



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**HIPOTECA INVERSA COMO UN MECANISMO DE REACTIVACIÓN
ECONÓMICA EN EL PERÚ**

TESIS PRESENTADA POR LOS BACHILLERES:

- **BELLE SCARLET CÁRDENAS UGARTE**
- **RODRIGO RODRIGUEZ PINTO**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

ASESOR: DR. FREDY ZUÑIGA MOJONERO

CUSCO – PERÚ

2021



DEDICATORIA

A nuestros padres Pedro Arturo y Susana; Alfredo e Irma, por ser nuestra inspiración para poder crecer día a día como mejores personas, apoyándonos, orientándonos, guiándonos para poder lograr nuestras metas y prosperar en esta vida.



AGRADECIMIENTO

A Dios, familia y amigos por estar con nosotros día a día, guiándonos en el camino de la vida universitaria; a nuestro asesor el Dr. Fredy Zuñiga Mojonero, por su tiempo y paciencia al momento de inculcar su abnegada labor como docente en la carrera de derecho y agradecer a nuestra alma mater UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO y a los diferentes docentes, por habernos inculcado sus enseñanzas y amor por nuestra carrera.



RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se hace un análisis sobre la figura de la hipoteca inversa como un medio de reactivación económica en el Perú, para ello utilizamos un enfoque cualitativo y como diseño de investigación se tiene el tipo dogmático propositivo. Partimos con un análisis de la propiedad y los derechos reales para luego abordar la hipoteca convencional y la hipoteca inversa tanto en la legislación nacional como el derecho comparado. Para recabar la información utilizamos algunos instrumentos de recolección de información como las guías de entrevistas y las fichas de análisis que las plasmamos en los cuadros elaborados que contiene nuestro trabajo. Finalmente concluimos esta investigación realizando una propuesta encaminada a modificar la ley de la hipoteca inversa y así poder ser aplicada en nuestra realidad.

SUMMARY

In this research work an analysis is made of the figure of the reverse mortgage as a means of economic reactivation in Peru, for this we use a qualitative approach and as a research design we have the dogmatic propositional type. We start with an analysis of property and real rights and then address the conventional mortgage and the reverse mortgage both in national legislation and comparative law. To collect the information, we use some information gathering instruments such as the interview guides and the analysis sheets that we capture in the tables prepared that our work contains. Finally, we conclude this investigation by making a proposal aimed at modifying the reverse mortgage law and thus be able to be applied in our reality.



ÍNDICE GENERAL

<i>DEDICATORIA</i>	2
<i>AGRADECIMIENTO</i>	3
RESUMEN	4
GLOSARIO DE TÉRMINOS:	7
CAPÍTULO I	8
1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	8
1.1 Planteamiento del problema	8
1.2 Formulación del problema	12
1.2.1 Problema General	12
1.2.2 Problemas Específicos	12
1.3 Justificación	13
1.3.1. Conveniencia	13
1.3.2. Relevancia social	13
1.3.3. Implicancias prácticas	13
1.3.4. Valor teórico	14
1.3.5. Utilidad metodológica	14
1.4 Objetivos de la investigación	15
1.5 Delimitación del estudio	16
1.5.1 Delimitación espacial	16
1.5.2. Delimitación temporal	16
CAPÍTULO II	17
2. MARCO TEÓRICO	17
2.1 Antecedentes de la investigación	17
2.1.1. Antecedente Internacional	17
2.1.2. Antecedente nacional	18
2.1.3. Antecedente local	20
2.2. Bases Teóricas	21
2.3. Marco Conceptual	22
2.4. Hipótesis del trabajo	23
2.5. Categorías de estudio	23
CAPÍTULO III	24



3. MÉTODO	24
3.1. Diseño metodológico	24
3.2. Diseño Contextual	24
3.2.1 Escenario espacio temporal	25
3.2.2. Unidad de estudio	25
3.2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	25
3.2.3.1. Fichas de análisis documental:	25
3.2.3.2. Análisis documental.....	25
3.2.3.3. Entrevistas:	26
CAPÍTULO IV	27
4. DESARROLLO TEMÁTICO	27
SUBCAPÍTULO I	27
4.1 HIPOTECA INVERSA	27
4.1.1. Derecho a la propiedad	27
4.1.2 Garantías Reales.....	34
4.1.3 La Hipoteca.....	40
4.1.4 Bienes Inmuebles	46
SUBCAPÍTULO II	48
4.2 REACTIVACIÓN ECONÓMICA	48
4.2.1 El crédito	48
4.2.2 La Hipoteca Inversa como un medio de reactivación económica.....	50
4.2.3 Legislación Comparada	54
4.2.3.1. Colombia	54
4.2.3.2. España:.....	58
4.2.3.3. Reino Unido:	59
4.2.3.4. Estado Unidos:.....	60
CAPÍTULO V.....	62
5. RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS	62
5.1. Resultados del estudio	62
5.2. Análisis de los Hallazgos	73
5.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos	75
CONCLUSIONES.....	77
RECOMENDACIONES	79
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	80



GLOSARIO DE TÉRMINOS:

-Crédito:

Según la RAE: Es la cantidad de dinero u otro medio de pago que una persona o entidad, especialmente bancaria, presta a otro bajo determinadas condiciones de devolución

-Garantía real

Según el diccionario.leyderecho.org Retrieved 09, (2020, 07). Se ha definido garantía real de la siguiente forma: Se produce cuando un bien del deudor o de un tercero queda afecto en garantía del cumplimiento de la obligación del deudor de modo que el acreedor pueda realizarlo independientemente para satisfacer sus derechos. Los supuestos legales son: prenda ordinaria, prenda sin desplazamiento, hipoteca ordinaria, hipoteca mobiliaria, hipoteca naval y anticresis.

- Hipoteca:

Según el banco Interbank la hipoteca es una garantía real y tangible. Entonces, tenemos que la hipoteca es un derecho real sobre un inmueble, puede ser una casa, departamento, terreno, entre otros, que sirve de garantía para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, como un crédito



CAPÍTULO I

1. EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

1.1 Planteamiento del problema

Por primera vez en nuestra historia el Perú está atravesando una de las peores crisis sanitarias, como consecuencia de la Covid 19 trayendo consigo un impacto negativo para nuestra economía.

Ante este panorama tan sombrío el Estado tiene la difícil misión de tomar medidas que permitan impulsar la economía y garantizar de manera paralela la protección de la salud de las personas.

Al respecto podemos mencionar que el 28 de marzo de 2018 se promulgó la ley 30741, ley que regula la hipoteca inversa y su reglamento aprobado por resolución de la SBS N° 4838-2019 del 17 de octubre de 2019. Una figura que cumple la misma



función que una hipoteca solo que como su nombre lo indica funciona de una manera inversa. Con esta nueva modalidad se busca dar liquidez a las personas a través de un préstamo dinerario poniendo en garantía un bien inmueble, dicha garantía será ejecutable al fallecimiento del propietario y/o propietarios.

Según el dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos recaído sobre el proyecto de ley 0570/2016-CR que crea la hipoteca inversa.

Se propone regular el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria, cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares de crédito.

En esa misma línea el Banco Central de Reserva del Perú en el oficio N° 096-2016-BRCP expresó su opinión sobre el proyecto de ley en cuestión manifestando que:

El diseño e implementación de la hipoteca inversa se ve apoyado por los importantes niveles de riqueza acumulados por los hogares de los diferentes niveles socioeconómicos en nuestro país, dicha riqueza está expresada en la adquisición de una vivienda propia. En dicho informe se indica que el 78% de esas viviendas son casas independientes por lo que serían atractivas para las entidades financieras para un posterior desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En ese entender nuestro país tiene un gran potencial en estos temas, por los cuales la garantía de un bien inmueble se puede convertir en liquidez; ayudando a la reactivación económica que es un tema fundamental hoy en día.



La hipoteca inversa es una figura poco conocida por las personas quienes a través de este producto podrían tener la oportunidad de tener liquidez, para impulsar nuestra economía mediante la compra, venta de bienes y servicios. No obstante, existen ciertos requisitos para poder acceder a un crédito financiero y garantizar que dicha deuda sea pagada, sin embargo, la pandemia trajo consigo la pérdida de miles de empleos y la quiebra de miles de empresas lo que conllevó a que miles de personas tengan que trabajar de manera informal.

Según la página web del Instituto Nacional de Estadística e Informática-INEI (2020) informó que:

La tasa de empleo informal del Perú avanzó en el primer trimestre del 2020 a 73% y en el tercer trimestre a 75,2%. Con ello, la informalidad del empleo en el país alcanzaría su pico más alto en los últimos 8 años.

Este fenómeno trajo consigo que miles de personas no puedan calificar para un préstamo ya que las entidades bancarias realizan una evaluación previa sobre la capacidad de pago que se tiene, para lo cual el banco solicita información como las boletas de pago, las personas al no tener un trabajo formal no tienen la forma de probar los ingresos que tienen, por lo que simplemente no calificarían en el sistema para poder tener este tipo de crédito, a pesar de contar con un bien inmueble propio. Esto conlleva que miles de personas sigan padeciendo la crisis económica que se vive en nuestro país sin posibilidad de tener liquidez que permita que muchas familias puedan salir adelante por la falta de empleo y la no calificación para poder acceder al crédito hipotecario o de otra índole la cual sería un gran soporte para poder levantarse de la pandemia que nos golpeó a todos.



De seguir así con estos problemas la figura de la hipoteca inversa quedará en el olvido como muchas otras normas; perdiendo la gran oportunidad de incentivar el movimiento económico en nuestro país y de alguna manera revertir las consecuencias negativas que trajo la pandemia; ya que con esta figura se dota de liquidez económica al beneficiario. No contar con las medidas normativas, que permitan o flexibilicen algunos requisitos para acceder a una hipoteca inversa genera que esta figura jurídica no se pueda aplicar en la realidad lo cual se traduce en falta de liquidez para muchas personas y por ende en que miles de personas continúen laborando de manera informal; por otro lado, se estará desperdiciando una oportunidad de ayudar a cambiar la situación económica de miles de peruanos, que padecen las secuelas de la pandemia y la crisis económica que se vive en la actualidad.

Para poder solucionar los problemas expuestos es posible que la solución sea modificar algunos artículos de la ley que regula la hipoteca inversa (artículo 2 y 3), a efecto de que esta pueda ser aplicada en nuestra realidad. Así mismo se busca que mediante las modificaciones de la norma sea conveniente para las entidades financieras y para los potenciales usuarios. De esta forma podremos ayudar a impulsar nuestra economía que tanto necesitamos, lo cual se traducirá en una mejor calidad de vida para muchas personas, generando trabajo y por ende desarrollo para todos los peruanos.



1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema General

¿Qué artículos se deberían de modificar en la ley de la hipoteca inversa para que esta pueda favorecer la reactivación económica del Perú?

1.2.2 Problemas Específicos

1° ¿Qué es la hipoteca inversa y como se viene aplicando en el Perú?

2° ¿Cuál es el efecto socio económico que genera la hipoteca inversa en el Perú?

3° ¿Cómo se viene aplicando la figura de la hipoteca inversa en el derecho comparado?

4° ¿Qué propuesta legislativa se puede implementar a efecto que la hipoteca inversa pueda ser un medio de reactivación económica en el Perú?



