

LA HIPOTECA REVERTIDA, UN ESTUDIO CONCEPTUAL: LA GRAN
DICOTOMÍA, ENTRE EL SUEÑO Y LA PESADILLA DE SUS
POSIBILIDADES EN EL MERCADO FINANCIERO

ARTÍCULO

YAMILA M. RODRÍGUEZ*

Introducción	1115
I. Trasfondo	1117
II. La hipoteca revertida en Puerto Rico	1120
III. La hipoteca revertida y sus características esenciales.....	1122
A. Ventajas y desventajas	1127
B. El caso de Bennett v. Donovan.....	1130
III. De sueño a pesadilla: ¿cuál es la solución?	1131

INTRODUCCIÓN

DURANTE VARIAS GENERACIONES, EL GRAN SUEÑO AMERICANO —*THE American Dream*— de la mayoría de los ciudadanos estadounidenses ha sido convertirse en propietarios de su hogar. Tradicionalmente, las personas en Estados Unidos trabajan arduamente toda su vida para tener un hogar propio, ya que les brinda seguridad financiera, protección, y un sentido de libertad que les permite decidir independientemente sobre sus planes de retiro sin depender de sus hijos o familiares. No obstante, la nueva generación de *baby boomers*, en edad de retiro, no tiene las mismas prioridades de las generaciones pasadas, la cual eran más conservadoras. En vez de pensar en dejar en herencia el hogar familiar para sus sucesores, los *baby boomers* se sienten más dispuestos a utilizar el valor acumulado de sus hogares (*home equity*) para enfrentar sus necesidades económicas y planes de retiro.

Sin embargo, este *sueño* del que tanto se hablaba se ha convertido en la pesadilla de muchos a causa del colapso de los valores del mercado residencial (*real estate bubble*), el aumento en la expectativa de vida promedio de los ciudadanos y el elevado costo de los servicios médicos en toda la nación. En un estudio publicado en el año 2007 por la Asociación Americana de Personas Retiradas (A.A.R.P., por sus siglas en inglés), se reportó que la población de personas retiradas de mayor edad controla un mercado de cuatro trillones de dólares en *home*

* Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, Recinto Río Piedras.

equity.¹ Indubitadamente, este mercado resulta muy codiciado y abarcador para las instituciones financieras. Dados estos retos, el Gobierno de Estados Unidos creó un nuevo instrumento regulado llamado *hipoteca inversa o revertida* (mejor conocido por su nombre en inglés, *reverse mortgage*) que pudiera ayudar a los consumidores en sus planes de jubilación.

Una hipoteca inversa o revertida es un instrumento hipotecario muy particular que va dirigido a la población de personas de edad avanzada, de sesenta y dos años o más. Es un préstamo no reembolsable garantizado por la propiedad residencial, permitiendo al prestatario acceder al valor acumulado del patrimonio de su hogar (*home equity*) sin tener que venderla. No requiere hacer pagos mensuales, por intereses o al balance del principal porque la hipoteca vence cuando el prestatario fallece o, en el caso de una pareja casada, cuando el último prestatario sobreviviente fallece, o cuando la propiedad hipotecada deja de ser la residencia principal del prestatario. Cuando ocurre una de las situaciones mencionadas, el préstamo se considera *terminado o vencido* y es entonces que se requiere el pago total del mismo.²

La cantidad de dinero que recibe el prestatario depende de su edad, del valor de la propiedad y de las tasas de interés. Este préstamo va dirigido a suplementar el ingreso de las personas retiradas que dependen de un ingreso fijo producto de sus planes de retiro y seguro social. De esta manera, cuentan con ingreso adicional para sus necesidades económicas apremiantes, su disfrute personal, para invertir en propiedades, entre otras. La hipoteca revertida es un préstamo garantizado por el *United States Department of Housing and Urban Development* (H.U.D.) y regulado por el *Federal Housing Administration* (F.H.A.).³

Aun cuando el mercado de hipotecas revertidas puede beneficiar a los consumidores de edad avanzada, los cambios económicos, la disminución en el valor de las propiedades residenciales y el mercadeo excesivamente agresivo de este instrumento, han levantado una voz de alerta en las agencias federales reguladoras. Los adultos de edad avanzada, al igual que el resto de la población, están constantemente asediados por un sinnúmero de problemas económicos debidos a la recesión, la falta de empleo, la pérdida de ingreso futuro, la merma en sus cuentas de retiro, la deuda acumulada por los problemas médicos típicos de la edad y el alto costo de los medicamentos, entre muchos otros factores.

En diversos estudios realizados sobre el tema, se ha encontrado que una tercera parte de las personas mayores de sesenta y dos años están en una posición

1 DONALD L. REDFOOT *ET AL.*, REVERSE MORTGAGES: NICHE PRODUCT OR MAINSTREAM SOLUTION? REPORT ON THE 2006 AARP NATIONAL SURVEY OF REVERSE MORTGAGE SHOPPERS v (2007), http://assets.aarp.org/rgcenter/consume/2007_22_revmortgage.pdf.

2 METLIFE MATURE MARKET INST., THE ESSENTIALS: REVERSE MORTGAGES 5 (2013), <https://www.metlife.com/assets/cao/mmi/publications/essentials/mmi-reverse-mortgages-essentials.pdf>.

3 *Reverse Mortgage FAQ*, NATIONAL CAREGIVERS LIBRARY, <http://www.caregiverslibrary.org/caregivers-resources/grp-money-matters/hsgrp-reverse-mortgages/reverse-mortgage-faq-article.aspx> (última visita 5 de abril de 2015).

económica precaria e insegura, y afrontan la posibilidad de sobrepasar sus expectativas de vida en relación con sus ahorros y planes de retiro.⁴ Las estadísticas muestran que hay una mayor incidencia de pobreza y precariedad económica entre los latinos y los afroamericanos.⁵

Los cambios y tendencias en la industria de las hipotecas revertidas, y el crecimiento y envejecimiento de la generación *baby boomer* obligan a reevaluar las prácticas de este mercado. Como política pública, este instrumento debería ser considerado cuando las personas de edad avanzada no tengan otras opciones que sean menos onerosas a sus patrimonios. Conviene desde ahora destacar que las hipotecas reversibles son muy costosas; exponen a los deudores a posibles abusos o actos fraudulentos por instituciones financieras, la posibilidad de perder su residencia principal, en caso de fallecimiento del prestatario, o a tener que ser relocalizados permanentemente en centros de servicios geriátricos por razones de salud.

Este trabajo estará centrado en la hipoteca reversible, tomando en cuenta los siguientes cuestionamientos:

1. ¿Qué es una hipoteca reversible y cómo se compara a una hipoteca convencional?
2. ¿Quién regula este mercado?
3. ¿Cómo se inscribe este instrumento en el Registro de la Propiedad en Puerto Rico?
4. ¿Existe jurisprudencia aplicable a las hipotecas reversibles?
5. ¿Qué problemas hay con las hipotecas reversibles?
6. ¿Cuál es el futuro de las hipotecas reversibles?

I. TRASFONDO

El término hipoteca viene del griego *hypotheca* y se refiere a un inmueble que se usa como garantía del pago de un crédito.⁶ En una hipoteca revertida, el concepto significa lo inverso a la hipoteca tradicional. En la hipoteca tradicional, el banco hipotecario o institución financiera origina un préstamo garantizado por el valor de una propiedad y se realizan pagos con intereses mensualmente, reduciendo el balance de la deuda y aumentando a su vez el balance del patrimonio (*equity*) de la propiedad. En el caso de la hipoteca revertida, el compor-

4 El último informe congressional publicado sobre el tema de las hipotecas revertidas, menciona las nuevas tendencias en la población envejeciente, los *baby boomers* en edad de retiro, sus necesidades y perfil económico. CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, REVERSE MORTGAGES: REPORT TO CONGRESS 5-7, 13 (2012), http://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf.

5 LORI A. TRAWINSKI, NIGHTMARE ON MAIN STREET: OLDER AMERICANS AND THE MORTGAGE MARKET CRISIS 2 (2012), http://www.aarp.org/content/dam/aarp/research/public_policy_institute/cons_prot/2012/nightmare-on-main-street-AARP-ppi-cons-prot.pdf.

6 GUILLERMO CABANELLAS DE TORRES, DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL 188 (1993).

tamiento del instrumento es lo opuesto; no se paga sino hasta el final o vencimiento del mismo.

