

## ¿Tiene el reverse mortgage una cláusula de no recurso (Non-Recourse Clause)?



Revise la documentación y lea el contexto. “Sin recurso” (non-recourse clause), es más una descripción de cómo funciona un préstamo que un término directo, por lo que podría describirse de manera diferente.

**Pregunta:** Solicitamos una hipoteca inversa en 2011 y pensé que entendía cómo funcionaba. Sin embargo, después de revisar los documentos, no puedo encontrar dónde se trata la cláusula de no recurso ( Non-Recourse Clause), de la que escuché. A medida que envejezco, quiero estar seguro de poder dejar mis otros bienes a mi hija de manera segura. ¿Me estoy perdiendo de algo?

**Respuesta:** Las personas mayores, de 62 años o más, pueden ser elegibles para un tipo de préstamo conocido como hipoteca inversa (reverse mortgage). Las hipotecas inversas funcionan de manera diferente a una hipoteca tradicional, donde el pago se amortiza durante un período de

tiempo, generalmente de 15 a 30 años, lo que permite que los fondos prestados se reembolsen en pagos mensuales consistentes. En cambio, la hipoteca inversa convierte parte del valor líquido de su vivienda en efectivo.

Algunas personas usan los ingresos para liquidar su hipoteca existente y no tener que realizar pagos mensuales, y otras lo usan para otras cosas como mejoras en el hogar o gastos médicos.

El gobierno respalda la mayoría de las hipotecas inversas, para las cuales es relativamente sencillo calificar. La cantidad que se puede pedir prestada depende de la edad del prestatario, el valor de la vivienda y la tasa de interés actual. Los prestatarios pueden recibir el dinero como una suma global, una línea de crédito, un pago mensual o una combinación de estas opciones.

A pesar de no tener que pagar el préstamo o los intereses cada mes, el prestatario aún debe pagar los impuestos a la propiedad y el seguro contra riesgos y mantener la propiedad.

No es necesario reembolsar los fondos prestados hasta que usted fallezca, se mude o incumpla con las demás obligaciones del préstamo. Si esto sucede, el prestamista ejecutará la hipoteca y venderá la casa para recuperar el saldo del préstamo, los intereses y las tarifas.

Si el producto de la venta no es suficiente para cubrir el préstamo, el prestamista sólo puede recuperar el valor de la propiedad y no buscar la diferencia en los otros activos del prestatario. Este tipo de préstamo se llama "sin recurso" (non-recourse clause).

Para encontrar esta cláusula en los documentos de su préstamo, deberá leerlo en contexto. "Sin recurso" (non-recourse clause), es más una descripción de cómo funciona un préstamo que un término directo que se encuentra en la documentación. Si bien ocasionalmente se encuentra el término "sin recurso" (non-recourse clause), más comúnmente se tiene frases como "El prestamista puede hacer cumplir sus derechos en virtud de este Pagaré sólo mediante la venta de la Propiedad" o algo similar.

Si aún no está seguro de cómo funciona su préstamo, puede contratar la ayuda de un abogado con experiencia para revisar sus documentos y guiarlo.

By Gary M. Singer