1.3 Justificación

El presente trabajo se justifica en las siguientes razones:

1.3.1. Conveniencia

El presente estudio que se pretende realizar resulta conveniente dado que en la actualidad se requiere de mecanismos que permitan dotar de liquidez a las personas de tal forma que nuestra economía pueda tener una reactivación más eficiente y rápida.

1.3.2. Relevancia social

Los resultados que se obtengan de la presente investigación tienen relevancia social puesto que permitirá que muchas personas puedan acceder y en todo caso optar por la figura de la hipoteca inversa, con la finalidad de tener liquidez, siendo los beneficiados todas aquellas personas que cuenten con un bien inmueble y estén dispuestos a darlos en garantía a cambio de esa liquidez que tanto se requiere en este momento.

1.3.3. Implicancias prácticas

En la realidad todos los días muchas personas se aproximan a las entidades financieras a efecto de poder solicitar un préstamo económico, muchas veces para comprar un inmueble, un vehículo, pagar una deuda o invertir en un negocio, sin embargo, las personas adultas muchas veces son marginadas en estos temas debido a la edad que tienen y la imposibilidad de pagar las cuotas elevadas que cobran los bancos. Con la hipoteca inversa se puede favorecer a estas personas dándoles una liquidez a efecto de que puedan vivir dignamente y así reactivar de un modo la economía del país.



1.3.4. Valor teórico

En el desarrollo de nuestra investigación recogeremos conocimientos teóricos pertinentes a nuestro tema de estudio. Dichos conocimientos serán sistematizados y ordenados. Esto será un aporte teórico para que los investigadores que se aproximen a nuestro tema encuentren información teórica pertinente y clara como fundamento del trabajo de campo que se pueda realizar empíricamente.

1.3.5. Utilidad metodológica

En la ejecución de nuestro proyecto será necesario elaborar instrumentos de recolección de información, dichos instrumentos son de hecho un aporte metodológico, que investigaciones futuras puedan aplicar si lo consideran conveniente.

Así mismo el enfoque metodológico que abordamos también constituye un antecedente metodológico para investigaciones futuras sobre la materia.



1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Identificar los artículos que deberían modificarse en la ley de la hipoteca inversa para que esta pueda favorecer a la reactivación económica del Perú.

1.4.2. Objetivos específicos

1° Conocer que es la hipoteca inversa y como se viene aplicando en el Perú

2° Diagnosticar el efecto socio económico que genera la hipoteca inversa en el Perú.

3° Examinar como se viene aplicando la figura de la hipoteca inversa en el derecho comparado.

4° Establecer una propuesta legislativa que permita que la hipoteca inversa pueda ser un medio de reactivación económica en el Perú.



1.5 Delimitación del estudio

1.5.1 Delimitación espacial

La presente investigación abarca todo el país por tratarse de una norma de carácter nacional.

1.5.2. Delimitación temporal

El estudio se desarrolla en el año 2020-2021



CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedente Internacional

Según García (2015) en su tesis intitulada “La hipoteca inversa” trabajo de investigación para optar el grado de doctor. Por la Universidad Jaume I de Castellón.

La autora arriba a las siguientes conclusiones:

- i. Esta tesis doctoral tiene por finalidad dar a conocer la normativa española reguladora de la hipoteca inversa, que en nuestro ordenamiento jurídico se reguló por primera vez a través de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se



establece determinada norma tributaria, concretamente, en la Disposición Adicional Primera de esta Ley.

- ii. El desarrollo de esta figura, entre otras causas, fue a consecuencia del aumento de la esperanza de vida, la disminución del poder adquisitivo de los pensionistas, el cambio en la estructura de la familia y la insuficiencia de ayudas al colectivo de personas dependientes. Además, en España la implantación de esta figura se presentaba como idónea debido a la cultura tan arraigada en nuestro país por tener una vivienda en propiedad. En nuestra sociedad hay un número muy elevado de personas mayores de 65 años que son propietarias de más de una vivienda.
- iii. La hipoteca inversa podría constituirse por personas que fueran menores de 65 años y que no estuvieran afectadas de dependencia o no tuvieran reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Además, esta hipoteca podría gravarse sobre un inmueble distinto a la vivienda habitual. Sin embargo, en estos casos, no se beneficiarían de las reducciones arancelarias y de los incentivos fiscales regulados en la Ley. En estos supuestos, estaríamos hablando de las llamadas hipotecas inversas atípicas, las cuales, al carecer de una normativa específica, se regirían por la voluntad de las partes, conforme al artículo 1255 del CC.

2.1.2. Antecedente nacional

Según Olivera (2020) en su tesis titulada “Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741” tesis de grado para optar el título de abogado presentado en la Universidad de Piura.



La tesis concluye en las siguientes conclusiones:

- i.** La hipoteca inversa ha sido de gran utilidad en Europa (en algunos países más que en otros), en España antes de la crisis financiera de los años 2008 y 2009 se desembolsaron más de 2 mil créditos anuales bajo la modalidad de hipoteca inversa y unas 20 entidades, entre entidades financieras y compañías de seguros participaron activamente de este segmento del mercado (Dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos Proyecto de Ley 570/2016-CR, 2017). Lamentablemente según el Consejo General del Notariado, en el año 2017 se constituyeron en España apenas 31 préstamos de este tipo. Por su parte, en el Reino Unido se suscribieron unas 39.000 hipotecas inversas en el año 2017, lo que representa un incremento del 41% en comparación al año 2016 (Ferluga, 2018). Ahora bien, que la hipoteca inversa haya tenido éxito en otros lugares en un determinado momento o de manera sostenida no quiere decir que necesariamente lo tendrá en nuestro país. Cada país tiene un contexto distinto con sus propias particularidades.
- ii.** Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al mes de agosto del año 2017, el 88,8% de viviendas particulares propias del Perú contaba con título de propiedad inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP). Esta cifra es alentadora en el sentido que las hipotecas inversas que se constituyan tendrán que estar inscritas en las partidas electrónicas de los inmuebles dados en garantía por los titulares, es decir solo se podrán constituir hipotecas inversas en viviendas inscritas en SUNARP. No obstante, sin duda las entidades autorizadas tendrán preferencia para constituir hipotecas inversas con aquellos clientes que cuenten con propiedades que estén bien cotizados en el mercado y que puedan mantener o aumentar su valor en el tiempo. En ese sentido, considero que muy probablemente la hipoteca inversa será de beneficio para aquellas personas que cuenten con este tipo de inmuebles. Por dicho motivo,



si bien la hipoteca inversa es una modalidad que ayudará a mucha gente, el estado 80 peruano no se puede quedar con los brazos cruzados y deberá continuar estableciendo políticas que beneficien a toda la población adulta mayor.

2.1.3. Antecedente local

Según Soriano y Palacios (2016) en su tesis intitulada “Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad” tesis para optar el grado de abogados en la Universidad Andina del Cusco.

La tesis concluye en:

- i. Que la realidad socioeconómica de las personas mayores de 65 años, que se encuentran en estado de jubilación, es bastante precaria, teniendo en cuenta que no muchas personas adultas mayores se encuentran afiliadas al sistema de fondo de pensiones, en esa línea de idea el Estado debe tomar medidas urgentes que permita a este sector de la población contar con una mejor calidad de vida.
- ii. Los derechos reales de garantía son aquellos que recaen sobre bienes muebles y/o inmuebles de propiedad ajena, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el deudor respecto del acreedor, éste último teniendo derechos de preferencia respecto del pago, persecución del bien y venta. Por otro lado, los derechos reales de garantía se encuentran regulados en el libro V, Sección Cuarta del Código Civil, Decreto Legislativo N° 295.



- iii. La hipoteca inversa representa una excelente alternativa para aquellas personas que se encuentran en estado de jubilación, cuenten o no con una pensión, ya que les proporcionaría el sustento que necesitan para sus años de retiro, haciendo líquida la inversión de sus vidas; es decir, su vivienda, sin que esto implique que se queden sin un hogar, pues la característica principal de la misma es que la vivienda seguirá en posesión del beneficiario y su cónyuge hasta su defunción, y aun cuando esto sucede, los herederos tienen múltiples opciones que les permitirán recuperar la vivienda o parte de su valor.

2.2. Bases Teóricas

Propiedad: Es un concepto básico para poder empezar un estudio sobre la hipoteca inversa ya que mediante la propiedad el propietario tiene la posibilidad de disponer el bien, dentro de esta posibilidad se encuentra la de gravarla y así podemos ponerle en garantía a cambio de un préstamo. Aunaremos más en esta base teórica en el sub capítulo I del presente trabajo.

Bien inmueble: Hace referencia todos aquellos bienes que no presentan movimiento dentro de esta se encuentran los predios el cual es fundamental para la constitución de una hipoteca.

Hipoteca: Sin duda esta figura constituye una base teórica de nuestro trabajo ya que es fundamental conocer el origen de esta figura que parte desde la antigüedad hasta nuestros días siendo la hipoteca inversa un tipo de hipoteca por lo que se debe hacer un estudio sobre esta figura tan importante en nuestros días denominada hipoteca.

Hipoteca Inversa: El meollo de nuestro trabajo por lo que es necesario hacer un análisis sobre esta figura a efecto de plantear una solución que permite que se



aplique en la realidad y de esta manera favorezca la reactivación económica que necesita nuestro país.

2.3. Marco Conceptual

Derecho real

Según Morales (2012) citado por Gonzales (2019; p.71) sostiene que:

El derecho real es una posición o situación jurídica que tutela en forma directa el interés de las personas para la obtención del disfrute individual o de las distintas utilidades sobre una cosa.

Relación jurídica

Según la enciclopedia jurídica se indica que la relación jurídica es:

Es el vínculo jurídico entre dos o más sujetos, en virtud del cual, uno de ellos tiene la facultad de exigir algo que el otro debe cumplir.

La relación jurídica, según se expresa en la definición, se establece siempre entre los sujetos del derecho (activo y pasivo) y no entre el sujeto y la cosa, como sostiene erróneamente la doctrina tradicional. Entre los sujetos y las cosas, existen relaciones de hecho, pero no vínculos jurídicos.

Crédito

Según Cabanellas (2011; p.100) indica que:

Del latín, creditum, de credere, creer confiar. Derecho a recibir de otro alguna cosa, por lo general dinero. Opinión de que goza una



persona cuando se espera que satisfará puntualmente los compromisos contraídos o las promesas formuladas.

2.4. Hipótesis del trabajo

Existen razones de orden jurídico y fáctico que justifican la necesidad de modificar la ley de la hipoteca inversa a efecto de que esta figura pueda ser incentivada y usada por las personas, convirtiéndose en un mecanismo de reactivación económica para el Perú.

2.5. Categorías de estudio

Categorías de estudio	Subcategorías
Categoría 1°: Hipoteca Inversa	<ul style="list-style-type: none">- Propiedad- Derecho real- Bien inmueble- Legislación nacional y derecho comparado
Categoría 2°: Reactivación económica	<ul style="list-style-type: none">- Entidades financieras- Crédito y liquidez

Fuente: Elaboración propia.



CAPÍTULO III

3. MÉTODO

3.1. Diseño metodológico

Enfoque de investigación	Cualitativo: Puesto que el estudio se basa en el análisis y la interpretación de documentos normativos nacionales e internacionales respecto de la figura denominada hipoteca inversa.
---------------------------------	---

Fuente: Elaboración propia.