El concepto de hipoteca reversible ya tiene cinco décadas de existencia en Estados Unidos, donde ha crecido enormemente debido al auspicio y subsidio del Gobierno Federal, que lo ha visto como una oportunidad para ayudar a la población de edad avanzada del país. La primera transacción de hipoteca reversible se concedió en 1961 por *Deering Savings & Loan*, en Portland, Maine, a la Sra. Nellie Young. La Sra. Young había enviudado y necesitaba una opción financiera que le ayudara a mantener su casa a pesar de haber perdido el ingreso de su esposo fallecido.⁷

Las primeras hipotecas revertidas le daban al prestatario una línea de crédito y se les requería el pago en un momento predeterminado. En los años setenta, varios bancos comenzaron a ofrecer este tipo de préstamo hipotecario.⁸

El Gobierno entendió que había que crear un programa que pudiera ayudar a la población de personas de edad avanzada, necesitadas de alternativas financieras asequibles, que a su vez regulara las prácticas de las instituciones de préstamos hipotecarios. La F.H.A., agencia adscrita al H.U.D., comenzó un programa piloto de hipotecas reversibles aseguradas por la agencia *Home Equity Conversion Mortgage* (H.E.C.M.) dentro del *Fair Housing Amendments Act*, que fue firmado por el Presidente Ronald Reagan el 5 de febrero de 1988.⁹

Este programa inicial permitía: (1) la conversión del capital residual sobre la propiedad en bienes líquidos o valor monetario para cumplir con las necesidades particulares de los propietarios; (2) estimular y aumentar la participación de los mercados hipotecarios, y (3) decidir la fórmula más beneficiosa que pudiera determinar la hipoteca reversible ideal que ayudara a los consumidores necesitados de este instrumento financiero.¹⁰

El H.E.C.M. tomó en consideración el valor de las propiedades en toda la Nación, las tasas de interés y la longevidad de los deudores para desarrollar un seguro que pudiera proteger la inversión de las entidades crediticias que iban a conceder este tipo de préstamos.

La experiencia de la F.H.A. con este programa fue muy favorable en sus inicios. En el 1992, el H.U.D. sometió un informe evaluador satisfactorio en el que concluyó que el mercado de hipotecas reversibles era un mecanismo muy útil cuya flexibilidad era muy atractiva a los deudores.¹¹ El H.U.D. aumentó el

⁷ *History of Reverse Mortgage*, REVERSE MORTGAGE INFO (2015), <http://www.reversemortgageinfo.com/all-reverse-mortgage/history-of-reverse-mortgage> (última visita 26 de marzo de 2015).

⁸ *Id.*

⁹ Fair Housing Amendments Act of 1988, 42 U.S.C. §§ 3601-3619 (2013). Véase la cronología de la evolución de la hipoteca reversible en Jessica Linn Guerin, *The History of the HECM*, REVERSE REV. (octubre de 2012), <http://www.reversereview.com/wp-content/uploads/2012/10/October.Spotlight.HECMTimeline1.pdf>.

¹⁰ DAVID T. RODDA ET AL., EVALUATION REPORT OF THE FHA HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE INSURANCE DEMONSTRATION iv (2000).

¹¹ Jessica Linn Guerin, *supra* nota 9, en la pág. 41.

tope de volumen de negocios de 2,500 a 25,000 préstamos.¹² Para el 1995, el número de entidades aprobadas para trabajar este instrumento aumentó a 52, que originaban préstamos en treinta ocho estados de la Nación.¹³

Para el 1998, el *H.U.D. Appropriations Act* hizo permanente el programa piloto del 1988 y aumentó el volumen de préstamos a 150,000.¹⁴ A su vez, el Congreso de Estados Unidos otorgó fondos adicionales para consejería, educación al consumidor y programas comunitarios. Igualmente, se implementaron varias medidas protectoras para los deudores, obligando la divulgación total de los costos y honorarios para prevenir gastos innecesarios o escondidos.¹⁵

En el presente, la A.A.R.P., el *National Council on Aging* (N.C.O.A.) y otras entidades que abogan por los derechos de las personas de edad avanzada, se han unido para mejorar los programas de educación y ayuda al consumidor. En el 2008, se aumentó el volumen de estos préstamos a 275,000, con un límite nacional de \$417,000, y se prohibió la conglomeración de otros productos financieros con la transacción. Estos cambios tan favorecedores fueron el resultado del *Economic Stimulus Act* de 2008, cuyo propósito fue estimular la economía y promover la compra de viviendas.¹⁶ En el 2009, el Congreso aumentó una vez más el límite de las hipotecas revertidas a \$625,500.¹⁷

En el 2008, se expandió este instrumento hipotecario con el fin de permitir al consumidor a utilizar el dinero devengado de este préstamo para comprar una residencia apropiada a sus necesidades.¹⁸

El mercado de hipotecas revertidas ha cambiado con la crisis hipotecaria que se ha suscitado en los últimos años. El mercado de este instrumento había sido controlado por los grandes bancos. Para el año 2011, Wells Fargo y Bank of America originaban el 43% de los préstamos de hipoteca revertida.¹⁹ En el 2012, estas tres instituciones se salieron del mercado por la baja en los precios de las residencias y las restricciones federales que limitaban la evaluación de crédito de los deudores hecha por los bancos. Para el 2015, las principales casas hipotecarias

¹² *Id.*

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.* en la pág. 42.

¹⁵ *Id.* Véase Veterans Affairs and H.U.D. Appropriations Act, Pub. L. No. 105-276, 112 Stat. 2461 (1998).

¹⁶ *History of Reverse Mortgages*, SENIOR REVERSE MORTGAGE (2015), <http://www.seniorreversemortgage.com/history-of-reverse-mortgages> (última visita 6 de abril de 2015).

¹⁷ *Id.*

¹⁸ Home Equity Conversion Mortgage (H.E.C.M.) for Purchase Program, Mortgagee Letter 2008-33 (U.S. Dep't of H.U.D. 20 de octubre de 2008), <http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/letters/mortgagee/files/o8-33ml.doc> (disponiendo que: "[t]he Housing and Economic Recovery Act of 2008 (HERA) provides HECM mortgagors with the opportunity to purchase a new principal residence with HECM loan proceeds").

¹⁹ Tara Siegel Bernard, *2 Big Banks Exit Reverse Mortgage Business*, N.Y. TIMES (17 de junio de 2011), http://www.nytimes.com/2011/06/18/your-money/mortgages/18reverse.html?_r=0 (última visita 6 de abril de 2015).

en Estados Unidos son: 1) Urban Financial Group; 2) One Reverse Mortgage; 3) Proficio Reverse Mortgage; 4) Security One Lending, y 5) Generation Mortgage.²⁰

En una investigación publicada en el 2009 por la revista *Consumer Report*, se encontró que la cantidad de rescates de hipotecas revertidas que estaban en riesgo de embargo o ejecución había aumentado sustancialmente de \$81.3 millones en 2004 a \$381.3 millones de dólares en 2008.²¹ La popularidad inicial de este tipo de hipoteca se debió al aumento de expectativa de vida promedio y la coyuntura de la baja de las tasas de interés y el aumento de los valores de las propiedades en Estados Unidos. En el año 2004, en Estados Unidos se originaron 37,829 hipotecas revertidas, según las estadísticas de la F.H.A. y el H.U.D. Para el 2009, el mercado aumentó a 114,692 hipotecas, siendo este el año de más producción para este instrumento.²² Sin embargo, desde el 2010 se ha visto una merma considerable, cerrando el 2014 con 51,642 hipotecas inscritas.²³

Asimismo, los contribuyentes se han visto afectados, en la medida que están obligados a subsidiar el mercado de hipotecas revertidas. Esto es debido a que las hipotecas revertidas son garantizadas por programas de subsidio federal de H.U.D. y F.H.A. Ante este panorama, el H.U.D. ha tenido que cubrir las pérdidas y el aumento en los costos de estos programas subsidiados con transferencias millonarias del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.²⁴

II. LA HIPOTECA REVERTIDA EN PUERTO RICO

De acuerdo con la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, este instrumento hipotecario se ofreció por primera vez en la Isla durante el primer trimestre del 2010.²⁵ Con el fin de proveer protecciones y garantías adicionales a las establecidas por la ley federal, la Legislatura de Puerto Rico aprobó la Ley Núm. 164-2011, conocida como la *Ley para la protección al consumidor de hipote-*

²⁰ *Top 5 Reverse Mortgage Lenders*, REVERSE MORTGAGES COMPANIES (2015), <http://reversemortgagecompanies.com/articles/top-5-reverse-mortgage-lenders> (última visita 6 de abril de 2015).

