

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



**“HIPOTECA INVERSA: ANÁLISIS Y RECOMENDACIONES A
RAÍZ DE SU IMPLEMENTACIÓN EN EL PERÚ”**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor: Johana Morales Canales

Asesor: Dr. Enrique Mendoza Vasquez

Lima, Perú

2020

DEDICATORIA:

En especial a mi padre Jose Luis Morales Dioses, que me enseñó que la mejor herramienta para afrontar la vida, es la educación, y quien, me ha permitido con su apoyo incondicional, formarme profesionalmente.

A mi madre Lourdes Canales Franco, que antes de partir al cielo, me inculcó los valores que son la base de mi educación, y quien, con ejemplo, me enseñó la importancia de la autonomía, del trabajo y la valentía.

A mis cuatro hermanos y aquellas personas que con su afecto me motivaron a seguir.

INDICE

RESUMEN	5
ABSTRACT	6
CAPITULO I: PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN	7
1.1 Planteamiento, formulación y delimitación del problema	7
1.2 Importancia y Justificación del estudio	9
1.3 Preguntas de Investigación.....	9
1.4 Viabilidad y limitaciones de investigación	11
1.5 Metodología de la investigación.....	12
CAPÍTULO II: ASPECTOS GENERALES DE LA PARTICULARMENTE CONOCIDA HIPOTECA TRADICIONAL	14
2.1 Concepto y naturaleza jurídica.....	14
2.2 Características.....	17
2.3. Clases de Hipoteca	22
2.4 Efectos de la Hipoteca frente a terceros.....	24
2.5 Extinción de la hipoteca.....	25
CAPITULO III: LA HIPOTECA INVERSA	29
3.1 Definición de Hipoteca Inversa.....	29
3.2 Diferencias entre la hipoteca tradicional y la hipoteca inversa.....	31
3.3 Procedimiento de acceso a la hipoteca inversa	32
3.4 Características.....	33
CAPITULO IV: LA HIPOTECA INVERSA EN EL ACERVO JURÍDICO DEL DERECHO COMPARADO	38
4.1 La Hipoteca Inversa en México.....	38
4.1.1 Problemáticas que genera la hipoteca inversa en México	39
4.2 La Hipoteca Inversa en España	41
4.2.1 Problemáticas que genera la hipoteca inversa en España	43
4.3 La Hipoteca Inversa en Argentina	44

CAPÍTULO V: LA RECIENTE LEY APROBADA EN NUESTRO PAÍS Y SU REGLAMENTO.....	47
5.1 Ley N° 30741, Ley que incorpora a Hipoteca Inversa	47
5.2 Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa – Decreto Supremo N° 202-2018-Ef.....	47
5.3 La SBS y otras Normativas aplicables:	50
5.4 Análisis de los Elementos Esenciales de la Hipoteca Inversa:	50
5.4.1 El deudor o solicitante;.....	50
5.4.2 El acreedor hipotecario;	52
5.4.3 El beneficiario;.....	52
5.4.4 El bien inmueble hipotecado;.....	53
5.4.5 El informe de Tasación;	54
5.4.6 Seguros:.....	55
5.5 La ejecución de la hipoteca inversa, según la normativa vigente:	56
CAPITULO VI: LOS GRANDES BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA PARA EL PERÚ	59
6.1 Los atributos de la Hipoteca Inversa.....	59
6.2 La justicia de heredar en la hipoteca inversa	63
6.3 La idiosincrasia de una sociedad como la peruana.	64
CAPITULO VII: LA PROBLEMÁTICA Y LOS RIESGOS DE LA HIPOTECA INVERSA	67
7.1 Aspectos de incidencia problemática en la regulación de la hipoteca inversa.....	67
7.1.1 Riesgo de la hipoteca inversa.....	67
7.1.2 Las condiciones del crédito como producto del alto riesgo de la hipoteca inversa	69
Se puede advertir que la hipoteca inversa genera un riesgo puesto que carece de la etapa de seguridad normal de las hipotecas ordinarias, ello debido a que no se configuran los pagos parciales periódicos que reduzcan la deuda.....	69
7.1.3. Los conflictos en la última etapa de la hipoteca inversa	70
7.1.4. La injerencia de la hipoteca inversa en la tradicional sociedad peruana	71
CAPITULO VIII. LA HIPOTECA INVERSA DESDE EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO.....	73
CONCLUSIONES.....	79
RECOMENDACIONES.....	81
BIBLIOGRAFIA	84

RESUMEN

No se puede negar la situación de los adultos mayores, pues enfrentan constantemente situaciones de vulnerabilidad, sobre todo en los últimos años de su vida. De esa manera, se enfrentan a deficiencias físicas debido a la edad, a pensiones mínimamente satisfactorias y a la desatención social. No obstante, conviene preguntarse: ¿Cuántos adultos mayores pueden encontrar como amparo el bien inmueble cuya propiedad fue obtenida como fruto de un duro y arduo trabajo?