3.2. Diseño Contextual

Tipo de Investigación jurídica	Dogmática propositiva: Se busca plantear una propuesta legislativa que permita incentivar el uso de la hipoteca inversa como un mecanismo de reactivación económica en el Perú.
---------------------------------------	--



Fuente: Elaboración propia.

3.2.1 Escenario espacio temporal

El estudio realizado si bien abarca todo el país, se centra en la ciudad del Cusco en los años 2020- 2021.

3.2.2. Unidad de estudio

En el presente trabajo las unidades de estudios son las entidades financieras encargadas de realizar los créditos correspondientes en la figura de la hipoteca inversa.

3.2.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.2.3.1. Fichas de análisis documental:

La que elabora el autor para llevar adelante el análisis documental requerido en nuestro trabajo.

3.2.3.2. Análisis documental:

Utiliza la información cualitativa de documentos escritos, recopilada en normas, cartillas, programas, historias clínicas; leyes, dictámenes, informes, quejas registradas, juicios; discursos, declaraciones, mensajes, recortes periodísticos, folletos, etc.



3.2.3.3. Entrevistas:

Técnica basada en el diálogo en el cual se busca saber la opinión de personas especializadas en la materia, en el presente caso se busca conocer la opinión de algún representante de los bancos, un notario o incluso de algún registrador público pues son entidades fundamentales para poder realizar una hipoteca inversa.



CAPÍTULO IV

4. DESARROLLO TEMÁTICO

SUBCAPÍTULO I

4.1 HIPOTECA INVERSA

4.1.1. Derecho a la propiedad

Para iniciar esta investigación tenemos que partir analizando el derecho de propiedad puesto que es fundamental a efecto de comprender como funciona la hipoteca inversa.

En ese entender podemos mencionar que la propiedad es una de las instituciones más antiguas e importantes de la sociedad, es reconocida como uno de los derechos fundamentales garantizados por nuestra carta magna, dado que si no existiría la propiedad simplemente nos encontraríamos en un caos total debido a que todos los bienes serían de todos y a la vez de nadie, ello generaría que vivamos en una sociedad sin orden y lleno de conflictos.



Según Puig (1971; pp. 142,143) señala que la propiedad es un concepto económico jurídico que se usa para referirse a todos los derechos reales sobre cosas corporales o incorporales. También se señala que al referirnos al termino propiedad hacemos referencia a los derechos de apreciación económica.

Por su parte Avendaño (2005) citado por García (2021;397) refiere que:

Por la propiedad los hombres luchan y se enfrentan, desde el inicio de los tiempos. El hombre se esfuerza y trabaja para ser propietario. La condición de propietario le permite satisfacer sus necesidades y las de su familia... además ahorrar para su edad madura y finalmente transmitir a sus sucesores aquello que acumuló durante su vida.

Y cuánta razón en las palabras de este autor, todos trabajamos para cumplir nuestras aspiraciones, muchas de ellas ligadas a ser propietario quizás de una laptop, un vehículo, un departamento etc. La propiedad termina siendo un pilar fundamental de nuestro desarrollo, ya sea particular como colectivo, es por ello que el Estado regule de una manera adecuada que garantice la paz y el orden en nuestra sociedad.

El derecho fundamental a la propiedad esta revestida de un amplio marco legal.

En el marco internacional como primera referencia podemos citar a la Declaración universal de Derechos Humanos, la cual fue aprobada y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 10 de diciembre de 1948, citando el siguiente artículo:

Artículo 17:

1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.
2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.



También el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos manifiesta que:

Artículo 21.- Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social, en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.

En esa línea podemos citar la sentencia del tribunal constitucional español STC N° 37/1987 caso Luis Fernández Fernández referido a la propiedad privada en esta sentencia el tribunal español refiere que la fijación del contenido esencial de la propiedad no se puede dar desde una consideración subjetiva referida a los intereses individuales, sino que también debe incluir la necesaria referencia a la función social.

En nuestro ordenamiento nacional tenemos:

En el artículo 70 de la Constitución política de 1993, que indica:

Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad



El derecho de propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Por su parte el doctor Gutiérrez (2020; p.405) indica que la propiedad es un capital que las personas tienen para poder acceder al bienestar y la riqueza, por lo que el Estado debe garantizarla y no intervenir salvo de manera excepcional. Asimismo, manifiesta que la propiedad no es un derecho absoluto ya que esta es susceptible de limitaciones.

Y en efecto la ley muchas veces pone limitantes a la propiedad, por ejemplo, en el caso de áreas naturales, cuando sean parte del patrimonio cultural o incluso sobre la propiedad que pueden tener los extranjeros en nuestro país, es deber del Estado poner las reglas de juego para garantizar el desarrollo de la sociedad.

En esa línea según Rubio et al (2013; p. 514) manifiesta que:

El contenido esencial constitucional del derecho de propiedad está constituido por lo siguiente:

La garantía que el poder del Estado no invada la propiedad más allá de lo aceptado por la Constitución. Ello con lo relacionado a la expropiación, la cual debe darse en conjunto con las reglas establecidas por la ley. Como son el pago del justiprecio.



Y por otro lado existe la garantía de que el propietario siempre pueda ejercitar los derechos de uso, usufructo, disposición y reivindicación.

Al respecto tenemos el Exp. N° 665-2007-AA/TC emitido por el tribunal constitucional señala que:

El derecho de propiedad no es un derecho absoluto desde el momento en que su reconocimiento se realiza en un ordenamiento donde coexisten otros derechos fundamentales, pero también una serie de bienes (principios y valores) constitucionalmente protegidos. En algunas oportunidades, esos límites se derivan expresamente de la Constitución. Así, el artículo 70 de la Ley Fundamental señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

También debemos mencionar que el artículo 923 del nuestro Código Civil de 1984 señala que:

Artículo 923°.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

La propiedad es un poder jurídico, porque así lo establece la norma, mediante este poder el propietario puede emplear de los cuatro atributos de esta figura (usar, disfrutar, disponer y reivindicar).



Características de la propiedad:

Según Torres (2021; pp.83-91) señala como características de la propiedad las siguientes:

a) Absoluto:

Otorga las mayores facultades posibles sobre un bien y por ejercerse contra todos. Así tenemos que el propietario goza de las siguientes facultades sobre la cosa, siendo estos: usar, disfrutar, abusar, poseer, disponer y reivindicar siempre dentro de los límites establecidos por la ley.

Según la Casación 2409-98-Callao, refiere que el derecho a la propiedad es absoluto dentro de los límites de la ley, nunca puede ser utilizado en detrimento del bien común. Esto quiere decir que el dueño puede usar el bien a su arbitrio.

b) Pleno:

Es pleno porque otorga al propietario toda clase de poder lícito para hacer uso del bien. En esa línea el tribunal constitucional en la sentencia 05614-2007-PA/TC, refiere que el derecho a la propiedad es pleno en el sentido que dota al propietario de un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente.



c) Exclusivo:

Hace referencia a que no puede haber más de dos titulares sobre un mismo bien a diferencia de otras figuras como la copropiedad, etc. El hecho de que sea un derecho exclusivo no quiere decir que sobre el bien no pueda existir otros derechos reales.

d) Perpetuo:

El derecho de propiedad no está sujeto a un plazo predeterminado de duración, el dueño no pierde su derecho por el no uso del bien.

e) Inviolable:

Por regla general nadie puede violar el derecho de la propiedad así lo establece el artículo 70 de nuestra constitución, sin embargo, existen supuestos en los cuales uno puede ser privado de su propiedad, por ejemplo, en virtud de una sentencia judicial o mediante la expropiación autorizada por ley o en su defecto por causas de seguridad nacional o seguridad pública previo el pago de la indemnización justipreciada.

f) Unitario:

El derecho de propiedad es uno e idéntico, con independencia de las características del objeto sobre el que recae y la utilidad del mismo. El poder unitario de propiedad concede al dueño un señorío global sobre el bien.



g) Elástico:

Hace referencia a que las facultades que se le atribuyen al propietario pueden ser aumentadas o disminuidas mediante la imposición de cargas o gravámenes, por ejemplo, en el caso de una hipoteca.

Por su parte según Castán (1992; p.157) señala que: la propiedad es el centro unitario, autónomo y abstracto de todas las facultades que pudieran recaer sobre la cosa, y al propietario le cabe, bien que sea temporal o circunstancialmente, verse privado de esas facultades, sin dejar por ello de conservar el dominio, sin perder la integridad potencial de su derecho, determinante de la posibilidad de recuperación efectiva de todas las facultades dominicales.

h) Principal:

Es principal porque tiene existencia propia, no depende de ningún otro derecho, a diferencia de los otros derechos reales que presuponen que otra persona es el titular del derecho de propiedad, del cual derivan su existencia.

4.1.2 Garantías Reales

Para hablar de derecho reales debemos mencionar el concepto de patrimonio.

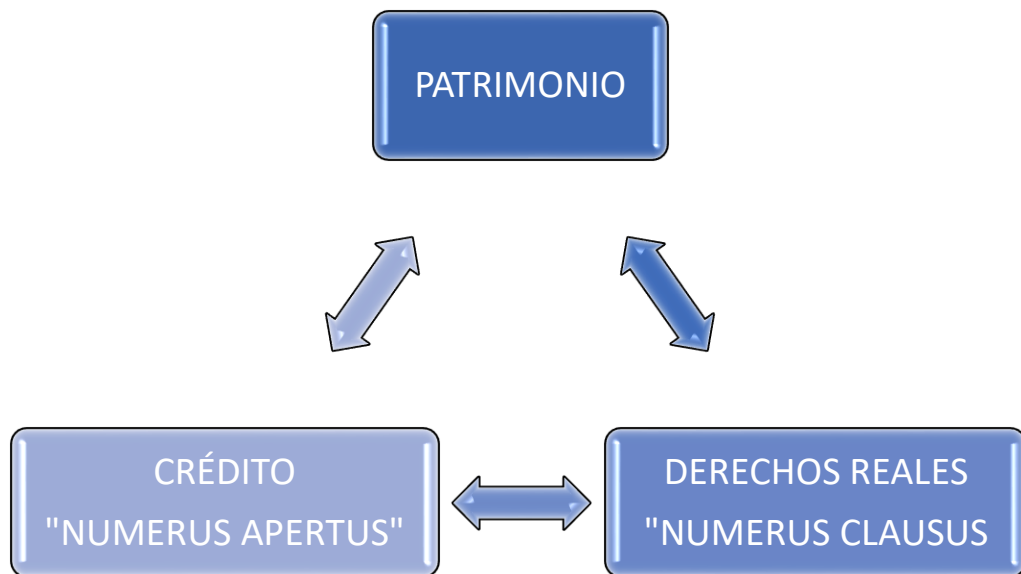
Según Ternera y Mantilla (2006; p.119) indican que;

El concepto tradicional de derechos reales parte de la noción de patrimonio, la cual, normalmente, se refiere a la totalidad de sus relaciones



jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos cuantas sean las relaciones comprendidas en el patrimonio.

El patrimonio es el conjunto de bienes, créditos, obligaciones y deudas que tiene una persona y sirven para satisfacer necesidades económicas que pueden ser de dos categorías: reales y personales.



Elaboración propia.