²¹ *Reversals of Fortune: The Next Financial Fiasco? It Could Be Reverse Mortgages*, CONSUMER REPORTS (septiembre de 2009), <http://www.consumerreports.org/cro/magazine-archive/september-2009/personal-finance/reverse-mortgages/overview/reverse-mortgages-ov.htm> (última visita 6 de abril de 2015).

²² *Annual HECM Endorsement Chart*, NATIONAL REVERSE MORTGAGE LENDERS ASSOCIATION (22 de enero de 2015), http://www.nrmlaonline.org/rms/statistics/default.aspx?article_id=601 (última visita 6 de abril de 2015).

²³ *Id.*

²⁴ Chad Chirico & Susanne Mehlman, *How FHA's Mutual Mortgage Insurance Fund Accounts for the Cost of Mortgage Guarantees*, CONGRESSIONAL BUDGET OFFICE (22 de octubre de 2013), <https://www.cbo.gov/publication/44634> (última visita 20 de abril de 2015).

²⁵ Rogelio J. Cardona & Karen C. Castro-González, *Perfil de las hipotecas revertidas originadas del 2010 al 2011: Evidencia de Estados Unidos y Puerto Rico*, en INFORME FINAL: ACERVO DE INVESTIGACIONES ACADÉMICAS SOBRE TEMAS FINANCIEROS DE ACTUALIDAD 71, 78 (2012), http://cicia.uprrp.edu/publicaciones/Papers/OCIF/Cardona_y_Castro-Hipotecas_Revertidas.pdf.

cas inversas.²⁶ Dicha ley establece los deberes que tienen las instituciones financieras que proveen este tipo de préstamo,²⁷ faculta a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) a que supervisen y establezcan cualquier otra reglamentación necesaria para la implementación de la ley,²⁸ y establece las sanciones, multas y penalidades para casos de incumplimiento.²⁹ Además, la OCIF aprobó al año siguiente el Reglamento Núm. 8132, el *Reglamento de la Ley de protección al consumidor de hipotecas inversas*, para disponer las normas, deberes, obligaciones, prácticas prohibidas, facultades del comisionado y el poder de investigación de esta agencia.³⁰ También, el consumidor de edad avanzada está protegido por el Reglamento Núm. 7900 de la OCIF, el *Reglamento para establecer un protocolo de prevención y detección de casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos*, del 30 de julio de 2010.³¹

En las estadísticas recopiladas por la OCIF entre marzo de 2010 y marzo de 2012, presentadas en el estudio de Cardona y Castro González, se observó una reducción en el número de casos cerrados y fondos prestados en los últimos cinco trimestres,³² a pesar de que el número de instituciones financieras que ofrecen hipotecas revertidas en la Isla ha aumentado.³³ Al igual que en Estados Unidos, la disminución de estos préstamos se debe a la caída en valor del mercado de propiedades residenciales.³⁴ El trimestre de mayor movimiento fue el de diciembre de 2010, con 492 cierres.³⁵ El último trimestre de diciembre de 2014 cerró con 142 transacciones registradas.³⁶

En Puerto Rico hay veintidós instituciones que ofrecen este tipo de préstamo, aunque ningún banco depositario ofrece hipotecas revertidas. Las tres insti-

²⁶ Ley de protección al consumidor de hipotecas inversas, Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011, 7 LPRA §§ 3061-3071 (2013).

²⁷ *Id.* §§ 3062-3063.

²⁸ *Id.* § 3069.

²⁹ *Id.* § 3070.

³⁰ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, Reglamento de la Ley de protección al consumidor de hipotecas inversas, Núm. 8132 (4 de enero de 2012), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/8132.pdf>.

³¹ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, Reglamento para establecer un protocolo de prevención y detección de casos de explotación financiera a personas de edad avanzada o con impedimentos, Núm. 7900 (30 de julio de 2010), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/reglm/7900.pdf>.

³² Cardona, *supra* nota 25, en las págs. 81-82.

³³ *Id.* en la pág. 83.

³⁴ *Id.* en la pág. 82.

³⁵ *Id.* en la pág. 95.

³⁶ OFFICE OF THE COMMISSIONER OF FINANCIAL INSTITUTIONS, NON-DEPOSITORY/MORTGAGE INSTITUTIONS: SCHEDULE D LOANS ORIGINATION 1 (31 de diciembre de 2014), http://www.ocif.gobierno.pr/documents/Q2-2013/mortgage_d_non_depository.pdf.

tuciones más grandes en la Isla que llevan a cabo estas transacciones son Money House, Senior Mortgage y VIG Mortgage.³⁷ Las primeras dos empresas figuran entre las primeras cincuenta en su clase de acuerdo a las últimas estadísticas del mercado a nivel nacional.³⁸

III. LA HIPOTECA REVERTIDA Y SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

El concepto básico de la hipoteca inversa, revertida o reversible, es que les permite a las personas mayores convertir una parte de la amortización de su residencia principal (*equity*) en dinero en efectivo, sin tener que vender su propiedad ni pagar facturas mensuales adicionales. El préstamo vence y se repaga cuando: (1) fallezca el último prestatario sobreviviente; (2) se venda o transfiera la titularidad de la propiedad; (3) la propiedad deje de ser la residencia principal, o el prestatario deje de vivirla por más de doce meses consecutivos; (4) el prestatario deje de cumplir con sus responsabilidades de impuestos sobre la propiedad o *hazard insurance*, o (5) la propiedad se deteriore de tal modo que se pueda demostrar incumplimiento con las reparaciones necesarias para mantenerla en buen estado.³⁹

Cuando el titular o prestatario fallece, o si es un matrimonio, cuando el último de los dos que figuran en la hipoteca fallece, los herederos tienen un año a partir de la fecha de fallecimiento del último deudor para completar los procesos del vencimiento de la hipoteca. En este caso, las opciones de los herederos son (1) vender la propiedad, saldar la hipoteca revertida y dividir la ganancia entre ellos; (2) que uno de los herederos —con el consentimiento unánime de los demás— refinancie el pago de préstamo inmobiliario, para saldar la hipoteca y mantenerla, o (3) entregar la propiedad como dación en pago de la deuda al acreedor hipotecario. La propiedad pasa mediante una escritura de garantía (*warranty deed*) al H.U.D., entidad encargada de venderla y de entregarle el sobrante a los herederos, si es que sobra alguna cantidad.⁴⁰

³⁷ Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013). Entrevista con Víctor Galán Jr., Presidente de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013). Las tres entidades mencionadas tienen entre un 0.3% a 0.06% de participación en el mercado de hipotecas revertidas a nivel nacional. VIG Mortgage retiene el 15% del mercado local.

³⁸ REVERSE MARKET INSIGHT, INC., *HECM ORIGINATORS INDUSTRY SUMMARY* 3 (2015), http://www.rminsight.net/wp-content/uploads/2015/03/Originators_201501.pdf.

³⁹ NORMA PAZ GARCÍA *ET AL*, *EXAMINING FAULTY FOUNDATIONS IN TODAY'S REVERSE MORTGAGES* 5 (2010), <http://consumersunion.org/pdf/reverse-mortgage-report-2010.pdf>.

⁴⁰ Véase *Home Equity Conversion Mortgage Insurance*, 24 C.F.R. § 206.125 (a)(2) (2007) (explicando las posibilidades del prestatario para cumplir con la obligación de esta hipoteca: pagar, vender o ejecutar). Si la entidad financiera no comienza los procedimientos de ejecución dentro del término de seis meses establecido por la FHA, puede perder su reclamación ante el seguro federal que garantiza este préstamo. *Id.* § 206.125 (d)(1). En Puerto Rico, las hipotecas revertidas son compradas por dos instituciones, Urban Financial y Sunwest Mortgage, que son las responsables de ejecutar las propiedades en caso de incumplimiento o dación en pago.