En razón de la edad, para los adultos mayores resulta, en la mayoría de veces, inviable poder acceder y costear un préstamo hipotecario, mediante una entidad financiera. Pese a ello, un adulto mayor tiene la posibilidad de tomar ventaja del valor de un inmueble cuya propiedad recaiga en éste, a través del acceso a una hipoteca y que sea la entidad financiera quien le otorgue una renta vitalicia hasta el momento de su defunción. Así pues, el adulto mayor tendrá la alternativa de mantenerse como propietario del bien inmueble, sin perjuicio de dejar de habitar en dicho inmueble.

Lo descrito previamente ya existe, y se le ha denominado “hipoteca inversa”. En ese sentido, sobre esta figura jurídica versará el presente trabajo de investigación, en el cual se corroborará que, a pesar de que realmente esta figura jurídica es beneficiosa al surgir como una posible solución al menester de ingresos de los jubilados en el Perú, se requiere cambios en nuestro ordenamiento jurídico e incentivos por parte del Estado a fin de potenciar su eficacia.

PALABRAS CLAVES:

Hipoteca Inversa, Rentas, Propiedad, Inmueble, Reglamento de la Ley sobre la Hipoteca Inversa.

ABSTRACT

The situation of older adults cannot be denied, as they constantly face situations of vulnerability, especially in the last years of their life. In this way, they face physical deficiencies due to age, minimally satisfactory pensions and social neglect. However, it is worth asking: How many older adults can find as protection the real estate whose property was obtained as a result of hard work?

Due to age, it is unfeasible for older adults to be able to access and pay for a mortgage loan through a financial institution. Despite this, an older adult has the possibility of taking advantage of the value of a property whose property falls on it, through access to a mortgage and the financial entity granting a life annuity until the time of death. Thus, the elderly will have the option of staying as the owner of the real estate, without prejudice to stop living in his property.

The previously described already exists, and has been called "reverse mortgage". In this sense, the present research work will focus on this legal figure, in which it will be corroborated that, although this legal figure is really beneficial to the surgical as a possible solution to the need of income of retirees in Peru, it is required changes in our legal system and incentives by the State in order to enhance its effectiveness.

KEY WORDS:

Reverse Mortgage, Incomes, Property, immovable property, Regulation of the Law about Reverse Mortgage.

CAPITULO I: PLANTEAMIENTO Y DELIMITACIÓN

1.1 Planteamiento, formulación y delimitación del problema

La cantidad de adultos mayores en el Perú ascendió en el año 2017 a 10.1 % de la población total,¹ y para el año 2021 se estima que la población mayor de 60 años será de tres millones 726 mil 534, lo cual equivaldría al 11.2% de la población total de la nación². Los adultos mayores, o también denominados “personas de tercera edad”, enfrentan condiciones difíciles, alarmantes y peligrosas al llegar a esta etapa de sus vidas. Innumerables personas enviudan y quedan solas, otros cientos padecen enfermedades y achaques de la edad. Asimismo, muchos de ellos son olvidados por sus familias; otros quedan relegados totalmente, lo cual, en un contexto de alta incidencia de pobreza y desigualdad social como el Perú, es preocupante.

De hecho, en el Perú existen muchos adultos mayores que han llegado a la edad de jubilación sin haber realizado algún proceso de ahorro previsional, ya sea a través del Sistema Privado de Pensiones (AFP) o a través del Sistema Público (ONP). En caso estén en uno de ellos, la pensión suele ser limitada, estimando que la pensión promedio en el Perú, incluyendo el sistema privado, el público y Pensión 65, asciende a 485 soles mensuales³. En un informe elaborado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018), se advirtió que solo un 36,1% de la población adulta mayor se encuentra afiliado a un sistema de pensión; mientras que un 18,7% se encuentra afiliado a la Oficina de Normalización Previsional, un 10,1% se encuentra afiliado a las Administradoras de Fondo de Pensiones.