Por su parte Avendaño y Avendaño (2017; p.15) manifiestan que:

Los derechos reales son los que recaen sobre las cosas. Son los jus in re (derecho sobre la cosa) debido a que impregnan o inundan la cosa. Así, por ejemplo, el propietario puede extraer del objeto todo lo que sea posible pero también pueden regalarlo y eventualmente destruirlo. Se origina de una relación directa entre el titular del derecho real y el objeto del mismo.



Naturaleza de los derechos reales:

Para poder determinar la naturaleza de este tipo de derechos debemos mencionar que existe un debate doctrinario entre los derechos de crédito y derechos reales.

Por su parte Rojina (1949; p.31) divide la doctrina en dos: por un lado, la tesis dualista (separación absoluta entre los derechos reales y los de crédito) la cual se divide en la teoría clásica, económica e institucionalista; por otro lado, tenemos la doctrina monista la cual se divide en personalista y realista. Ahora bien, se puede hablar de una tercera doctrina la cual hace referencia a las doctrinas eclécticas la cual menciona identidad en el aspecto externo de estos derechos, pero una diferenciación en el aspecto interno.

- **Teoría Clásica (dualista):** Separa el derecho real del derecho personal. Ya que en los derechos reales los elementos más importantes son el sujeto activo y la cosa. Es por ello que en los derechos reales la persona ejerce un poder sobre la cosa. Mientras que en el derecho de crédito existe tres elementos el acreedor, el deudor obligado y el objeto que puede ser una cosa.
- **Teoría económica (dualista):** Sostiene que los derechos reales y el derecho al crédito son diferentes. El derecho real hace referencia a la apropiación de la riqueza que recae sobre bienes que se pueden individualizar mientras que en el derecho personal recae en una prestación, es decir un aprovechamiento de los servicios.
- **Teoría Institucionalista (dualista):** Plantea que en el caso de los derechos reales son regulados por normas establecidas (derecho disciplinario que todos debemos



respetar), mientras que los derechos de crédito se rigen por la voluntad de las personas y el derecho estatutario.

- **Teoría personalista (unitaria):** Esta teoría unifica los derechos reales con los personales en una sola categoría siendo esta la de los derechos personales, según esta doctrina los elementos del derecho real, son el sujeto activo titular del derecho, el sujeto pasivo universal y el bien objeto del sujeto titular.
- **Teoría realista (unitaria):** Esta doctrina sostiene que el derecho real asimila al derecho personal en una sola categoría siendo esta la de los derechos reales, también indica que el derecho real como el obligacional son derechos sobre bienes, la única diferencia está en que el derecho real pesa sobre un derecho determinado y el obligacional sobre un patrimonio.
- **Teoría trialista:** A través de esta teoría se hace una distinción entre derechos de crédito, derechos reales y derechos intelectuales.

De todas estas teorías esbozadas debemos señalar que es evidente que existen derechos reales y también derechos de crédito los cuales son diferentes, pero ambos se encuentran dentro del patrimonio.

Los derechos reales y de créditos están vinculados entre sí, por ejemplo, en el caso de la hipoteca podemos mencionar que este derecho de garantía es accesorio al derecho de crédito, por lo que si se extingue la obligación también lo hará la garantía.

A modo de resumen podemos mencionar algunas diferencias entre los derechos reales y los derechos de crédito.

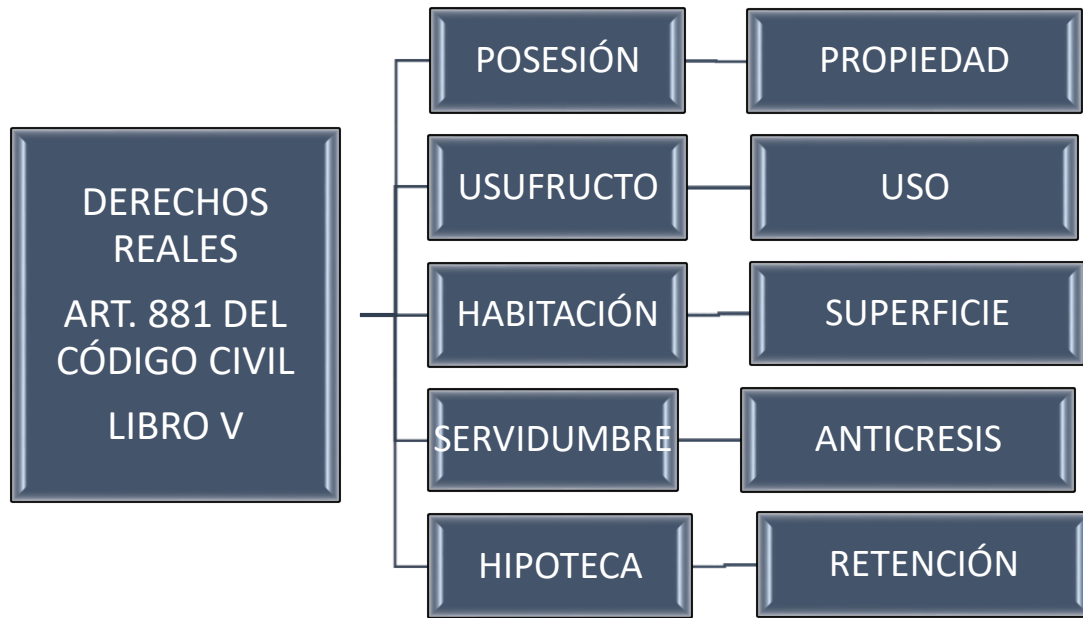
Diferencias	Derechos reales	Derechos de crédito
-------------	-----------------	---------------------



Sujetos	Titular del derecho y el deber de los no titulares de no impedir la satisfacción de su interés	Acreedor y Deudor
Objeto	Un bien (mueble, inmueble)	Prestación (de dar, hacer, no hacer)
Determinación del bien	El bien objeto del derecho real es determinado	El objeto de la prestación puede ser determinado o determinable.
Naturaleza del derecho (por su oponibilidad)	Es absoluto porque es oponible frente a cualquiera	Sólo es oponible frente al deudor/es
Por su duración	Pueden ser perpetuos (la propiedad) o temporales (la multipropiedad)	Son temporales
Por la prescripción	Se puede adquirir por la prescripción adquisitiva	Se extinguen por prescripción (prescripción extintiva art. 1989)

Elaboración propia

Los derechos reales son establecidos por la ley y no pueden ser creados por la voluntad de las personas, en ese entender realizamos el siguiente cuadro que nos indicará cuales son los derechos reales, de tal forma que podamos ubicarnos y entrar de lleno propiamente a explicar la figura de la hipoteca:



Elaboración propia



Elaboración propia



4.1.3 La Hipoteca

La hipoteca es una de las figuras más relevantes cuando hablamos de créditos puesto que a través de esta, el acreedor tiene la certeza de que los deudores pagarán el préstamo realizado, por lo tanto, esto genera que las personas puedan tener liquidez y por ende favorecer el movimiento económico que tanto se requiere en nuestro país.

Según Gonzales y Bravo (2018; p.21) manifiestan que:

La hipoteca deriva de la voz griega “hiphoteke” que significa poner debajo, esta figura fue usada por los griegos en referencia a la colocación de piedras o lápidas al frente de un bien hipotecado; con la finalidad de que los terceros puedan tener conocimiento de que dicho bien tenía gravamen. Sobre todo, los posibles adquirientes.

En Roma el doctor Hernández (2014; p.449-450) señala que:

El antecedente romano de la “hypotheca” suele verse en la convención celebrada entre el arrendador y el arrendatario de una finca rústica, sobre los instrumentos y objetos introducidos por el arrendatario. Se otorgaba al arrendador el “interdictum salvianum” para pedir los bienes en caso sea necesario. En esencia la hipoteca era un derecho real constituido sobre una cosa mueble o inmueble para garantizar el pago de la deuda. La hipoteca en la época romana podía constituirse sobre todos los bienes que podían venderse.

El autor menciona como características de la hipoteca:



- La hipoteca es un derecho real porque se ejerce de persona a cosa.
- Debe ser constituida sobre cosa ajena.
- Es una garantía porque garantiza o asegura el pago de una deuda.
- Es indivisible dado que el pago parcial de la deuda no extingue parcialmente la deuda.
- La transmisibilidad de la hipoteca podía darse por acto inter vivos o como disposición de última voluntad.

Finalmente, el autor también menciona que la hipoteca en la época romana podía constituirse de tres maneras: primero por acuerdo de las partes (hipoteca convencional), por disposición del magistrado (hipoteca por resolución judicial) y por disposición de la ley.

La hipoteca fue una figura muy importante en el imperio romano dado que al igual que hoy en día garantizaba el cumplimiento de una deuda.

Según Cabanellas (2011; p.188) refiere:

Hipoteca es la palabra de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que la cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación.

Por su parte Álvarez (2017; p. 307) manifiesta que:

La hipoteca puede definirse como un derecho real de garantía sobre cosas inmuebles que se constituye mediante la publicidad registral. Además, que se puede definir como la afectación de un bien inmueble en garantía de un crédito, para la realización pública de su valor en caso de incumplimiento.



Por su parte Camacho (2019; p.310) señala que:

La hipoteca es la garantía real por excelencia, por la cual se afecta un bien inmueble en respaldo del cumplimiento de una obligación propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y confiere al acreedor hipotecario los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, sin embargo, para ello se requiere que dicho bien inmueble este saneado y requiere de la inscripción registral. La hipoteca solo puede garantizar una obligación de dar suma de dinero y una de hacer o de no hacer.

Asimismo, debemos mencionar que según nuestro Código Civil en el artículo 1097, nos da la siguiente definición sobre la hipoteca:

Artículo 1097°.- Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Debemos mencionar que este concepto nos da varios elementos para comentar, lo primero es que la hipoteca es accesorio ya que como toda garantía depende de una obligación, sin obligación no hay hipoteca.

Según Avendaño et al (2021; pp. 824,825):



Refiere que la hipoteca no es accesoria en todos los sistemas legales. Así en el derecho alemán hay modalidades de hipotecas que son autónomas. Sin embargo, en nuestro código civil peruano necesariamente se requiere de una obligación, no obstante, existe la tendencia de que exista una hipoteca autónoma, en esa línea el artículo 1099 inciso 2 refiere que la hipoteca puede asegurar el cumplimiento de una obligación no solo determinada sino también determinable.

Al referirnos al término determinable quiere decir que al momento de realizar la hipoteca la obligación aun no fue determinada. Por otro lado, El artículo 1104 autoriza que la hipoteca garantice obligaciones futuras o eventuales (quiere decir que su existencia es incierta, en el tal caso la hipoteca ya constituida queda sin efecto).

Según la casación N° 2402-2012-Lambayaque. VI pleno casatorio considerando 40 establece que:

La Hipoteca solo se destina a servir de garantía, por eso es derecho real accesorio.

La hipoteca no permite al acreedor actuar materialmente sobre la cosa, como podría hacerse en virtud de los derechos reales de propiedad, de servidumbre o de usufructo; es una especie de prenda sobre el derecho de propiedad, no existiendo participación en los atributos y en las ventajas de este derecho, consecuentemente, la hipoteca tiene que tramitarse junto con el crédito al cual sirve de



garantía y no independientemente. Cuando dice que este derecho real es accesorio, se quiere decir, que la hipoteca destinada a servir de garantía a un crédito no se comprende, sin un crédito cuyo pago deba asegurarse, es decir que, la hipoteca sea accesorio a un crédito indica que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación, y que no puede constituirse en forma autónoma.