Generalmente la propiedad es vendida para pagar el préstamo. El monto que se puede recibir con esta hipoteca depende de varios factores, entre los que figuran: la edad, el tipo de hipoteca revertida que se escoja, la valorización de la propiedad basada en una tasación oficial, y las tasas de interés vigentes. Normalmente, mientras mayor sea el deudor o mayor sea la amortización sobre el valor de la casa, más dinero se podrá recibir. También depende del tipo de hipoteca revertida que se escoja. Por ejemplo, los prestatarios que opten por un producto con interés más alto, recibirán menos dinero. En el caso de una pareja casada, se calcula según la edad del prestatario más joven. Estas premisas se usan para calcular el *principal limit factor* (P.L.F.) establecido por la F.H.A. para estos préstamos.⁴¹ Ese P.L.F. se multiplica por un viático —que se determina por estadísticas de la expectativa de vida— y se establece la cantidad que el prestatario va a recibir, denominada *maximum claim amount*.⁴² La cantidad que el banco le concede al deudor es la que acumula los intereses anualmente y se tiene que saldar al término del préstamo. Al deudor se le resta la partida anual que cubre el seguro hipotecario (*hazard insurance*).

El dinero recibido por las hipotecas revertidas no está sujeto a impuestos y no afecta a los beneficios del Seguro Social o Medicare. El deudor mantiene el título de propiedad sobre la residencia hipotecada. También se le permite al prestatario que viva en un asilo, hogar o cualquier centro de servicios médicos hasta doce meses consecutivos sin tener que responder a la obligación de vencimiento del préstamo.

Los prestatarios reciben el dinero de una de tres maneras, o en una combinación de las mismas, a saber: (1) mediante el pago efectivo total al cierre de la transacción, o *lump sum*; (2) mediante mensualidades por el tiempo que se viva la propiedad o el término que especifique el préstamo, o (3) mediante una línea de crédito para hacer retiros según sean necesarios.

Además de cumplir con el requisito de tener sesenta y dos años, o ser el más joven con esa edad, si está casado, el prestatario debe ser aprobado bajo el sistema C.A.I.V.R.S. (*Credit Alert Insurance Voice Response System*). Este sistema ratifica la documentación de ingresos y la documentación de índice de crédito por lo que el solicitante no tiene que presentar estos documentos, excepto para verificar que no tenga deudas federales delincuentes y no se haya acogido a ningún capítulo del *Código de Quiebra* federal. Tampoco necesita autorización de los futuros herederos, excepto si existe alguna incapacidad legal.⁴³ Se requiere también que la propiedad esté libre de gravámenes u otras hipotecas. En caso de que haya una hipoteca original, el dinero recibido de la hipoteca revertida se usa principalmente para saldar la primera hipoteca y liberar la residencia de cual-

⁴¹ CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *supra* nota 4, en las págs. 25-26.

⁴² *Id.* en las págs. 25-26, 71. Entrevista con Víctor Galán Jr., VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

⁴³ H.U.D, Presentación sobre el préstamo de hipoteca revertida (junio de 2013) (la autora retuvo documentos de la presentación).

quier deuda o pagos mensuales. Esto dependerá de la cantidad que se debe en la hipoteca original y el valor de la propiedad al momento del cierre.⁴⁴

En Puerto Rico, si ambos cónyuges tienen sesenta y dos años o más, pero la propiedad es privativa de uno de ellos, se puede hacer la transacción porque las deudas contraídas en el matrimonio son gananciales. Si la pareja se casó por capitulaciones, no importa si el otro cónyuge tiene o no los sesenta y dos años requeridos, puesto que la propiedad es privativa. En este caso, hay que advertirle al cónyuge no titular de la propiedad que, una vez el titular falte, puede tener que desalojar la propiedad si la deuda no se repaga o no se vende la propiedad.⁴⁵ No existe en Puerto Rico el concepto de *non-borrowing spouse* que está muy arraigado en Estados Unidos y que es uno de los causantes principales de los problemas con estas hipotecas a nivel nacional. El *non-borrowing spouse* es el cónyuge sobreviviente que no ha sido parte de la transacción hipotecaria; no es prestatario de la misma. El problema surge cuando el prestatario fallece y las instituciones financieras le exigen al cónyuge sobreviviente el saldo total de la hipoteca o mudarse y entregar la propiedad. Esto se debe a que, en Puerto Rico, rige el concepto de sociedad de bienes gananciales en los matrimonios y ambos cónyuges tienen que ser parte de la transacción.

En Puerto Rico se puede convertir un bien inmueble privativo en ganancial a través de una donación. Esto solo se puede hacer una vez, con una sola propiedad, a favor del cónyuge que no es titular de la misma. Únicamente bajo esta premisa se podría hacer una hipoteca revertida para que ambos cónyuges sean prestatarios en la hipoteca.⁴⁶

Existen tres tipos de hipotecas revertidas o inversas:

1. Las *hipotecas inversas para propósito único* que son ofrecidas por algunas agencias del gobierno
2. Las *hipotecas inversas con seguro federal*, conocidas como hipotecas H.E.C.M., que están respaldadas por el H.U.D.
3. Las *hipotecas inversas privadas* que son préstamos respaldados por las mismas entidades financieras privadas que las originan

Las hipotecas H.E.C.M. y las hipotecas revertidas privadas suelen ser más costosas que los préstamos para la vivienda tradicionales. Además, los costos a pagar por adelantado pueden ser bastante altos. Es importante considerar este aspecto, especialmente si no se piensa permanecer en la residencia por mucho tiempo o si se pondera tomar en préstamo una suma de dinero baja.⁴⁷

Las propiedades elegibles para estas hipotecas incluyen casas y condominios (aprobados por el H.U.D. o la F.H.A.), que sean la residencia principal, y puede ser una residencia que tenga hasta cuatro unidades, siempre y cuando, el deudor

44 METLIFE MATURE MARKET INSTITUTE, *supra* nota 2, en la pág. 6.

45 *Id.*

46 Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

47 METLIFE MATURE MARKET INSTITUTE, *supra* nota 2, en la pág. 5.

ocupe una de ellas como residencia principal. En el caso de un condominio, se tiene que evidenciar la escritura matriz del condominio (*master deed*), la póliza máster del condominio y la escritura del prestatario que tiene la unidad a hipotecarse. Toda esta documentación se analiza para verificar que no haya problemas en conceder la hipoteca revertida.⁴⁸

El dueño de la propiedad debe ser el *titular inscrito* en el Registro de la Propiedad, lo que debe ser evidenciado al momento del cierre. En caso de que la propiedad esté a nombre de un fallecido, y su viudo desee llevar a cabo esta transacción, debe presentar el derecho hereditario al Registro, sea testado o intestado. Si la propiedad está a nombre de varios herederos, estos se tienen que tomar en cuenta la participación que les corresponden sobre la propiedad para propósitos de instituir este tipo de hipotecas. A saber, pueden vender, ceder o donar las participaciones a favor del viudo sobreviviente, y este documento debe ser presentado al Registro para que este se pueda ratificar como *único titular* de las mismas.⁴⁹ Los herederos no tienen que consentir al préstamo, ni los documentos antes mencionados se pueden otorgar en el cierre de la transacción hipotecaria. Tienen que tramitarse en transacciones separadas y, al cierre, se tiene que demostrar que la transacción de venta, cesión o donación ha sido debidamente inscrita.

El titular de la propiedad es el que otorga el préstamo. Pero como esto es un programa dirigido a personas mayores, pueden existir posibles dilemas de salud, incapacidad física o mental que se deben considerar durante la transacción. En estos casos, se requieren poderes especiales y autorizaciones judiciales para que el préstamo pueda ser otorgado.⁵⁰

El prestatario es responsable de los pagos al seguro de riesgo anual (*hazard insurance*) y los pagos semestrales de contribución sobre la propiedad, si aplican. Hay dos tipos de escrituras que se presentan en el Registro de la Propiedad. Una es la de interés fijo y la otra es la de interés variable. Las condiciones para ambas son las mismas. Pueden existir otros anejos (conocidos como *riders*), tales como los anejos de condominio y de interés variable. Ya no se ofrecen hipotecas de interés fijo en Puerto Rico. Esto se debe a las condiciones fluctuantes del mercado hipotecario y a que este tipo de hipoteca limita el sobrante del prestatario.⁵¹

En el Registro de la Propiedad en Puerto Rico, esta hipoteca se debe colocar en primer rango. La propiedad tiene que estar libre de cualquier gravamen, para poderse inscribir. En caso de que existan otras hipotecas o gravámenes sobre el inmueble, se deben saldar al momento del cierre o utilizar el importe recibido

⁴⁸ Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

⁴⁹ Entrevista con Vanessa Bayonet Tartak, Registradora de la Propiedad de la sección de Carolina I (4 de diciembre de 2013).

