crédito con el resultado de tal ejecución.

La figura de la Hipoteca Inversa ya tiene experiencia internacional en Europa y algunos países de América, donde se viene utilizando como un producto que se orienta principalmente a personas mayores (generalmente, en edad de retiro) y permite, entre otras cosas, convertir un inmueble en sumas periódicas de efectivo (otorgadas, usualmente, por una entidad financiera) mientras la persona mantiene la propiedad de su vivienda y continúa habitándola.

Cabe señalar que México, ha aprobado recientemente una ley referida a adicionar en el Código Civil a nivel de la Asamblea del Distrito Federal, bajo la denominación de “hipoteca inversa”, que se constituye sobre el inmueble que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, pero también se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona.