

DONET & DONET, LLP

A Tradition of Excellence in Law

DERECHOS LEGALES DE IGLESIAS ! PROPIEDAD INMOBILIARIA
DEFENSA DE EMBARGOS HIPOTECARIOS ! MODIFICACIONES DE HIPOTECAS
JUICIOS TESTAMENTARIOS Y TUTELAJES ! LITIGIO COMERCIAL

12855 S.W. 132nd Street, Suite 207, Miami, Florida 33186
Teléfono: 305-969-6626 - Fax: 305-969-6623
Web: www.DonetLaw.com Email: info@donetlaw.com

Hipotecas Revertidas: ¿Demasiado Buenas Para Ser Verdad?

Hace unos días visité a un amigo y su esposa, quien se encontraba recluida en el hospital. Ellos son “personas de la tercera edad” (que presentemente define por acá a aquellas personas de por lo menos 65 años de edad). A ella la hospitalizaron después de una tremenda caída que resultó en un fémur fracturado y requirió cirugía ortopédica. Ellos están jubilados y están cubiertos por el Medicare.

Mientras que yo estaba allí, la enfermera entró. Después de ver su forma casi automática de escanear la banda de identificación en el brazo de la paciente y seguidamente escanear cada píldora y otros suministros médicos en una computadora en ruedas que ella trajo, la conversación entre nosotros se tornó invariablemente al alto costo del cuidado médico al darnos cuenta de que con esa acción, la enfermera se cercioraba de que la hoja clínica de la esposa de mi amigo detallara qué medicinas fueron dadas a la paciente, mientras que automáticamente agregaba su costo a la cuenta del hospital.

Mis amigos comentaron que lo que les esperaba cuando las cuentas para los diversos deducibles (copayments) comenzaran a llegar en algunas semanas era mucho para ellos. Ellos tienen algunos ahorros - no muchos, dado estos malos tiempos económicos - pero su entrada mensual por concepto del Seguro Social (Social Security) y de una pequeña pensión del sindicato de trabajadores de la industria de la ropa al cual la esposa perteneció, no han mantenido el paso con el aumento en el costo de la vida, así es que no tienen ingresos adicionales para pagar estos gastos inesperados. Ellos están seguros de que se van a quedar sin ahorros después de pagar esta hospitalización y la subsecuente estancia de la esposa por cuatro semanas en un centro de rehabilitación para la terapia física.

Mis amigos, como muchas otras personas mayores, son dueños de su propio condominio, el cual compraron cuando se jubilaron, antes de la locura reciente en el mercado inmobiliario aquí en el sur de la Florida. Ellos deben un poco más de \$20,000.00 en su hipoteca y su apartamento vale actualmente alrededor de \$190,000.00. Ella tiene 80 años de edad y él 84. Tienen dos hijos adultos, el hijo es mecánico de autos y la hija es maestra en una escuela elemental. Ambos le han sugerido a mis amigos que investiguen la posibilidad de obtener una hipoteca revertida, pero mis amigos dijeron que, después de haber visto en la TV los comerciales para las hipotecas revertidas y de leer los anuncios en el periódico de los domingos, ellos piensan que debe haber algún retén o “gato encerrado.” “Nos suena demasiado bueno para ser verdad,” dijo mi amigo. “Al final, vamos a tener que pagar ese préstamo y cuando no podamos, vamos a perder nuestro hogar,” agregó él.

Le dije que, de hecho, en el caso de una pareja - como ellos - una hipoteca revertida solo tendría que liquidarse o saldarse cuando el segundo de ellos falleciera. Agregué que las otras situaciones que requieren el pago de esa hipoteca serían, si deciden refinanciar la hipoteca, o si venden su apartamento. Precisé que serían responsables de pagar los impuestos sobre la propiedad (el amillaramiento o “real estate tax”) cada año, junto con los pagos mensuales de mantenimiento del condominio, así como el seguro contra todo riesgo si los documentos legales de la asociación de propietarios lo requiere, que es una rareza. Pero enfatiqué que este tipo de hipoteca no requiere pagos mensuales.

Hablamos un poco más de cómo funciona una hipoteca revertida y les sugerí que se pongan en contacto con un amigo mutuo que es corredor de hipotecas (mortgage broker) y tiene mucha experiencia con hipotecas revertidas. Mi amigo dijo que él se alegraba de que yo le hubiera explicado lo de las hipotecas revertidas porque él ahora ve esto como una posible solución para sus problemas de falta de liquidez financiera. Él agregó que, como yo sabía, ellos siempre han sido independientes y no quisieran ahora convertirse en una carga financiera para sus hijos. Yo le indiqué que una de las metas de la hipoteca revertida es precisamente el proveerle a las personas de la tercera edad la capacidad de utilizar el valor neto de su propiedad para cubrir gastos o para poder disfrutar los beneficios de una vida entera de trabajo cuando no hay otro recurso financiero disponible para lograrlo.

Me aseguré de decirle que una hipoteca revertida no es buena para todos. Por ejemplo, si usted tiene otras fuentes de ingresos, tales como una anualidad, acciones corporativas, o dinero en un CD (certificado de depósito) y usted quiere simplemente evitar las penalidades que el banco cobra por cancelar un CD antes de tiempo, entonces una hipoteca revertida no es para usted.