⁵⁰ Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

⁵¹ Entrevista con Vanessa Bayonet Tartak, Registradora de la Propiedad de la sección de Carolina I (4 de diciembre de 2013).

para liberar la propiedad. Al inscribir esta hipoteca reversible, se crea una hipoteca secundaria con una carga de segundo rango que se considera como una *hipoteca silente* ya que esta es la garantía adicional que da el Gobierno federal a través de la F.H.A. y el H.U.D. Estos dos gravámenes, deben ser presentados a la misma vez; no se puede registrar la hipoteca de garantía federal sin antes registrar la hipoteca revertida. El Registro de la Propiedad en Puerto Rico no armoniza tractos registrales, por lo que hay que seguir el orden de rango para registrar del modo correcto y así asegurar la transacción de la institución financiera.⁵²

Con el propósito de que el prestatario entienda esta transacción, se le requiere participar de una sesión de consejería y orientación por una agencia independiente de asesoría aprobada por el H.U.D. El consejero debe explicar las ventajas y posibles desventajas de la hipoteca reversible, las alternativas disponibles y comparar —para beneficio del prestatario— las instituciones hipotecarias aprobadas por el H.U.D. en Puerto Rico para originar este tipo de préstamo.

También se discuten los gastos involucrados (inmediatos y diferidos), los efectos potenciales —si aplican— sobre los pagos de impuestos al CRIM, los efectos de la titularidad, y cualquier otro asunto que ayude a tomar una decisión al respecto. Al cierre de la transacción de la hipoteca, es imperativo entregar el Certificado de Consejería como evidencia de cumplimiento de este requisito para el H.U.D. y la F.H.A.⁵³

Se infiere que el balance de la hipoteca nunca deberá ser mayor al valor de la propiedad en el mercado. Si esto llegase a suceder, el seguro hipotecario, garantizado por el H.U.D., cubre la diferencia entre la deuda y el valor de la propiedad. Este seguro se paga por adelantado y esto aumenta los costos de la hipoteca revertida.

En Puerto Rico existen dos agencias aprobadas por el H.U.D. para ayudar con este requisito: *Consumer Credit Counseling*, y *One Stop Career Center*. Según las estadísticas ofrecidas por las entidades de consejería y recopiladas por la OCIF, la proporción de casos cerrados en relación al número de sesiones de consejería ofrecidas es de un cuarenta y cinco por ciento.⁵⁴ Esto muestra una marcada tendencia a desistir del proceso de hipoteca reversible después de las sesiones de consejería.

En general, el perfil del prestatario en Puerto Rico es congruente con las tendencias en Estados Unidos, con una edad promedio de setenta años, siendo en su mayoría mujeres. Una tercera parte de las propiedades hipotecadas están ubicadas en Bayamón. La base de datos de la OCIF no incluye la información agregada por la institución financiera y no permite tener un detalle sobre los mismos.⁵⁵ El valor promedio de las propiedades utilizadas para estas hipotecas es

⁵² *Id.*

⁵³ H.U.D, Presentación sobre el préstamo de hipoteca revertida (junio de 2013) (la autora retuvo documentos de la presentación).

⁵⁴ Cardona, *supra* nota 25, en la pág. 89.

⁵⁵ *Id.* en las págs. 90-91. CONSUMERS UNION OF THE U.S., INC., COMMENTS TO THE CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU: ON REQUEST FOR INFORMATION REGARDING CONSUMER USE OF REVERSE

de \$140,000; la mayoría se concentra en áreas urbanas de la zona metropolitana, generalmente en urbanizaciones antiguas y comunidades donde los residentes son, en su mayoría, personas retiradas que dependen de ingresos fijos por Seguro Social y del retiro.

La experiencia de VIG Mortgage con la hipoteca revertida ha sido muy buena.⁵⁶ Este negocio representa un veintidós por ciento de su negocio total. A pesar de que la demanda local por este instrumento es baja, ellos entienden que el futuro de la hipoteca revertida en Puerto Rico será positivo. Esto obedece a una potencial demanda de consumidores debido a la crisis financiera, el costo de vida y la carencia de una cultura de planificación financiera y ahorro en la Isla. La hipoteca revertida se mercadea como una extensión a la planificación financiera del potencial prestatario y un producto de necesidad. Las estrategias de mercadeo se concentran en los medios de radio y televisión en horario diurno, pero no se usa la publicidad masiva.

Las regulaciones locales del H.U.D. y la OCIF han sido muy eficientes y efectivas para evitar el abuso financiero o fraudulento. Según los directivos de la institución financiera VIG, que fueron entrevistados para este trabajo, no se ven acciones legales en contra de ellos y las agencias reguladoras locales proveen al consumidor una herramienta adicional para sus reclamos.⁵⁷

A. *Ventajas y desventajas*

Los instrumentos hipotecarios accesibles se han creado para cumplir con las necesidades de los mercados. En este caso, la hipoteca reversible, revertida o invertida, ha sido diseñada para las necesidades de personas mayores retiradas en la actualidad.

Entre los mayores beneficios que brinda este instrumento figuran la capacidad de mantener la titularidad de la propiedad, la ausencia de restricciones para la venta de la propiedad (o sea, se puede vender en cualquier momento) y la posibilidad de saldar el préstamo sin penalidad por prepago. Ya que no se requiere la verificación de ingresos, y la aprobación del préstamo no toma en cuenta las empíricas de crédito, el número de prestatarios que cualifica para obtener este préstamo es mayor.

Al no haber restricciones para el uso del dinero obtenido, el efectivo recibido le permite a los prestatarios a saldar hipotecas anteriores, embargos o tarjetas de crédito, y prevenir ejecuciones que les afecten su residencia principal. La mayor ventaja es que les provee equidad para suplementar su ingreso y poder cubrir sus gastos médicos, o servicios del hogar, entre otros. Algunas personas utilizan el

MORTGAGES, 77 FR 39222 (2012), http://consumersunion.org/wp-content/uploads/2013/02/FHA_CU_121212.pdf. Entrevista con Ivelisse Colón, Comisionada Auxiliar, División de Exámenes a Instituciones No Depositarias (4 de diciembre de 2013).

⁵⁶ Entrevista con Víctor Galán Jr., Presidente de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

⁵⁷ *Id.*

dinero para disfrutar de vacaciones, invertirlo, o ayudar a sus hijos. En fin, no hay restricciones en el uso del préstamo.

La limitación mayor de esta hipoteca es la falta de conocimiento por parte de los prestatarios, la cual puede facilitar actos abusivos o fraudulentos por parte de prestamistas inescrupulosos. Por lo tanto, y como mencioné, el Gobierno federal requiere los servicios de consejería y orientación antes del cierre de la transacción.⁵⁸ Sin embargo, los cambios constantes del mercado, la cantidad de opciones y productos y la rapidez del proceso de orientación, pueden ser factores limitantes para que los prestatarios no reciban toda la información que necesitan para tomar una decisión informada. Es preciso aclarar que la elegibilidad para recibir prestaciones federales, como el programa de salud de Medicaid, pueden verse afectadas por el aumento súbito de flujo financiero. En ese sentido, los consumidores deben ser debidamente asesorados por consejeros financieros o abogados especializados en planificación sucesoria para evitar riesgos innecesarios.⁵⁹

En Estados Unidos se habla mucho del exceso de publicidad. Las tácticas agresivas de las instituciones financieras y sus prácticas cuestionables tampoco ayudan a un proceso justo para los prestatarios. También hay muchos casos de venta cruzada (*cross-selling*) en los que las entidades financieras que promueven la hipoteca revertida, venden al prestatario otros productos financieros complementarios —tales como seguros o inversiones— para utilizar el efectivo recibido por la hipoteca.⁶⁰ Esto amplifica el problema de abuso económico rampante en cuanto a este producto, evidenciado por los relatos de personas mayores a quienes sus planificadores financieros han convencido para que soliciten hipotecas revertidas, y utilicen el efectivo en inversiones dudosas y riesgosas.⁶¹ Estos problemas no aplican a Puerto Rico, ya que la práctica de *cross-selling* es inexistente y el mercadeo agresivo no es favorecido por las instituciones locales.

