LITORALPRESS

Fecha: 01-08-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Columnas de Opinión
Título: COLUMNAS DE OPINIÓN: Hipoteca revertida: liquidez para los adultos mayores

Pág. : 24
Cm2: 255,8
VPE: $ 2.266.929

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

TRIBUNA LIBRE

Hipoteca revertida: liquidez para los adultos mayores

FELIPE MORANDÉ
ESCUELA DE GOBIERNO UC

En varias comunas del país, el aumento sostenido en el valor del suelo ha transformado el pago de contribuciones en una pesada carga para muchas personas mayores que viven de pensiones modestas. Se trata, en la mayoría de los casos, de adultos mayores que habitan hace décadas en sus viviendas, que no desean ni pueden dejar su barrio, pero que enfrentan serias dificultades de liquidez para hacer frente a este impuesto creciente y, más en general, para hacer frente a sus gastos. Es una paradoja dolorosa: tener patrimonio, pero no ingresos suficientes para sostenerlo.

No se trata de pobreza estructural, sino de descalce entre patrimonio y flujo. La solución pasa por permitir que estas personas "liquiden" parte del valor de su propiedad sin tener que abandonarla. Una alternativa sensata y probada es la hipoteca revertida, un instrumento que permite a los propietarios hipotecar su casa en favor de una institución financiera, recibiendo a cambio un crédito que solo se paga al fallecer, usualmente con cargo al valor de la propiedad por parte de los herederos.

> "Las compañías de seguros de vida podrían ofrecer rentas vitalicias con respaldo inmobiliario, transfiriendo la propiedad de la vivienda a la aseguradora, pero permitiendo que el pensionado la habite de por vida".

Este mecanismo funciona con éxito en países con mercados financieros desarrollados, como el Reino Unido, Estados Unidos, Australia y España. En Chile, sin embargo, existen trabas legales que han impedido su implementación eficaz. Por una parte, la ley exige contratar un seguro de desgravamen en toda deuda hipotecaria, algo innecesario en una hipoteca revertida, que se extingue precisamente con la muerte del deudor. Por otra, la normativa obliga a rematar judicialmente los inmuebles cuando se ejecuta una hipoteca, lo que resta eficiencia al proceso y lo vuelve poco atractivo para los bancos.

La modificación de estas disposiciones permitiría abrir un camino para que más adultos mayores puedan acceder a esta herramienta. Además, las compañías de seguros de vida podrían ofrecer rentas vitalicias con respaldo inmobiliario, transfiriendo la propiedad de la vivienda a la aseguradora, pero permitiendo que el pensionado la habite de por vida. Para ello, probablemente habría que ajustar también las normas sobre reservas técnicas y securitización, de modo de permitir estructuras eficientes para operaciones que, individualmente, pueden ser de monto reducido.

Naturalmente, existen reticencias culturales que no deben ser subestimadas. Para muchos adultos mayores, el uso de su vivienda como garantía implica una merma en la herencia para sus hijos, un tema emocionalmente sensible. Sin embargo, se pueden pactar fórmulas intermedias. Además, en muchos casos, la pérdida patrimonial es parcial, especialmente cuando el inmueble sigue revalorizándose en el tiempo, como ha sido la norma en Chile durante los últimos 15 años.

Dar viabilidad legal y cultural a estos instrumentos es una forma concreta de cuidar a nuestros mayores, reconociendo el valor de sus viviendas y permitiéndoles vivir con mayor tranquilidad económica en el lugar que han elegido para envejecer. Es un acto de justicia y de sentido común.