

¿Qué es una Hipoteca Inversa?

Una hipoteca de conversión del valor de la vivienda (HECM), a menudo denominada "hipoteca inversa", es un tipo especial de préstamo hipotecario de la Administración Federal de Vivienda (FHA). Una hipoteca inversa es un producto hipotecario seguro que puede ayudar a las personas mayores (que tienen 62 años de edad o más y son dueñas de su casa) a tener acceso a dinero para gastos médicos o de manutención retirando parte del valor líquido de su casa.

“Valor de la vivienda” es el valor de su vivienda menos el monto que debe.

Generalmente, el dinero del préstamo de hipoteca inversa se paga en cuotas mensuales iguales al propietario de la vivienda, pero los propietarios también pueden optar por recibir pagos como una línea de crédito. Muchas personas mayores utilizan los fondos para gastos médicos inesperados, para complementar sus ingresos del Seguro Social o para realizar mejoras en el hogar.

A diferencia de una hipoteca tradicional, usted no tiene que pagar una hipoteca inversa hasta que ya no sea propietario de la casa o ya no la utilice como su residencia principal. Con un préstamo de hipoteca inversa, el monto que el propietario le debe al prestamista aumenta (no disminuye) con el tiempo. Esto se debe a que los intereses y cargos se agregan al saldo del préstamo cada mes. A medida que aumenta el saldo de su préstamo, el valor líquido de su vivienda disminuye, a menos que se produzcan cambios significativos en el mercado inmobiliario fuera del control del propietario. Además, los propietarios o sus herederos eventualmente tendrán que devolver el préstamo, generalmente vendiendo la casa.

¿Qué puede llevar a una Ejecución Hipotecaria Inversa?

Si usted, como propietario, se muda permanentemente de la casa, su prestamista de Hipoteca Inversa puede exigirle que pague el préstamo porque su lugar de residencia principal ha cambiado. Esto puede suceder aunque usted todavía sea el

dueño de la propiedad. El prestamista puede exigir el reembolso si:

- Usted se muda de la casa y deja que otra persona viva ahí o la alquila.
- Usted se muda temporalmente durante más de 12 meses consecutivos, por ejemplo para mudarse a una residencia de ancianos o un centro de rehabilitación por motivos de salud.
- usted vende o transfiere la posesión de la propiedad.
- el propietario de la vivienda fallece y la propiedad no es la residencia principal de al menos un prestatario sobreviviente o de un cónyuge no prestatario.
- no cumple con los requisitos contractuales de la hipoteca, tales como:
 - mantenerse al día con los impuestos a la propiedad.
 - tener seguro de propiedad y seguro adicional contra inundaciones en la propiedad; y
 - mantener la vivienda en condiciones razonables y seguras.
- usted no paga impuestos ni seguros sobre la propiedad y el prestamista los paga en su nombre, pero usted no le paga al prestamista.
 - El prestamista puede exigir una cuenta de reserva (de depósito en garantía) si existe la posibilidad de que usted no pueda mantenerse al día con las facturas de impuestos y seguros.

¿Qué hacer si recibe una ejecución hipotecaria inversa?

1. Determinar el motivo de la Ejecución Hipotecaria

Lea atentamente la demanda de ejecución hipotecaria inversa para comprender por qué el prestamista está ejecutando la hipoteca de su casa. Un prestamista puede presentar un caso de ejecución hipotecaria inversa en las siguientes circunstancias:

- Muerte del prestatario;
- Falta de pago o mantenimiento del seguro de propietario de vivienda;
- Falta de pago de impuestos a la propiedad; o
- No ocupar la propiedad durante 12 meses consecutivos.

2. Responder a la Demanda de Ejecución Hipotecaria

El alguacil o un notificador de procesos certificado puede entregarle personalmente una citación y una demanda de ejecución hipotecaria inversa. A esto se le llama “notificación procesal”.

Debe presentar una respuesta ante la corte dentro de los **20 días** siguientes a la recepción de la citación y la demanda. Si no presenta una respuesta ante la corte a tiempo, el prestamista puede ganar automáticamente la demanda. En su respuesta, admita o niegue cada párrafo de la demanda y plantee sus posibles defensas.

3. Después de la Ejecución Hipotecaria

Si el prestamista gana la ejecución hipotecaria inversa, se fijará una fecha de venta de la ejecución hipotecaria (de la propiedad). Después de que se produzca la venta, se le pedirá que abandone la casa.

Recursos adicionales

- [Oficina de Protección Financiera del Consumidor](#)
- [Hipoteca de conversión del valor líquido de la vivienda de HUD para personas mayores](#)