Como otro punto podemos mencionar que la hipoteca necesariamente recae sobre un **bien inmueble** los cuales se encuentran regulados en el artículo 885 del código civil y que serán analizados en el siguiente acápite.

También debemos mencionar que las hipotecas no necesariamente garantizan una obligación propia ya que según el artículo analizado se permite constituir una **hipoteca en favor de un tercero**.

La hipoteca **no otorga la desposesión**, es decir, que el bien queda en posesión del propietario, esto se debe a que la hipoteca al ser necesariamente inscrita como un gravamen (de manera obligatoria) el acreedor goza de la seguridad correspondiente respecto al pago de la deuda o ejecución de la garantía. Mediante la inscripción de la hipoteca en los registros públicos se presume que todos tienen conocimiento de que ese inmueble tiene un gravamen, en este caso una garantía hipotecaria.

El artículo 5 del reglamento del servicio de publicidad registral (resolución 281-2015-SUNARP/SN del 30 de octubre de 2015) nos indica que la publicidad material genera tres efectos, así tenemos:



- La cognoscibilidad:

Este efecto quiere decir que el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros, aun cuando estos no tengan un conocimiento efectivo. De esta manera cuando se inscribe una hipoteca se presume que todos lo conocen.

- La oponibilidad:

Hace referencia a que los actos y derechos no inscritos ni anotados en el registro no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.

- Y el efecto legitimador:

Permite que el titular del derecho actúe conforme a dicho derecho, por ejemplo, si A es propietario de un bien en el registro, esta persona puede disponer, hipotecar o gravar su bien.

Todos estos efectos de la inscripción contribuyen a que el acreedor tenga la seguridad de que el deudor pague la deuda y que las demás personas tengan conocimiento sobre la hipoteca que recae sobre el bien, es por ello que en la hipoteca no otorga la desposesión del bien.

En esa línea debemos mencionar que el acreedor hipotecario goza de los siguientes derechos:

Persecución: Este derecho permite que el acreedor ejecute la garantía ante el incumplimiento de la obligación. En el caso de la propiedad se ejecuta a través de la acción reivindicatoria. La persecución es consecuencia de la oponibilidad del derecho real el cual es efecto de la inscripción en registros públicos.

Preferencia: Este derecho hace referencia a que el acreedor hipotecario cobra al precio de venta del bien hipotecado de acuerdo con la ley general del



sistema concursal N° 27809. Mientras que en los procedimientos de disolución y liquidación los acreedores hipotecarios cobran en tercer lugar después de los trabajadores y de los alimentistas.

Derecho de venta judicial: si la obligación no es cumplida por el deudor, el acreedor vende el bien hipotecado de acuerdo con el proceso de ejecución de garantías (art. 720 al 724 del código procesal civil).

4.1.4 Bienes Inmuebles

Los bienes son el objeto de los derechos reales. Estos pueden ser materiales o inmateriales.

Los bienes en general tienen una protección jurídica porque proporcionan una utilidad a las personas además de ello son susceptibles de apropiación, tiene un valor económico, pueden ser transferidos y dicha transferencia debe ser de manera legal.

La categoría de bienes inmuebles nace como consecuencia de la importancia económica que tiene el suelo para el hombre. Al hablar del suelo se nos viene a la mente los predios, sin embargo, el suelo no solo comprende la superficie sino también el subsuelo y sobresuelo. Al desglosar el concepto de hipoteca se dice que es una garantía que se da sobre un bien inmueble, pero ¿cuáles son estos bienes?

Nuestro código civil de 1984 nos señala los siguientes:

Artículo 885.- Bienes inmuebles

Son inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.



El suelo es la división de la superficie terrestre dentro de estos tenemos los predios, debajo de estos se encuentra el subsuelo y por encima el sobresuelo.

2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.

3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.

4.- Las naves y embarcaciones (derogado)

5.- Los diques y muelles.

6.- derogado

7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.

8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

9.- Derogado

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

Según Gonzales (2019; p.248), refiere que en base a los bienes inmuebles enumerados en el código civil se puede establecer la siguiente tipología:

- a) inmuebles por su naturaleza
- b) inmuebles por su analogía
- c) inmuebles por ficción legal.

También refiere que el bien inmueble por naturaleza es el predio definido como un trozo de terreno con edificación o sin edificación perteneciente a uno o varios propietarios.

En esencia la hipoteca puede constituirse sólo sobre los bienes inmuebles en este caso todos los establecidos en artículo 885 del código civil.



SUBCAPÍTULO II

4.2 REACTIVACIÓN ECONÓMICA

4.2.1 El crédito

El crédito es una palabra muy usada en la actualidad pero que es difícil de conceptualizarla de una manera correcta, sin embargo, la mayoría la asociamos con los bancos y préstamos bancarios que se nos ofrecen.

Mediante el crédito las personas podemos acceder a tener liquidez siempre y cuando garanticemos el cumplimiento de dicha obligación.

Como consecuencia de la pandemia nuestro país tuvo una caída estrepitosa en el tema económico, dado que con la finalidad de proteger a las personas y evitar que el virus del Covid 19 siga expandiéndose entre las personas, el Estado peruano optó por una cuarentena rígida que duró aproximadamente unos 9 meses, tiempo en el que nuestro país se paralizó económicamente, quebrando muchas empresas y



haciendo que miles de personas pierdan sus empleos y por ende generando una incertidumbre en la sociedad.

Según el informe del Instituto Peruano de Economía (2020), El Perú sufrió una caída de las importaciones debido al aislamiento social que afectó a todos los sectores de la economía peruana, con una reducción del 11,7% respecto al 2019. Todo ello debido a las restricciones impuestas por el gobierno.

Ante esta situación y luego de haber superado de alguna manera esta faceta tan difícil para nuestro país y el mundo nos encontramos en una etapa de reactivación económica, es decir es un proceso en el cual busca que la economía pueda crecer, para ello el gobierno tomo ciertas medidas como la de permitir congelar las deudas que se tengan con las entidades financieras, dar bonos a las personas más vulnerables, otorgar créditos y facilidades a las empresas para que estas no quiebren entre otras medidas.

Una forma de poder generar crecimiento económico es a través del crédito, una figura muy importante a la que recurrimos todas las personas naturales, personas jurídicas e incluso los Estados. Por ejemplo, en el año 2020 el Banco Mundial aprobó un préstamo de US\$ 350 millones al Perú, para políticas sociales, de salud y educación de esta manera se busca mitigar los efectos negativos que dejó la pandemia.

En ese entender es importante conocer un poco más sobre la figura del crédito, el cual se constituye como un instrumento muy importante para la reactivación económica y en general para poder contar con liquidez.

Según Blossiers (2016; pp. 210,211, 269) señala que:



La palabra crédito deriva etimológicamente de la palabra “credere”, que significa creer, tener confianza, y es equivalente a pides o fiducia, es por ello que crédito es para el que lo concede, la confianza que tiene en el cumplimiento de la prestación prometida por otra persona. Por otro lado, al hablar del concepto económico según el autor se maneja una terminología imprecisa ya que ante todo el concepto de crédito es un concepto jurídico. Es por ello que desde un punto de vista jurídico la voluntad consiste en realizar anticipadamente una prestación y ser acreedor del equivalente económico.

El crédito puede darse de muchas maneras quizás a través de una tarjeta de crédito, o mediante un crédito personal donde pueden existir las figuras de la fianza, el aval, mandato de crédito, etc. Sin embargo, también podemos hablar del crédito que reciben las personas como consecuencia de una garantía real las cuales recaen sobre un bien ya sea mueble o inmueble. En el caso que nos compete se trata de un bien inmueble.

En este supuesto se le llama crédito real a aquel que se concede en consideración al valor de realización de los elementos patrimoniales ofrecidos por el cliente o banquero, para garantizar la restitución del dinero recibido. En este tipo de casos concretamente en el de una hipoteca se consideran algunas condiciones como su laboriosidad, honorabilidad, capacidad de pago, etc.

4.2.2 La Hipoteca Inversa como un medio de reactivación económica

La hipoteca inversa es una figura desconocida para muchos en nuestro país, sobre todo por el no uso de este producto, no obstante, es una alternativa para poder tener liquidez a cambio de la garantía de un bien inmueble.



Tenemos que indicar que el Banco Central de Reserva del Perú en el oficio N° 96 -2016-BCRP, expresó su opinión sobre el proyecto de ley que se debatía en el congreso de la república expresando que:

El diseño e implementación de la hipoteca inversa se va apoyando por los importantes niveles de riqueza acumulados por los hogares de los diferentes niveles socioeconómicos en nuestro país. Dicha riqueza está expresada en la adquisición de una vivienda propia. Así, por ejemplo, la encuesta nacional de hogares 2013 (ENANO, 2013) revela que el 16% de los hogares pobres cuenta con vivienda pobre. Asimismo, el 21.5% de los hogares rurales cuenta con una vivienda propia. Para sustentar dichos datos citan el informe de perfiles socioeconómicos Lima metropolitana 2013. En ese contexto, resulta importante, especialmente para las personas de menores ingresos, que su riqueza, expresada en sus viviendas propias, las que constituyen un capital físico puedan ser generadores de rentas que complementen sus ingresos.

Como se lee de este informe del BCRP se entiende que existe un buen porcentaje de familias que cuentan con una vivienda, por lo que a efecto de poder mejorar el capital de las personas y consecuentemente mejorar su calidad de vida, es importante crear mecanismos que permitan lograr ese objetivo. Si bien es cierto la figura de la hipoteca funciona muy bien en nuestro país, la hipoteca inversa se presenta como un nuevo producto financiero enfocado en las personas adultas con la cual podría tener una mejor calidad de vida.



Según Martínez (2009; p.49) refiere que:

“La hipoteca inversa es una vía para ir transformando el patrimonio inmobiliario en dinero a medida que este se va necesitando, de manera progresiva y sin desprenderse del título de propiedad”.

En efecto, la hipoteca inversa, busca dar esa liquidez que muchas personas necesitan, mucho más en el contexto que estamos viviendo como consecuencia de la pandemia que no sabemos cuánto durara y cuando todo esto haya terminado.

Por su parte Concha y Lladó (2013; p.25) manifiestan que:

La hipoteca revertida es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una hipoteca revertida proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro. Por ello en algunos países este tipo de hipoteca se usa como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales...

En ese entender en el artículo 2 la ley 30741 del 28 de marzo de 2018 ley que regula la hipoteca inversa se indica que:

Artículo 2. Hipoteca inversa

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad, sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el



reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

Debemos manifestar que la hipoteca inversa ya se aplica en otros países como Estados Unidos, Reino Unido, Francia, España, México, Chile, Bolivia, etc. Siendo un mecanismo para proteger a muchas personas que no cuentan con liquidez económica, siendo este producto una alternativa para mejorar la calidad de vida de las personas.

Según Phillips y Gwin (1993) citado por Ruiz et al (2019; p.246) menciona que existen tres tipos principales de hipoteca inversa:

La hipoteca conocida inversa a plazo (term reverse mortgage) que consiste en pagos de suma fija por un período determinado después



de concluido el cual se reembolsa el préstamo vendiendo de la propiedad.