Los costos relacionados con la transacción son mucho más altos que los de un préstamo regular y se restan del dinero disponible al prestatario. Generalmente, las entidades cobran cargos (1) por originar el préstamo y (2) por examinar la elegibilidad del prestatario, con la excusa de que es un proceso más largo y complicado que el de un préstamo convencional, y (3) por la prima para cubrir el seguro de hipoteca de la F.H.A. (incluido hasta un 2% al momento del cierre, y hasta por 0.25% anualmente). Estos gastos, además de otros gastos asociados al

⁵⁸ H.E.C.M. for Purchase Program, Mortgagee Letter 2009-10 (U.S. Dep't of H.U.D. 7 de marzo de 2009), <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=09-10ml.doc>.

⁵⁹ Elizabeth Ecker, *Reverse Mortgages: Potential Impact on Medicaid Eligibility*, REVERSE MORTGAGE DAILY (1 de junio de 2011), <http://reversemortgagedaily.com/2011/06/01/reverse-mortgages-potential-impact-on-medicaid-eligibility/> (última visita 18 de abril de 2015).

⁶⁰ PAZ GARCÍA, *supra* nota 39, en la pág. 15.

⁶¹ *Id.* en la pág. 32.

cierre de la transacción, hacen que el costo de transacción sea alto. También puede que se cobren cargos por servicio durante la vigencia del préstamo.⁶²

Aunque existen algunas hipotecas con tasa de interés fija, la mayoría tienen tasas variables que históricamente han sufrido modificaciones negativas por las condiciones de los índices financieros de los mercados. Todos estos factores aumentan la deuda del préstamo y se deben analizar cuidadosamente antes de considerar esta opción. En Puerto Rico, ya no se ofrecen hipotecas de interés fijo. Una de las ventajas de ofrecer el interés variable es que el prestatario puede recibir un sobrante más alto; pero este es, consecuentemente, más costoso.

Al ser titular de la propiedad, el prestatario también sigue siendo responsable de los impuestos sobre la propiedad al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), los seguros adicionales de la propiedad que deben ser renovados anualmente, el mantenimiento, y las cuotas de urbanizaciones y condominios. Las instituciones financieras locales entienden que los costos de impuestos y seguros son mucho más bajos localmente que a nivel nacional, lo cual ayuda al prestatario local a cumplir con estas disposiciones.⁶³ Sin embargo, el Registro de la Propiedad ha visto un aumento considerable de ejecuciones de propiedades con hipotecas revertidas debido al incumplimiento con el pago de contribuciones por la propiedad al CRIM. Esto se debe a que el CRIM ha revisado las tasas contributivas en ciertas regiones de la Isla, afectando adversamente a muchos prestatarios que tienen propiedades que originalmente estaban exentas del pago de impuestos.⁶⁴ Además, los intereses de la hipoteca reversible no son deducibles de la planilla contributiva como en las hipotecas convencionales.

Si el titular del préstamo no cumple con todos estos pagos, el préstamo puede convertirse en exigible y pagadero. Muchos estudios han confirmado la tendencia de los prestatarios de este tipo de préstamos a estar en riesgo de ejecución por no cumplir con el pago de impuestos y seguros.⁶⁵ La tendencia local es que los herederos tratan de vender la propiedad dentro del término que tienen para aumentar las posibilidades de recibir un sobrante patrimonial mayor. Si la venta es imposible, hay dos instituciones financieras locales que compran estas hipotecas y disponen de las mismas según la ley.⁶⁶

⁶² Entrevista con Víctor Galán Jr., VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013). Véase METLIFE MATURE MARKET INSTITUTE, *supra* nota 2, en la pág. 8.

⁶³ Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013) (donde el Sr. Hernández comentó que los gastos de impuestos y seguro en Puerto Rico, generalmente, no sobrepasan los \$500.00 anuales).

⁶⁴ Entrevista con Vanessa Bayonet Tartak, Registradora de la Propiedad de la sección de Carolina I (4 de diciembre de 2013) (donde la Honorable comentó que se ha visto un número considerable en los últimos tres meses de ejecuciones de propiedades con hipotecas revertidas porque el CRIM ha revisado los impuestos en ciertas regiones y esto ha afectado a muchos prestatarios).

⁶⁵ CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *supra* nota 4, en la pág. 8.

⁶⁶ Estas son Urban Financial y Sunwest Mortgage. Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

Uno de los mayores problemas —que ha escalado hasta una demanda de clase en contra del H.U.D.— es la situación de los cónyuges que no están incluidos en la hipoteca y desconocen la posibilidad que existe de perder su residencia principal. Como veremos, en septiembre del 2013, se decidió un caso muy importante,⁶⁷ cuyas implicaciones podrían ser muy abarcadoras, tales como: anular ciertas restricciones del H.U.D. y proteger a los cónyuges sobrevivientes de prestatarios de hipotecas inversas que están en peligro de ejecución. No obstante, ya que en Puerto Rico no existe el concepto de *non-borrowing spouse*, esta decisión no ayuda, ni afecta de ningún modo a los prestatarios en la Isla.

B. *El caso de Bennett v. Donovan*⁶⁸

En marzo 8 del 2011, los demandantes presentaron una acción, con la ayuda de la A.A.R.P., en contra del Secretario del H.U.D., alegando que ciertos requisitos del programa H.E.C.M. de hipotecas inversas violaban el *Administrative Procedure Act (A.P.A.)*.

Los demandantes habían cedido sus derechos a la titularidad de las propiedades de sus cónyuges por consejo de las entidades financieras con las que se hicieron hipotecas revertidas. También fueron informados erróneamente, y con prácticas engañosas, de que no iban a perder sus hogares en caso de fallecimiento del prestatario de la hipoteca revertida. Por esto, los demandantes reclamaban que las reglamentaciones administrativas del H.U.D. son contrarias a sus derechos, al no proteger de ejecución a los cónyuges sobrevivientes de prestatarios de hipotecas inversas. Este caso reta las reglamentaciones administrativas del H.U.D. que van en contra de las leyes federales. Esto se debe a que los estatutos de la sección 206.27 del *Home Equity Conversion Mortgage Insurance*⁶⁹ requieren que las instituciones financieras inicien acciones de pago total si el prestatario o titular del préstamo fallece o no vive en la residencia principal. Ya que los cónyuges sobrevivientes no son parte del préstamo por variadas razones, se ven en peligro de ejecución y pérdida de su residencia. Sin embargo, estos demandantes reclamaban que esto iba en contra de otras regulaciones federales que protegen a los dueños de la propiedad (*homeowner*). El concepto de *homeowner* incluye a los cónyuges titulares de la propiedad para propósitos del A.P.A. y de otras regulaciones del H.U.D., tal como dispone la sección 1715z-20(j) que lee:

[M]ay not insure a home equity conversion mortgage under this section unless such mortgage provides that the homeowner's obligation to satisfy the loan obligation is deferred until the homeowner's death, the sale of the home, or the oc-

⁶⁷ *Bennet v. Donovan*, 4 F. Supp.3d. 5 (D.D.C. 2013).

⁶⁸ *Bennet v. Donovan*, 797 F. Supp.2d 69 (D.D.C. 2011). Este fue el nombre original del caso radicado por la A.A.R.P. a favor de tres demandantes en la Corte Federal del Distrito de Columbia.

⁶⁹ *Home Equity Conversion Mortgage Insurance*, 24 C.F.R. § 206.27 (donde se dispone que el "mortgage balance will be due and payable in full if a mortgagor dies and the property is not the principle residence of at least one surviving mortgagor").

currence of other events specified in regulations of the Secretary. For purposes of this subsection, the term *homeowner* includes the spouse of the homeowner.⁷⁰

En cuanto a lo procesal, el caso inicial fue desestimado por falta de un reclamo legítimo.⁷¹ El Circuito de Apelaciones lo revocó, y lo envió nuevamente al Tribunal de Distrito para que se viera el juicio a fondo.⁷² La juez Ellen Huvelle del Tribunal Federal del Distrito de Columbia decidió a favor de los demandantes. En su opinión, la juez Huvelle utilizó el análisis de *Chevron* para determinar las interpretaciones de estatutos administrativos de agencias.⁷³ Siguiendo ese análisis, el Tribunal Federal encontró que: “Congress drafted the statute with an understanding that spouses could be distinct from homeowners, and that scenarios might arise where reverse mortgages would be entered into by only one of two spouses but still affect the non-mortgagor spouse.”⁷⁴

El Tribunal Federal decidió en sentencia sumaria a favor de los demandantes e instruyó al H.U.D. a buscar los remedios apropiados.⁷⁵ Ante este fallo, el H.U.D. se pronunció sobre esta decisión, adversa a sus reglamentaciones anteriores, en el Mortgagee Letter 2014-07, con el propósito de cambiar su política anterior y brindar nuevas protecciones a los cónyuges sobrevivientes que no fueron parte de las transacciones de hipotecas revertidas.⁷⁶ No hay duda que este caso ha sido crucial para disminuir las prácticas depredadoras de ciertas instituciones financieras que recomiendan a los cónyuges, que no cualifican para un préstamo reversible por su edad, a ceder sus derechos titulares sobre la propiedad residencial sin explicarles las consecuencias nefastas de estos actos.

