

## **LA HIPOTECA INVERSA: UNA SOLUCIÓ**

Darrerament, des de l'OMIC hem detectat un increment de consultes sobre la hipoteca inversa. Però, de fet, no estem davant d'una solució de recent creació. La hipoteca inversa està regulada a la Llei 41/2007, per tant ja té recorregut. Però possiblement l'increment del cost de la vida, que no va acompanyat d'un increment proporcional de les pensions, ha fet veure a la gent gran que la seva propietat (habitatge habitual) pot oferir-los la solució. És habitual, avui en dia, trobar-se amb publicitat d'algunes entitats bancàries sobre aquest producte. Per això, hem cregut interessant fer-vos-en cinc cèntims.

La hipoteca inversa és un préstec que permet a les persones majors de 65 anys obtenir liquiditat gràcies al valor d'un immoble sense càrregues, sense haver de vendre o abandonar l'habitatge. Funciona de manera inversa a una hipoteca tradicional (d'aquí el seu nom) ja que, enlloc de pagar al banc, és aquest qui avança al propietari el valor de la casa en pagaments, normalment, mensuals. Després de la defunció, els hereus podran mantenir la propietat de l'immoble i, a partir de llavors, fer-se càrrec del deute. Si decideixen no fer-se'n càrrec, l'entitat procedirà a l'execució de la garantia hipotecària, recuperant així els diners aportats.

Quins requisits cal complir? El sol·licitant i els beneficiaris que designi han d'haver complert 65 anys, ser dependents o tenir un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent. El deute només podrà ser exigible -i la garantia executable- quan mori el prestatari o, si així està previst en el contracte, quan el faci l'últim dels beneficiaris. L'habitatge hipotecat ha d'estar taxat i assegurat contra danys. L'entitat podrà acordar amb el client la contractació d'una assegurança de renda vitalícia, conjuntament amb la hipoteca inversa.

Quin procediment cal seguir? L'entitat ha de lliurar al client, de manera gratuïta, informació clara i suficient sobre els préstecs que ofereixen mitjançant la Fitxa d'Informació Precontractual (FIPRE). Quan l'entitat disposi de la informació sobre les necessitats de finançament, la situació financera i les preferències del client, haurà de lliurar una Fitxa d'Informació Personalitzada (FIPER) per a hipoteques inverses, amb la informació personalitzada que li permeti comparar i valorar les diferents ofertes del mercat.

Us recordem que poden comercialitzar aquest producte les entitats de crèdit, els establiments financers de crèdit i les entitats asseguradores. També poden intervenir els intermediaris financers en col·laboració amb les entitats per a donar informació, assessorament i facilitar la gestió.

Finalment recordar-vos que si teniu dubtes sobre aquest producte des de l'OMIC us podem ajudar a aclarir-los.