La hipoteca inversa con plazo dividido (Split-term reverse mortgage), que emula las condiciones precedentes, pero con la diferencia de que en esta las personas continúan viviendo en su hogar luego de terminados los pagos y el préstamo se reembolsa solo cuando el prestatario fallece se muda o vende la propiedad.

Por último, está la hipoteca con plan de pago mensuales (tenure reverse mortgage) considerablemente más utilizada que las anteriores y que consiste en pagos de suma fija hasta que el individuo fallece, se muda o vende la propiedad, en el que el monto del préstamo depende positivamente de la edad del prestatario junto con el valor de la propiedad, y negativamente de la tasa de interés.

4.2.3 Legislación Comparada

4.2.3.1. Colombia:

El Gobierno de Colombia, por medio del Decreto 1398 del 26 de octubre de 2020, reglamentó la modalidad de la renta vitalicia inmobiliaria que busca que la operación conocida como ‘hipoteca inversa’ les permita a los hogares utilizar el patrimonio inmobiliario para aumentar los ingresos habituales de los adultos mayores.

Dicho decreto establece etapas y condiciones para la renta vitalicia inmobiliaria a cargo de las compañías aseguradoras de vida. La superintendencia financiera de Colombia es el ente encargado de establecer las condiciones y fiscalizar las modalidades de renta vitalicia inmobiliaria.



Según el artículo 2.31.7.1.2 del decreto 1398 de 2020 se tiene las siguientes clases de renta vitalicia inmobiliaria.

1. Renta vitalicia inmobiliaria inmediata:

Corresponde a un contrato de seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico de una renta mensual hasta el fallecimiento del tomador o el de sus beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.

2. Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida:

Corresponde a un seguro que, salvo pacto en contrario se entiende irrevocable, mediante el cual garantiza un pago periódico durante un periodo de diferimiento cierto y que, a partir del mes siguiente a aquel en que termina el periodo de diferimiento, genera un pago de renta vitalicia hasta el fallecimiento del o los beneficiarios, a partir del pago de una prima única que se paga al inicio del contrato.

Las compañías de seguro de vidas pueden ofrecer este producto financiero, asimismo cabe la posibilidad de que puedan ofrecer otro tipo de renta vitalicia inmobiliaria previa autorización de la superintendencia financiera de Colombia. De acceder a cualquiera de estas dos modalidades los tomadores tienen la posibilidad de retractar el contrato, para lo cual tendrán que hacer pago de las rentas recibidas por la aseguradora, impuestos, gastos y contribuciones.

Para poder optar por este producto financiero se requiere de un avalúo inicial es decir realizar una tasación. El avalúo deberá ser realizado por un profesional



inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación, reconocida y autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio; el costo de esa evaluación será pagada por el cliente interesado. También debe haber evaluaciones periódicas realizadas por la compañía aseguradora, esta se dará cada 3 años y será asumido por la compañía, esto con la finalidad de saber el valor del inmueble. La norma hace una precisión sobre este punto e indica que en ningún caso las evaluaciones podrán ser realizadas por personas naturales y personas jurídicas relacionados con la compañía aseguradora o el tomador o beneficiario, de esta manera se busca la opinión de un tercero imparcial que pueda determinar el valor del inmueble de manera objetiva. Para acceder a este producto la aseguradora realiza un análisis del perfil considerando el nivel de ingresos, la estructura familiar, potenciales herederos, la tolerancia del riesgo etc.

En este tipo de contrato se hace referencia a la nuda propiedad.

Según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, la nuda propiedad se define como titularidad de un bien o derecho con limitación de las facultades inherentes al derecho de propiedad por corresponder la posesión a un tercero, el usufructuario.

En otras palabras, en la figura de la renta vitalicia inmobiliaria la aseguradora se convierte en propietaria del inmueble, sin embargo, el cliente (tomador o beneficiario) utiliza el bien como si fuera el propietario hasta que fallezca.

Luego de haber analizado la figura de la renta vitalicia inmobiliaria podemos concluir que en el país de Colombia existe una confusión respecto a este



producto financiero con la hipoteca inversa, la cual actualmente no se encuentra regulada.

Lo que sucede es que en el proyecto presentado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se presenta un solo proyecto que reglamenta las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria. No obstante, en dicho proyecto se conceptualiza la hipoteca inversa de la siguiente manera:

La hipoteca inversa es una operación financiera a través de la cual se otorga un préstamo o crédito a los propietarios de un bien inmueble, quienes garantizan el cumplimiento de la obligación mediante la constitución de una hipoteca, que solo será exigible hasta el fallecimiento del único constituyente o del último de los constituyentes de la misma.

Extraído de la página web del Ministerio de Vivienda de Colombia.

Y estableciendo las siguientes clases de hipoteca inversa:

Clases de hipoteca inversa:

El préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa puede pactarse en cualquiera de las siguientes clases, según sea la voluntad de las partes contractuales:

1. **De única disposición.** Aquella en la cual el préstamo o crédito objeto de la operación de hipoteca inversa es desembolsado por una única vez.
2. **De disposiciones periódicas temporales.** Aquella en la cual se efectúan desembolsos periódicos por un tiempo determinado.



3. **De disposiciones periódicas vitalicias.** Aquella en la cual el préstamo o crédito se desembolsa en forma periódica hasta el fallecimiento de los constituyentes de la garantía hipotecaria. Extraído de la página web del Ministerio de Vivienda de Colombia.

4.2.3.2. España:

Su inserción se dio mediante la ley 41/2007, del 7 de diciembre por la que se modificó la ley 2/1981 del 25 de marzo, ley de regulación de mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. Para poder acceder a esta figura se requiere que el solicitante o beneficiario tenga una edad igual o mayor a 65 años de edad, así mismo que sea propietario de un bien inmueble. Este producto financiero solo puede ser otorgado por una entidad de crédito o una entidad aseguradora autorizada. Para poder dar un bien inmueble en garantía en este caso mediante la figura de la hipoteca inversa se requiere de una tasación y de un seguro de daños que permita asegurar el valor del bien que fue tasado, finalmente debemos referir que la entidad autorizada ejecutará la garantía una vez que fallezca el deudor o beneficiario teniendo los herederos la posibilidad de cancelar la deuda y así evitar la ejecución de la garantía.

Se define la hipoteca inversa:

Como un préstamo o crédito del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por el valor de tasación en el momento de la constitución. La recuperación del capital más los intereses se produce cuando fallece el propietario, de una vez, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de



la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito (Disposición adicional primera de la ley 41/2007).

4.2.3.3. Reino Unido:

Según Pozo y Martínez (2011; pp. 95,96) señalan que:

Las hipotecas inversas van dirigidas a la población de 54 años que disponen de una vivienda libre de cargas. Entre los principales tipos de hipotecas inversas se tiene:

Plan de ingresos del hogar:

El propietario pide un préstamo por la suma del valor de la vivienda y, además, se asegura contra el valor del hogar. La suma global se utiliza para comprar un seguro que garantice una renta mensual con una cantidad fijada para toda la vida.

Hipoteca de sólo intereses:

Con esta modalidad, se pide un préstamo por el que recibe un pago único o una renta mensual y se asegura contra el valor del hogar, el individuo paga cada mes los intereses del préstamo. Si el individuo decide vender su hogar antes de su fallecimiento, se compensa la cantidad dispuesta al inicio de la operación.

Hipotecas de reinversión de intereses:

Se pide un préstamo y se asegura contra el valor de la vivienda. El préstamo se puede recibir en forma de renta regular o como una suma global de efectivo. Sin embargo, los intereses del préstamo no se pagan hasta el momento en que se venda la vivienda del individuo.



Hipoteca vitalicia de capital prefijado:

El individuo pide un préstamo y recibe un capital único que se asegura contra el valor del hogar. En este producto, en lugar de pagar intereses, el individuo se obliga a pagar al prestamista, en el momento en que venda su vivienda una suma más alta de la que pidió prestada. Esta suma será fijada al principio de la operación.

4.2.3.4. Estado Unidos:

Según González (2021; pp.14,15) refiere que: En este país el gobierno mediante la creación de la Agencia Federal de Vivienda (Federal Housing Administration-FHA) nace con la finalidad de ayudar a los propietarios de vivienda y acceder a liquidez mediante la garantía de su vivienda.

Esta agencia federal de vivienda en los años 80 incorporó la figura de la hipoteca inversa para ello se establecen determinadas condiciones.

Estas condiciones serían fundamentalmente las siguientes:

- **Requisito del solicitante/es:** Personas mayores de 62 años, ser propietario de su vivienda habitual, al corriente de pago con la administración federal y estatal, pagar los impuestos y seguros asociados a la vivienda, así como asegurar el adecuado mantenimiento de la propiedad durante la vigencia de la operación.
- **Requisitos de la Vivienda:** Ser vivienda habitual del solicitante/es, cumpliendo ciertos estándares de calidad técnica y donde el solicitante debe continuar residiendo en la misma.



- **Requisitos de Importe:** Estableciendo una máxima financiación disponible sobre el valor de la vivienda, con un máximo para estas operaciones de \$ 765.600 (SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DOLARES).
- **Requisitos de Transparencia y Asesoramiento:** El solicitante tiene derecho a un asesoramiento independiente establecido por la FHA así como, la existencia



CAPÍTULO V

5. RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

5.1. Resultados del estudio

5.1.1 Concepto de la hipoteca inversa y como se viene aplicando dicha figura en nuestro país.

La hipoteca inversa en nuestro país es relativamente una figura nueva, sin embargo, desde la dación de la ley 30741 (ley de la hipoteca inversa) en el año 2018 y su respectivo reglamento Decreto Supremo 202-2018-EF, del 05 de setiembre de 2018 modificado por el Decreto N° 243-2019 EF y la resolución de la SBS N° 4838-2019 del 17 de octubre de 2019, que aprueba el reglamento de la hipoteca inversa y modifica otras disposiciones, aún no hay ninguna hipoteca inversa que se haya realizado, ello en razón del desconocimiento de la población y la falta de un marco legal adecuado que permita que este producto financiero sea atractivo para las entidades financieras pero también para los futuros clientes.



Para poder determinar cómo se está llevando a cabo la figura de la hipoteca inversa en nuestro país, decidimos realizar algunas entrevistas en este caso a personas que laboran en las entidades financieras y a profesionales que están ligados al tema.

De las 8 entrevistas realizadas la mayoría considera que la hipoteca inversa es un producto diseñado para los adultos mayores de 65 años, no obstante, ni en la ley ni en el reglamento se encuentra establecido de manera taxativa la edad que deberían tener las personas que decidan optar por este producto financiero, al parecer surge una confusión ya que en la mayoría de los países donde se aplica esta figura se establece de manera expresa el requisito de una edad mínima. Sin embargo, en nuestra legislación vigente no se hace mención de ello.

Por otro lado, tenemos que la norma tampoco contempla un límite mínimo de duración del contrato de hipoteca inversa lo que permitiría que el deudor pueda cancelar el contrato en cualquier momento, no siendo beneficioso para las entidades financieras, quizás estas razones tengan que ver con la inaplicación de la hipoteca inversa por parte de las entidades financieras.

Ahora bien, según el reglamento de la hipoteca inversa (Resolución SBS N° 4838-2019)

En artículo 2 inciso 4 se define a esta figura como:

Una operación en la que una empresa otorga un crédito (en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas) a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble o a los beneficiarios designados por este, contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares o del último de los beneficiarios, de ser el caso. La operación de



hipoteca inversa puede incluir la opción de contratar una renta vitalicia u otro producto de renta.