III. DE SUEÑO A PESADILLA: ¿CUÁL ES LA SOLUCIÓN?

Tomando en cuenta la problemática actual en cuanto a las hipotecas, el gobierno del presidente Barack Obama realizó varias propuestas al Congreso para trabajar con la crisis financiera. El *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act of 2010 (Dodd-Frank Act)*,⁷⁷ aprobado en julio del 2010, estableció el *Consumer Financial Protection Bureau (C.F.P.B.)* para ayudar a los consumidores en sus decisiones financieras de las siguientes maneras:

⁷⁰ 12 U.S.C. § 1715z-20(j) (2012).

⁷¹ *Bennet*, 797 F. Supp.2d 69.

⁷² *Bennett v. Donovan*, 703 F.3d 582, 583 (D.C. Cir. 2013).

⁷³ *Bennet v. Donovan*, 4 F. Supp.3d. 5 (D.D.C. 2013).

⁷⁴ *Id.* en la pág. 13.

⁷⁵ *Id.* en la pág. 15. “The Court will remand the case to H.U.D. so that it can fashion appropriate relief consistent with this Memorandum Opinion.” *Id.* (énfasis suplido).

⁷⁶ Home Equity Conversion Mortgage (H.E.C.M.) Program: Non-Borrowing Spouse, Mortgagee Letter 2014-07 (U.S. Dep’t of H.U.D. 25 de abril de 2014), <https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07ml.pdf>.

⁷⁷ Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act of 2010, Pub. L. No. 111-203, 124 Stat. 1376 (codified at 12 U.S.C. § 5301 (2012)).

1. Reglamentar y supervisar entidades financieras y hacer cumplir las leyes que protegen al consumidor
2. Restringir las prácticas abusivas y engañosas
3. Promover y auspiciar educación financiera para los consumidores
4. Estudiar y analizar los mercados y sus riesgos⁷⁸

La C.F.P.B. es muy parecida a la OCIF en Puerto Rico. La misma es una agencia nueva e innovadora que tiene la misión de educar y proteger al consumidor. Sin embargo, hay muchos que critican la autoridad excesiva que el Congreso le ha delegado. La C.F.P.B. se ha dedicado a auscultar la problemática actual en el mercado de las hipotecas revertidas y ha convocado al público general, a los consumidores, a las instituciones financieras y a los grupos defensores de los derechos de los consumidores, a que se expresen sobre los distintos problemas que dentro la crisis financiera. Estos problemas van desde el aumento excesivo de la deuda personal por tarjetas de crédito (que representa una gran porción de la deuda nacional), el problema de las hipotecas, las agencias de reportes de crédito, entre otros.⁷⁹ En vista de ello, se creó una línea telefónica (*hotline*) para reportar a los depredadores financieros y a cualquier persona o institución que esté violando las leyes federales de protección financiera al consumidor.⁸⁰

Existen también otras leyes reguladoras que obligan a las instituciones financieras a ser más responsables en sus prácticas en cuanto al mercado de hipotecas. El *Home Ownership and Equity Protection Act of 1994* (H.O.E.P.A.) fue aprobado para atender las prácticas abusivas de refinanciamiento, al exigir que se haga una divulgación completa de los términos, costos y cualquier otra información que afecte al prestatario.⁸¹ Esta ley ha sido enmendada por la C.F.P.B. para requerir servicios de orientación y consejería a otros tipos de préstamos, y su efectividad aplica a transacciones desde el 10 enero de 2014.

El *Truth in Lending Act* de 1968 (T.I.L.A.) se aprobó para promover el uso informado del índice de crédito del consumidor, y requerir que se divulgue al consumidor el uso del mismo y el derecho de abrogar el contrato.⁸² La ley fue enmendada para proteger a los consumidores del mercado hipotecario de

⁷⁸ CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, <http://www.consumerfinance.gov> (última visita 27 de marzo de 2015).

⁷⁹ Michelle Singletary, *Consumer Financial Protection Bureau Got Off to a Good Start in its Inaugural Year*, WASHINGTON POST (10 de julio del 2012), http://www.washingtonpost.com/business/economy/consumer-financial-protection-bureau-got-off-to-a-good-start-in-its-inaugural-year/2012/07/10/gJQAN3TNbW_story.html (última visita 27 de marzo de 2015).

⁸⁰ *Contact Us*, CONSUMER FINANCIAL PROTECCION BUREAU, <http://www.consumerfinance.gov> (donde se puede encontrar el correo electrónico whistleblower@cfbp.gov y el número de teléfono (855) 695-7974, para reportar cualquier información relacionada con depredadores financieros) (última visita 27 de marzo de 2015).

⁸¹ Home Ownership and Equity Protection Act, 15 U.S.C.A. § 1604 (West 2009). Véase CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, 2013 HOME OWNERSHIP AND EQUITY PROTECTION ACT RULE (H.O.E.P.A.), http://www.consumerfinance.gov/f/201305_compliance-guide_home-ownership-and-equity-protection-act-rule.pdf, donde están disponibles las enmiendas al H.O.E.P.A.

⁸² Truth in Lending Act of 1968, 15 U.S.C. §§ 1601-1667f (2012).

prácticas injustas, abusivas y engañosas. También prohíbe ciertas formas de mercadeo que se consideran engañosas y desorientadoras al consumidor. En la actualidad, incluye además —entre sus últimas enmiendas— requisitos específicos a las instituciones financieras para la divulgación hipotecaria en las transacciones de hipotecas revertidas.⁸³

El *Real Estate Settlement Procedure Act* de 1974 (R.E.S.P.A.) obliga a las instituciones financieras a proveer a los deudores o prestatarios la información pertinente y necesaria relacionada con la naturaleza de los costos asociados al cierre de una hipoteca.⁸⁴ Esta ley ha sido enmendada varias veces para regular los costos y los informes de cierre y para prohibir prácticas de soborno.

El *Housing and Economic Recovery Act* del 2008 (H.E.R.A.) impuso un máximo de \$6,000 en gastos para originar las hipotecas.⁸⁵ También advierte sobre la ilegalidad del *cross-selling*, de añadir otros productos financieros que afecten al deudor. Además, refuerza la obligación de las instituciones en cuanto a la divulgación hipotecaria, con el fin de ayudar a que los prestatarios entiendan los términos de sus préstamos hipotecarios. Con el propósito de prevenir abusos futuros por parte de las instituciones financieras, la ley establece un sistema de licencia y registro para los originadores de préstamos a escala nacional, y así establecer normas mínimas fiduciarias para todos. Aunque esta ley se hizo para ayudar en la crisis hipotecaria en general, también aplica a las hipotecas revertidas, ya que el propósito principal de H.E.R.A. es evitar que las familias pierdan sus hogares.

Según el *Mortgagee Letter 2013-33* del H.U.D., se han establecido nuevos requisitos para los prestatarios, los cuales comenzaron a ser efectivos a partir de enero del 2014.⁸⁶ En la actualidad, las instituciones que ofrecen hipotecas revertidas están obligadas a ser más diligentes al evaluar a los potenciales prestatarios para asegurar que puedan cumplir con los pagos anuales de impuestos y con el mantenimiento de las propiedades que van a ser hipotecadas. En caso de dudas, se requiere una cuenta de plica (*escrow account*) para asegurar el pago anual de estas obligaciones.

Las enmiendas a todas estas leyes se manejan y regulan por el C.F.P.B. Ya que el C.F.P.B. es una agencia relativamente nueva, hay que ver el efecto de sus nuevas disposiciones en el mercado. Las críticas partidistas en contra del C.F.P.B. se centran en su poder tan abarcador para regular, administrar y sancionar. Indubitablemente, se necesita un organismo central que tenga la potestad de

⁸³ Truth in Lending (Regulation Z), 12 C.F.R. § 1026 (2014) (donde se encuentran las reglamentaciones y enmiendas asociadas al *T.I.L.A.* que son reguladas y codificadas bajo la *Reglamentación Z* con que las interpreta, determina y enmienda el C.F.P.B.).

