

La hipoteca inversa, ¿la nueva opción de futuro?

26 de julio de 2019



Autor: María del Mar Molina Parra

Miembro del equipo de trabajo del Proyecto Edufinet

La hipoteca inversa ha vuelto a la “parrilla de salida”. Este instrumento es considerado una buena fórmula para mejorar la situación económica de nuestros mayores, en su etapa de jubilación, ante los problemas que se están planteando en el sistema público de pensiones. El envejecimiento de la población, ligado a una mayor esperanza de vida y una menor natalidad, está provocando un gran déficit en ese sistema de pensiones, que, hasta ahora, tanto valorábamos los españoles, con un destacado posicionamiento desde el punto de vista comparado internacionalmente (al igual que nuestro sistema sanitario).

Hace años, se planteó que un plan de pensiones privado podría ser la mejor alternativa para que a nuestra vejez mantengamos el nivel de vida previo a nuestra jubilación. Con ese propósito se introdujeron incentivos a ahorrar para el futuro, basados en desgravaciones fiscales. La inclusión de una nueva “cláusula de liquidez” para disponer, desde 2025, de los derechos consolidados correspondientes a aportaciones realizadas con, al menos, diez años de antigüedad, parece que no ha tenido en la población los efectos que se esperaban.

Ahora se fomenta una alternativa, la llamada hipoteca inversa, comercializada desde hace unos años, aunque, hasta ahora, sin excesivo éxito. Ahora, al parecer, hay entidades financieras que se muestran más predispuestas a su oferta, pero no se percibe una tendencia generalizada en el sector.

Según la segunda edición de la “Guía de acceso a la hipoteca inversa” publicada por el Banco de España en agosto de 2017, se define la hipoteca inversa como: “un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recaee sobre la vivienda habitual (también sobre otras viviendas, pero, en ese caso, las posibles ventajas o beneficios fiscales serían menores), concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que deber ser mayor de una determinada edad –a partir de 65 años- o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33%) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento”.

Pero, ¿qué significa esto? Pues, básicamente, que podemos recibir un complemento a nuestra teórica pensión a cambio de nuestra vivienda.

Podemos encontrarnos dos alternativas: que, a nuestro fallecimiento, la entidad prestamista ejecute la garantía, o que, en ese momento, los herederos paguen la deuda pendiente, conserven la titularidad y liberen el inmueble de esta carga.

En este segundo caso, serían los herederos, tras el fallecimiento del propietario, los que tendrían que valorar si les interesa mantener o no dicha propiedad. Si es así, tendrán que hacerse cargo de la deuda, cuyo importe dependerá de los años que se haya recibido la renta por el propietario-deudor (aunque también es posible, según lo indicado, la percepción inicial del importe del préstamo en su totalidad, en cuyo caso se atendería a la deuda no amortizada).

Tras analizar este “nuevo-viejo” producto, podríamos pensar que es una buena opción de cara a nuestra jubilación, pues, al fin y al cabo, estaríamos ingresando un dinero que podría complementar los ahorros que ya tengamos y la pensión pública o privada; podríamos evitar a nuestros herederos el problema de repartir (o crearles uno, decidiendo si devuelven o no el dinero recibido por el causante) o, incluso, si no tenemos a quién transmitir nuestro patrimonio, disfrutar en vida de lo que hemos conseguido tras años de duro trabajo... Pero, ¿nos permitirá nuestra cultura y forma de pensar contratar este producto?

Foto de freepik - www.freepik.es