Le precisé a mi amigo que el gobierno federal ha promulgado regulaciones para proteger a las personas mayores con respecto a hipotecas revertidas y una de las más importantes es que ningún banco o prestamista puede comenzar el proceso de ni siquiera revisar su aplicación hasta que ambos, el esposo y la esposa, reciban información para el consumidor de parte de una agencia de asesoría aprobada por el gobierno federal y que no esté conectada con el banco o prestamista. Es más, antes de hacer cualquier trabajo sobre su aplicación, el banco tiene que haber recibido un certificado de la agencia de asesoramiento, comprobando que usted ha completado la sesión de asesoramiento con ellos. El propósito de la sesión de asesoramiento es el de que el gobierno federal pueda cerciorarse de que usted ha sido informado de cualquier otra ruta que usted pudiera tomar para resolver su problema, en vez de obtener una hipoteca revertida.

Mis amigos dijeron que les gusta la idea de una hipoteca revertida en su situación, pues no tienen mucho de donde sacar para hacerle frente a estos gastos, pero les preocupa que su crédito que fue una vez muy estelar, es ahora mediocre en el mejor de los casos. Los tranquilicé inmediatamente al explicarles que estas hipotecas no requieren un chequeo del crédito, pues la hipoteca se basa exclusivamente en el valor de su hogar, no en su habilidad de pagar.

Para aclarar, les expliqué que, una vez que el segundo de ellos falleciera, sus herederos tendrían alrededor de un año para decidir si quieren quedarse con la propiedad. En ese caso, sus herederos refinanciarían el apartamento y pagarían la hipoteca revertida. Pero si no desearan quedarse con la propiedad (o si no vale la pena), el banco se queda con la propiedad y la vende. Sus herederos no serían responsables de pagar la hipoteca.

Agregué que, una vez que terminaran la sesión de asesoramiento, el banco o prestamista pediría una valoración de la propiedad (un appraisal) y les dejaría saber la cantidad de la hipoteca que sería aprobada y les preguntaría cómo quisieran recibir los fondos.

“¿Qué quiere decir con eso?” ella preguntó. Le dije que una hipoteca revertida es muy flexible y que usted puede elegir el recibir todo el dinero el día del cierre, o en las cuotas que usted decida hasta que se agote la cantidad de la hipoteca, o en cantidades mensuales mientras usted viva. En este último caso, el banco o prestamista selecciona la cantidad mensual, basado en las mismas tablas actuariales que usan las compañías de seguros de vida, puesto que en ese caso, el banco está obligado a continuar enviándole dicha cantidad mensual mientras que uno de los propietarios esté vivo.

Mis amigos estaban sonrientes y alegres después de nuestra charla. Me dieron las gracias repetidamente por la explicación y dijeron que no habían considerado una hipoteca revertida porque creyeron que todo lo que vieron en la TV y en el periódico era realmente demasiado bueno para ser verdad.

Yo me alegré de que pude mejorarles el día a mis amigos, a la luz de su situación difícil. Les recordé que si aplican para una hipoteca revertida, ellos tienen derecho a indicarle al banco que desean

que sus abogados conduzcan el cierre. También les recordé que nuestro bufete tiene mas de veintiocho años de experiencia en todos los aspectos de las propiedades inmobiliarias. Agregué que aunque las hipotecas revertidas están convirtiendose cada día más populares a medida que la gente comienza a entenderlas mejor, nosotros hemos estado conduciendo los cierres de hipotecas revertidas para muchos clientes y para la mayoría de los bancos mas importantes por muchos, muchos años y estaríamos muy orgullosos de manejar este cierre para ellos. "Cuenta con eso" dijo mi amigo. "¡No lo querríamos de ninguna otra manera!"

Cuando regresé a la oficina, saqué los números en base de su situación y llamé a mis amigos con las buenas nuevas. Les dije que si se asume que su propiedad horizontal (condominio) es valorado en \$190,000.00 y basado en la edad del más joven de ellos dos (80 años), podrían obtener tanto como \$131,451.00 de hipoteca y no hay que explicarle al banco que uso se le va a dar a ese dinero. Si quisieran recibir un cheque mensual de por vida, recibirían aproximadamente \$936 mensuales.

Les dije que es realmente fácil para cualquier persona tener una idea de cuánto uno puede conseguir. Usted apenas va a cualquiera de las muchas páginas de internet que tienen calculadoras en línea para éstas hipotecas. Mi favorita es la de la AARP™ (la asociación de personas jubiladas) y que se encuentra en: <http://www.aarp.org>. Hay un botón hacia la parte inferior de la página que le lleva a la calculadora de hipotecas revertidas. Usted solo tiene que llenar los espacios con la información pertinente e inmediatamente le da los resultados.

Bueno, estoy contento de haber tenido la oportunidad de hacerles el día un poco mejor a mis amigos y espero representarlos en este importante momento de su vida.

Si usted tiene cualquier pregunta sobre las hipotecas revertidas, o sobre cualquier otro aspecto de las leyes de propiedades inmobiliarias, llámenos para una consulta gratis, o envíeme unas líneas. Aquí tiene mi email: david.donet@donetlaw.com.

Gracias,

Lic. David A. Donet - Derechos Reservados 2009 - Copyright 2009