⁸⁴ Real Estate Settlement Procedures, 12 U.S.C. §§ 2601-2617 (2012).

⁸⁵ Housing and Economic Recovery Act of 2008, Pub. L. 110-289, 122 Stat. 2654 (2008) (codified at 42 U.S.C. § 4501 (2010)).

⁸⁶ Home Equity Conversion Mortgage Program's Mandatory Obligations, Life Expectancy Set-Aside Calculation, and Purchase Transactions, H.U.D. Mortgagee Letter 2013-33 (U.S. Dep't of H.U.D. 25 de septiembre de 2013), <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=13-33ml.pdf>.

dilucidar el caos actual del mercado hipotecario, regulado por multiplicidad de agencias con conflictos entre reglas administrativas, leyes estatales o del Congreso, que han culminado en la imposibilidad del gobierno para actuar diligentemente a favor de los consumidores. El C.F.P.B. puede ser la respuesta para soluciones efectivas, a corto y largo plazo, que ayuden a los deudores a minimizar las prácticas engañosas, el mercadeo agresivo y a que se mejoren los servicios de orientación y consejería para los consumidores.

Entre los nuevos proyectos del C.F.P.B., figura la integración de los requisitos de divulgación hipotecaria de T.I.L.A. y R.E.S.P.A. para ayudar al consumidor a tener una idea más clara de la deuda y los costos que conlleva originar una hipoteca revertida.⁸⁷ En mi opinión, se está haciendo un esfuerzo para producir documentos más sencillos de comprender para el ciudadano promedio.

Una manera efectiva de desarrollar una política pública y nuevos reglamentos reguladores podría ser mediante una encuesta profesional a todos los consumidores que han perdido sus hogares en los últimos años por todas las razones mencionadas anteriormente. Esto es crucial para entender las fallas del producto y del mercado, promovidas por las instituciones financieras. También se les puede requerir a las entidades financieras que sometan toda la información de las hipotecas ejecutadas o en proceso de ejecución para hacer una auditoría forense que permita analizar las fallas y limitaciones, para así poder decidir las nuevas reglamentaciones.

A su vez, también se debe hacer un análisis del impacto de la hipoteca en los familiares que sobreviven al prestatario y que entran en peligro de perder la residencia. Se debe estudiar el impacto a largo plazo del desplazamiento de estas familias y cómo incide en las comunidades, en los programas de servicios y en las ayudas sociales. Se debe advertir al cónyuge no titular que, una vez el titular o deudor falte a sus obligaciones, podría tener que desalojar la propiedad si la deuda no se paga o no se logra vender la propiedad para cumplir con el vencimiento de la deuda.

En Puerto Rico se deben seguir los reglamentos y requisitos de la OCIF que hasta ahora han limitado las prácticas engañosas y el mercadeo excesivo de estos productos. La OCIF debe trabajar con las oficinas locales del H.U.D. y el C.F.P.B. para asegurar que los servicios de orientación y consejería sean adecuados. Según las entrevistas realizadas con ejecutivos locales, las instituciones financieras de la Isla están muy satisfechas con los nuevos cambios y la creación del C.F.P.B., ya que esta agencia puede ayudar a minimizar los procesos burocráticos y redundantes, trabajar con los estatutos conflictivos entre las agencias, y desarrollar procesos más sencillos para el consumidor.⁸⁸

La realidad es que la hipoteca revertida debería ser una última opción de financiamiento. Dentro de la consejería y orientación que el consumidor recibe,

⁸⁷ CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU, *supra* nota 4, en las pág. 151.

⁸⁸ Entrevista con Brian Hernández, *Reverse Mortgage Specialist* de VIG Mortgage (4 de diciembre de 2013).

se le debe asesorar sobre otras posibilidades, tales como, otro tipo de hipotecas menos costosas, una línea de crédito, vender la residencia, en vez de hipotecarla, tomar prestado a un familiar, entre otras. En las orientaciones se debe auscultar la situación y el contexto familiar para evitar problemas potenciales a largo plazo con el resto de los familiares que residen en la propiedad. Estos cónyuges o familiares deben ser debidamente notificados y advertidos sobre sus derechos y cómo pudieran ser afectados por una hipoteca reversible. Esa notificación debe advertirles sobre las limitaciones y exclusiones al momento de fallecer el titular para que tomen las medidas necesarias. Eso debería ser parte del proceso de orientación y se debería incluir dicha evidencia de divulgación en el cierre de la hipoteca.

Otra manera de ayudar al consumidor de la hipoteca revertida es que los requisitos del H.U.D. aseguren que haya suficientes fondos en reserva o de otros bienes del titular de la propiedad para cumplir con las obligaciones de impuestos y seguros requeridos.

Los costos y riesgos asociados con esta hipoteca son muchos y deben ponderarse cuidadosamente porque el consumidor de mayor edad podría perder su propiedad, y los familiares herederos que vivan en la propiedad podrían quedarse sin techo. Debido a lo anterior, H.U.D. ha anunciado cambios muy positivos en el programa de hipotecas revertidas. Con estos cambios, el cónyuge sobreviviente que no firmó el préstamo se le concede un período de prórroga (*deferral period*) y podrá continuar viviendo en el hogar bajo ciertas restricciones, evitando la crisis de personas desplazadas por las restricciones federales anteriores.⁸⁹ También hay que analizar cómo se puede incluir a los que se han casado con una persona que ya tiene una hipoteca revertida.

Es menester notar que el valor original de una gran parte de las propiedades hipotecadas ha disminuido mucho. Por ende, hay que auscultar alternativas para compensar por estos préstamos que, al vencer, tienen balances más altos que el valor actual de la propiedad. Este problema impide que los herederos puedan saldar la deuda original de la hipoteca revertida y las entidades financieras no hacen nada por ayudarles.

Lo preocupante es que los estudios confirman que las personas mayores están sufriendo mucho con la crisis financiera, los costos de vida, problemas médicos, y están sobreviviendo gracias al valor residual patrimonial de sus hogares. La incertidumbre en el sistema de financiamiento hipotecario debe ser resuelta con la mayor brevedad posible, y se debe mantener un balance apropiado entre la protección que el consumidor necesita y el acceso al capital necesario. Otros esfuerzos gubernamentales deben ser dirigidos a evaluar e implementar programas que ayuden a los consumidores de mayor edad con problemas financieros.

⁸⁹ Home Equity Conversion Mortgage (H.E.C.M.) Program: Non-Borrowing Spouse, Mortgagee Letter 2014-07 (U.S. Dep't of H.U.D. 25 de abril de 2014), <https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07ml.pdf>.

El futuro de la hipoteca revertida depende de que sea una herramienta beneficiosa para el prestatario de edad mayor; no debe ser un instrumento complicado, restrictivo ni con penalidades a sus sobrevivientes. Las tendencias económicas no ayudan, y la población en edad de retiro aumenta en ausencia de una cultura de ahorro y planes de retiro formales. Tanto el gobierno federal, como el local, deben tomar las medidas necesarias para evitar problemas sociales mayores. Sin unas medidas restrictivas y protectoras, los programas federales que garantizan este mercado seguirán debilitándose y no cumplirán con su propósito.

Los consumidores necesitan la protección necesaria para asegurarse de que las hipotecas revertidas no se vendan bajo prácticas engañosas o fraudulentas. Los proveedores e instituciones financieras deben de ser estrictamente regulados para asegurar que mercadean productos apropiados, y se comprometan a dar información fidedigna y transparente a los consumidores. Estos pasos son esenciales para minimizar el incumplimiento de pago, las ejecuciones, la pérdida de hogares, evitar que personas queden desposeídas de sus hogares y todos los problemas asociados con las hipotecas revertidas defectuosas.

Este estudio ha permitido analizar el esquema de las hipotecas revertidas, y sus potencialidades para enfrentar los problemas y riesgos de la vejez. En ese sentido, hay que realizar un balance adecuado de las posibilidades para desarrollar el mercado como una herramienta que puede mejorar la liquidez y las necesidades de una población envejeciente con esperanzas de vida más duraderas. También requiere reflexionar en mecanismos de mitigación de riesgos que atiendan la volatilidad de los mercados financieros y permitan la sostenibilidad de este instrumento.