La hipoteca inversa en nuestro país se puede dar de tres maneras la primera como un crédito desembolsado en su totalidad, esta puede darse en una sola armada o mediante abonos periódicos, la segunda modalidad se da mediante la renta vitalicia u otro producto de renta, cuando otra empresa otorga el crédito y la tercera modalidad es mediante el crédito y renta vitalicia u otro producto de renta otorgados por la misma empresa de seguros. También debemos mencionar a los asesores quienes cumplen un papel fundamental en el tema de brindar toda la información necesaria a aquellas personas que decidan optar por este producto financiero.

5.1.2 Efecto socio económico que genera la hipoteca inversa.

La hipoteca inversa en nuestro país se encuentra regulada por la ley N° 30741 publicada 28 de marzo de 2018 y su reglamento el decreto supremo N° 202-2018-EF publicado el 05 de septiembre de 2018. Al ser una figura nueva y sin ningún tipo de uso en nuestro país no permita que tenga ninguna repercusión.

No obstante, podemos mencionar que la hipoteca convencional desde hace varios años viene trayendo un efecto socio económico muy importante, porque permite que las personas puedan tener liquidez, gracias a sus bienes inmuebles que dan en garantía.

Según una nota de prensa emitida por la oficina general de comunicaciones - Sunarp del 15 de mayo de 2021 y publicada en la plataforma única del estado peruano se señala que en el primer cuatrimestre se inscribieron 23488 hipotecas al nivel nacional, lo que representa un incremento del 33.25 % frente al número de hipotecas



que se inscribieron en el año 2020 entre los meses de enero y abril. Lo que demuestra que existe una reactivación económica en marcha.

A pesar de que la figura de la hipoteca inversa aún no se plasme en la realidad, esta representa una oportunidad para dotar de liquidez a muchas personas que cuenten con una vivienda propia, de esta manera a través del acceso al crédito, las personas podrán crecer económicamente y así mejorar su calidad de vida.

La hipoteca inversa constituye como un medio para reducir la pobreza y en muchos casos blindar a las personas adultas quienes son las llamadas a usar este producto financiero, ayudando a superar el gran problema que se tiene con el sistema nacional de pensiones mediante el cual muchas personas reciben una cantidad mínima que no permite que las personas adultas puedan vivir de una manera más digna.

5.1.3 Legislación comparada vigente que regula la hipoteca inversa

PAÍS	HIPOTECA INVERSA	RENTA VITALICIA INMOBILIARIA
	-No se encuentra regulado.	-Regulada por el Decreto 1398 del 26 de octubre 2020.
	DIFERENCIAS	



<p>COLOMBIA</p> <p>Proyecto presentado por el gobierno nacional mediante el Ministerio de Vivienda</p>	<p>-La hipoteca inversa es un contrato de crédito otorgada por un banco</p>	<p>-Es un contrato de seguro, ofrecida por una aseguradora.</p>
	<p>-Los herederos tienen la posibilidad de recuperar la propiedad pagando la deuda.</p>	<p>-Los herederos del tomador no pueden recuperar la propiedad. Sólo puede hacerlo el tomador mediante el uso del retracto al momento de suscribir el contrato.</p>
	<p>-Existen tres tipos de hipoteca inversa, (Renta Vitalicia, Renta Temporal y Única Renta)</p>	<p>-Existen dos clases de renta vitalicia inmobiliaria (Renta vitalicia inmobiliaria inmediata y Renta temporal cierta con renta vitalicia inmobiliaria diferida)</p>
SIMILITUDES		
	<p>-Se requiere de una evaluación</p>	<p>-Se requiere de una evaluación.</p>
	<p>-Dota de liquidez al deudor</p>	<p>-Dota de liquidez al tomador</p>
	<p>-Recae sobre un bien inmueble</p>	<p>-Recae sobre un bien inmueble</p>
		<p>Principales características</p>



<p>ESPAÑA</p>	<p>Regulada por la ley 41/2007 del 7 diciembre</p>	<p>-El solicitante o beneficiario debe tener una edad igual o superior a 65 años.</p> <p>-Solo las entidades aseguradoras o crediticias autorizadas pueden brindar dicha figura.</p> <p>-El bien que se dará en garantía requiere de una tasación y un seguro contra daños.</p> <p>-Se requieren pagar tasas notariales y registrales.</p> <p>-El plazo del contrato esta relacionado con la esperanza de vida del solicitante o beneficiario.</p>
<p>REINO UNIDO</p> <p>Desde 1960</p>		<p>Principales características</p> <p>-dirigida a la población de 54 años</p> <p>-Tener una vivienda libre de cargas</p> <p>-Existen tres clases de hipoteca inversa (hipoteca de sólo intereses, hipotecas de reinversión de intereses</p>



		y la hipoteca vitalicia de capital prefijado
ESTADOS UNIDOS -Fomentado por la agencia federal de vivienda. -Desde la década de los 80		Principales características
		- deben tener, como mínimo, 62 años. -La vivienda que se dará en garantía deber ser su vivienda habitual. -La Agencia Federal de Vivienda brinda este producto, sin embargo, las entidades privadas también pueden ofrecerlo. -financiación limitada hasta U\$ 765.600 dólares

Elaboración propia



5.1.4 Propuesta legislativa que permita implementar el uso de la hipoteca inversa como un medio de reactivación económica en el Perú

PROYECTO DE LEY

LEY QUE MODIFICA LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Proyecto de Ley tiene por finalidad MODIFICAR la ley de hipoteca inversa en el Perú

La presente iniciativa se sustenta en las siguientes consideraciones:

- a) En principio la Constitución Política del Perú, consagra en su artículo 1 La defensa de la persona humana y el respeto a su dignidad son el fin supremo de la sociedad y el Estado.
- b) Ante la situación que se vive como consecuencia de la pandemia el Estado tiene la misión de tomar medidas que permitan la reactivación económica
- c) La hipoteca inversa constituye un mecanismo idóneo para dotar de liquidez a miles de personas que cuentan con un bien inmueble propio.
- d) La hipoteca inversa en la actualidad es una figura muerta sin embargo con algunas modificaciones podemos hacer que funcione y cumpla con su función
- e)

II. FÓRMULA LEGAL. –

DICE:

Artículo 2. Hipoteca inversa

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el



reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. **El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.**

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la hipoteca inversa está sujeta también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.



- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

DEBERÍA DECIR:

Artículo 2. Hipoteca inversa

(...) El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato

El plazo mínimo para poder cancelar el desembolso en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas será de 5 años contados a partir de la fecha de realizado el desembolso correspondiente, lo que implica que durante los 5 años siguientes al desembolso el deudor podrá recién cancelar la deuda en su totalidad.
(...)

Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la hipoteca inversa está sujeta también a los siguientes requisitos (...)

k) Para poder acceder a este producto financiero se requiere que el deudor o beneficiario tenga como mínimo la edad de 60 años.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Esta propuesta no afecta al erario nacional, y por el contrario beneficia a muchas personas para que puedan tener liquidez.

Los beneficios que se pueden esperar de esta Ley son:



- a) Las modificaciones permitirán que las entidades bancarias puedan tener un mayor beneficio dado que las personas que accedan a esta figura sólo podrán pagar la deuda en su integridad 5 años después de haberla asumida.
- b) Contribuye a que muchas personas que cuenten con inmueble propio y tengan como mínimo 60 años, puedan acceder a un crédito que les permita tener un retiro digno.
- c) Permitirá que haya mayor movimiento económico en el país
- d) Ayudará en la reactivación económica que se requiere en la actualidad.

5.1.5. Artículos que deberían modificarse en la ley de la hipoteca inversa para que esta pueda favorecer a la reactivación económica del Perú.

Del análisis realizado consideramos que es pertinente realizar algunos ajustes a los artículos 2 sobre la hipoteca inversa en el sentido que actualmente no existe ninguna hipoteca inversa que se haya constituido en nuestro país, por lo que a efecto de ser más atractivo para las entidades financieras, creemos que estableciendo que las personas que opten por este producto sólo podrán pagar la deuda EN SU TOTALIDAD a partir del quinto año, lo que garantiza que la entidad financiera pueda tener una ganancia considerable por el crédito otorgado, no obstante, el objeto de esta norma es que la persona adulta que constituya una hipoteca inversa, utilice el crédito para vivir de una manera digna durante todos los años de vida, ejecutándose la garantía al fallecimiento de esta. Respecto al artículo 3 que señala los requisitos para poder acceder a una hipoteca inversa no se establece la edad mínima para poder acceder a este producto financiero lo que permitirá que cualquier joven pueda hacerlo lo cual no sería conveniente para la entidad financiera, dado como lo menciona la garantía se ejecuta al fallecimiento del deudor, es por ello que consideramos pertinente establecer la edad de 60 años para poder acceder a este producto de tal forma que se pueda proteger a las personas adultas dotándolas de una pensión digna o en todo caso dándole la liquidez necesaria para que

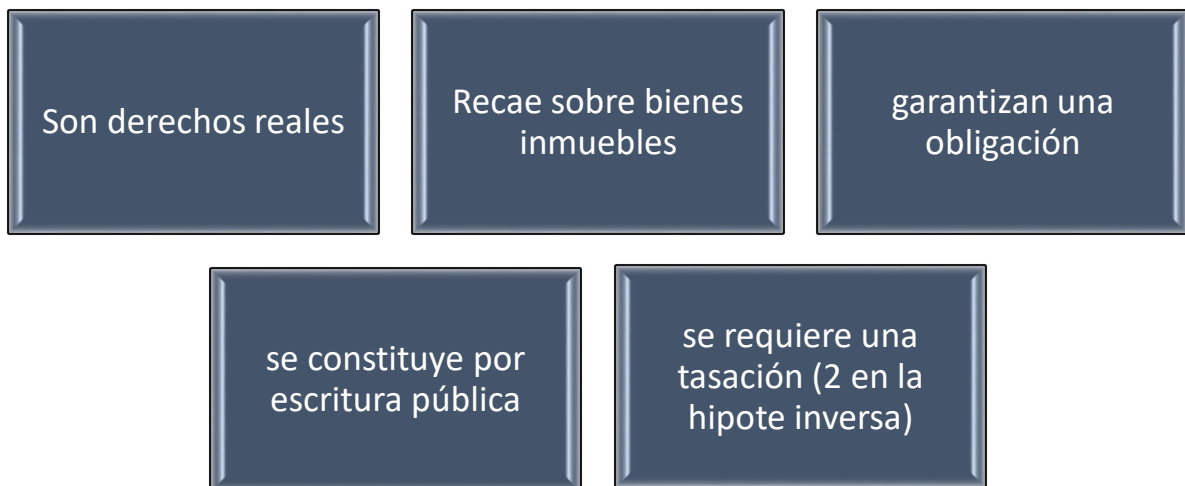


pueda vivir cómodamente hasta el final de sus días. De esta manera consideramos que la hipoteca inversa pueda ser plasmada en la realidad y cumplir con su finalidad la cual es dotar de liquidez a las personas, de esta manera ayudaremos al movimiento económico de nuestro país y por ende al desarrollo de este.

5.2. Análisis de los Hallazgos

A efecto de entender mejor cómo funciona la hipoteca inversa a diferencia de la hipoteca convencional realizamos los siguientes gráficos:

SIMILITUDES ENTRE LA HIPOTECA CONVENCIONAL Y LA HIPOTECA INVERSA



Elaboración propia



DIFERENCIAS ENTRE LA HIPOTECA CONVENCIONAL Y LA HIPOTECA INVERSA

HIPOTECA CONVENCIONAL	HIPOTECA INVERSA
Se puede garantizar obligaciones presentes futuras o eventuales	Sólo garantiza obligaciones presentes
Su ejecución es judicial	La ejecución de la garantía puede ser judicial o extrajudicial
Garantiza obligaciones propias o de terceros	Sólo garantiza obligaciones propias
No contempla una regulación sobre el beneficiario	Contempla la figura del beneficiario
Se realiza una sola tasación para poder saber el valor del bien	Se realizan dos tasaciones de manera obligatoria una al momento de firmar el contrato de hipoteca inversa y la otra al momento de la venta o adquisición del inmueble
Permite celebrar contratos posteriores después de la constitución de la hipoteca	Por lo general se prohíbe realizar contratos posteriores a la constitución de la hipoteca inversa, salvo que la entidad financiera lo autorice.

Elaboración propia



Identificada las principales similitudes y diferencias de la hipoteca y la hipoteca inversa, debemos mencionar que hasta el día de hoy no encontramos ninguna hipoteca inversa inscrita en la Sunarp, asimismo luego de haber realizado las entrevistas correspondientes se tiene que no existe mucho conocimiento sobre este producto financiero por lo que se requiere realizar algunas modificaciones que permitan que la hipoteca inversa se pueda aplicar en la realidad. Ahora bien, resulta pertinente realizar esta modificación de la ley de la hipoteca inversa con el objetivo de que muchas personas puedan verse beneficiadas con este producto financiero el cual sin duda generará un impacto positivo en nuestra sociedad; para poder ser aplicada de una mejor manera debemos tener en consideración la legislación comparada que nos da un panorama de cómo se viene aplicando esta figura en otros países.

5.3. Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

La mayor discusión surge sobre la modificación que se plantea de dos artículos de la ley de la hipoteca inversa en este caso el artículo 2 con el cual se busca que las entidades financieras vean atractivo brindar este producto financiero ya que por la naturaleza de los bancos estos buscan tener una ganancia, por lo que se propone que una vez efectuada el desembolso en la que el deudor constituye una hipoteca inversa para garantizar esa obligación este último (el deudor) sólo pueda cancelar la totalidad de la deuda a partir del quinto año de efectuado el desembolso de esta manera se garantiza que los bancos puedan tener una ganancia. En la actualidad no se establece en el artículo 2 de la ley un plazo lo que conlleva que una persona que constituya una hipoteca inversa podría pagarla al día siguiente, esto no favorecería a los bancos por lo que es necesario delimitar un plazo a partir del cual el deudor recién pueda pagar la totalidad de la deuda en este caso 5 años.



De esta forma se garantiza que esta figura poco convencional a la que conocemos pueda aplicarse en la realidad.

Respecto al artículo 3 se busca establecer una edad mínima, la cual debe tener toda persona para acceder a una hipoteca inversa en este caso consideramos que lo adecuado es de 60 años. La actual ley no menciona una edad mínima para poder acceder a este producto financiero por lo que un joven de 20 años que sea propietario de un inmueble podría acceder a esta figura y sólo se le podría cobrar una vez que este fallezca. Es por ello que al establecer la edad de 60 años la persona adulta mayor podrá estar dotada una liquidez que le permita vivir de manera adecuada hasta los últimos días de su vida. Ya que a medida que uno envejece cada vez tiene menos oportunidades laborales y sumado a ello debemos señalar el declive de las condiciones físicas de las personas, situación que complica aún más la situación de los adultos mayores. En consecuencia, se colige que esta modificación podría ser la solución para que la hipoteca inversa se aplique en nuestro país.



CONCLUSIONES

- La hipoteca inversa es una garantía real que permite obtener un préstamo a cambio de la constitución de una hipoteca la cual se ejecutará a la muerte del deudor. Esta figura busca proteger sobre todo a aquellas personas mayores adultas dotándoles de liquidez; ahora bien, en nuestro país esta figura no se viene aplicando en la realidad, ya que no existe ninguna hipoteca inversa inscrita en la Sunarp.
- La hipoteca inversa podría tener un gran impacto socioeconómico en nuestro país dado que dotaría de liquidez a muchas personas que quizás no califiquen para un crédito, pero sí podrían acceder a este producto financiero teniendo un bien inmueble que les permita tener un crédito que será ejecutado al fallecimiento del deudor o beneficiario. Esto ayudaría con la reactivación de nuestro país.
- En varios países se viene aplicando la hipoteca inversa, la cual surge como una necesidad de proteger a las personas adultas mediante el otorgamiento de liquidez a cambio de un bien inmueble. De esta forma se protege los problemas que algunos sistemas de pensiones tienen y garantizan que las personas adultas que muchas veces pasan al retiro puedan seguir siendo agentes económicos activos.
- Consideramos que establecer un plazo mínimo para poder hacer el pago total de la deuda (5 años contados a partir de la fecha del desembolso) y establecer una edad mínima (60 años) para poder utilizar esta figura, permitirá que los bancos vean mucho más atractiva este producto financiero y por ende puedan ofrecer y difundir la hipoteca inversa a las muchas personas que lo necesitan.



- Realizar los cambios establecidos permitirá que cientos de personas mayores a 60 años puedan tener liquidez económica teniendo la ventaja de pagar esa deuda cuando el deudor o beneficiario fallezca, de esta manera se garantiza que las personas adultas puedan contribuir a la economía del país y sobre todo tener la certeza de que vivirán de manera digna a pesar de los problemas que presenta el sistema de pensiones.



RECOMENDACIONES

- Difundir la figura de la hipoteca inversa a efecto de que las personas puedan conocer y tener como una alternativa este producto financiero que traería consigo la obtención de liquidez.
- Se requiere implementar incentivos que permitan reducir los costos notariales y registrales de tal forma que esta figura sea mucho más atractiva para los usuarios y las entidades financieras.
- Incentivar a las entidades financieras para que puedan sacar más productos como es la hipoteca inversa y que se beneficie mutuamente a la población como a ellos mismos.
- Dar injerencia de capacitaciones, publicaciones y más medios de difusión en la cual la población en general tenga conocimientos de figuras que sea beneficioso para ellos como para su familia y así tener una reactivación económica.
- Proponer la garantía como seguro para la exigibilidad del cumplimiento de la hipoteca inversa, para así asegurar a ambas partes en el cumplimiento del contrato hipotecario.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIBROS

- Álvarez Caperochipi, J.A. en su libro (2017) “*Derechos Reales*” - Instituto pacífico.
- Avendaño Valdez, J. y Avendaño A. F. (2017) en su libro “*Derechos Reales*” fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Avendaño Valdez, J., Vidal Ramírez, F., Bullard González, A., Silva Villajuan, F., Pazos Hayashida, J. (2021) “*Código Civil comentado*”-Tomo V- Derecho Reales- Gaceta jurídica.
- Banco Central de Reserva del Perú en el oficio N° 96 -2016-BCRP 23/01/2017
- Blossiers Mazzini, J.J. (2016) “*Para conocer el derecho bancario*” Lex & Iuris Grupo editorial
- Cabanellas de las Cuevas, G. en su libro “*Diccionario jurídico elemental*” 2011- editorial heliasta.
- Camacho Zegarra, M. A. (2019) “*Derecho económico, financiero y bancario*” editorial Grijley.
- Concha, M. y Lladó, J. (2013) “*La hipoteca revertida. Una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano,*” Revista Moneda, Banco Central de Reserva del Perú, issue 154, extraído de <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>
- García Mares; S. (2015) “*La hipoteca inversa*” Universidad Jaume I de Castellón departamento de derecho privado
- García Toma, V. (2021) “*Los derechos fundamentales en el Perú*” – Instituto pacífico.



- Gonzales Barrón, G.H. y Cerdeira Bravo de Mansilla, G. (2018) “*Tratado de la Hipoteca*”- jurista editores
- Gonzales Barrón, G.H. (2019) en su libro “*Tratado de Derechos Reales*” Tomo I- cuarta edición - Jurista Editores.
- Gonzales Rivero, V. D. (2021) “*Los retos de la hipoteca inversa*”- Fedea. Extraído de <https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2021/dt2021-08.pdf>
- Gutiérrez Ticse, G. (2020) en su libro “*Comentarios a la Constitución política del Perú*” volumen 1- editorial Grijley.
- Hernández Canelo, R. (2014) *Derecho Romano- historia e instituciones* – Jurista editores.
- Martínez Escribano, C. (2009) “*Hipoteca inversa*”. Cuadernos de derecho registral. Colegio de registradores de la propiedad y mercantiles – España-Madrid.
- Olivera Aravena; G. A. (2020) “*Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741*” Universidad de Piura.
- Pozo García; E. y Díaz Martínez, Z. (2011) “*Hipoteca Inversa en España*” un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y EEUU- Revista universitaria europea N° 15 julio- diciembre 2011: 85-106
- Puig Brutau, J. (1971) *Fundamentos del derecho civil*. Tomo III 2 edición Barcelona.
- Rubio Correa, M., Eguiguren Praeli, F. y Bernales Ballesteros. E. (2013) “*Los derechos fundamentales en la jurisprudencia del tribunal constitucional*” análisis de los artículos 1,2 y 3 de la Constitución- Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.



- Ruiz, J.L; Tapia, P. y Donoso J. (2019) “*Alcances sociales y económicas de la implementación de la hipoteca inversa en Chile*”-Revista de la Cepal N°129.
- Soriano Pacheco; C. M. y Palacios Ramos; F. L. (2016) “*Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*” en la Universidad Andina del Cusco.
- Torres Vásquez, A. (2021) “*Derechos Reales*” Tomo II – Instituto Pacífico

NORMAS LEGALES

- Constitución política de 1993
- Expediente N° 665-2007-AA/TC del 12/03/2007
- Sentencia del tribunal Constitucional español STC N° 37/1987
- Ley 30741 ley que regula la hipoteca inversa
- Código Civil peruano de 1984
- Casación N° 2402-2012-Lambayaque. VI pleno casatorio
- Resolución 281-2015-SUNARP/SN- Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

PÁGINAS WEB

<https://pure.urosario.edu.co/ws/portalfiles/porta1/22130469/pri152.pdf>

https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/consultasp/Proyecto%20de%20decreto_186.pdf



<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/493125-sunarp-inscripcion-de-hipotecas-en-todo-el-pais-crece-33-25>

<https://diccionario.leyderecho.org/garantia-real/>

https://www.ipe.org.pe/portal/wp-content/uploads/2020/03/INFORME-IPE-Impacto-del-coronavirus-en-la-economía-peruana_vf.pdf

- <https://www.inei.gob.pe/biblioteca-virtual/boletines/informe-de-empleo/1/>

ANEXOS:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto: López Pérez, Manuel Marcelo

Institución Donde Labora: Banco de Crédito del Perú

Especialidad: Gerente de Agencia

Instrumento de evaluación:

Autor del instrumento:

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3)

BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales					x
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la categoría, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.				x	