¹Instituto Nacional de Estadística e Informática, "Situación de la Población Adulta Mayor," *Instituto Nacional de Estadística e Informática*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/03-informe-tecnico-n03_adulto-abr-may-jun2017.pdf

² Mía Choy Mayorga, "Cuando llegar a ser adulto mayor se convierte en un desafío en el Perú", *La República*, 11 de Octubre de 2015. <https://larepublica.pe/sociedad/887597-cuando-llegar-a-ser-adulto-mayor-se-convierte-en-un-desafio-en-el-peru>

³ María Medina. "La pensión es solo el 30% del salario de un adulto mayor. ", *Diario Correo*, 27 de Abril de 2017. <https://diariocorreo.pe/economia/la-pension-es-solo-el-30-del-salario-de-un-adulto-mayor-746137/>

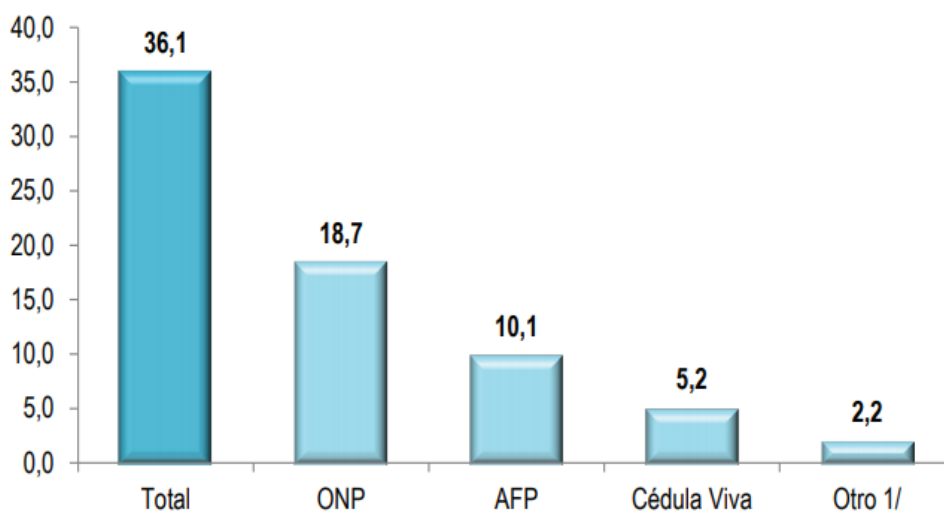
5.5 Afiliación a sistema de pensión

Gráfico N° 12

Perú: Población adulta mayor que tiene sistema de pensión

Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2018 P/

(Porcentaje)



1/ Comprende Caja de Pensiones del pescador / estibador, Caja de Pensiones Militar / Policial, etc.

P/ Preliminar.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Fuente (Instituto Nacional de Estadística e Informática 2018)

Esto exhibe que muchos de ellos recurren a otros mecanismos para solventar sus gastos propios, como a través de trabajos en ocasiones informales, arrendamiento de bienes muebles, inmuebles o mediante ayuda de familiares, que los pone en un estado de dependencia. En efecto, para aquellos adultos que sean propietarios de bienes inmuebles, producto del esfuerzo del trabajo de años, o de la herencia de un familiar, se anhela presentarles un nuevo producto bancario, con el fin de que puedan acceder a un crédito hipotecario, que, sin perjuicio de la edad u otras desavenencias, buscará incorporarlos en el sistema financiero.

En el Perú, en junio del año 2017, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República aprobó la iniciativa legislativa para la creación de la hipoteca inversa; sin embargo, la misma debía pasar por el Pleno de Congreso y, en caso de aprobación, iría al Ejecutivo para la promulgación de la ley⁴. En

⁴ Gestión, "Congreso aprobó la creación de la hipoteca inversa.", *Gestión*, 14 de Junio de 2017. <https://gestion.pe/economia/congreso-aprobo-creacion-hipoteca-inversa-137261>

abril del mismo año se promulgó la ley que creó el sistema de hipoteca inversa. No obstante, su reglamentación ha sido promulgada en setiembre del 2018. En este sentido, se buscará desarrollar las ventajas a la hipoteca inversa y precisar ciertas recomendaciones con la finalidad de solucionar el problema económico de muchos adultos mayores en estado de vulnerabilidad.

Por otro lado, no podemos dejar de mencionar las situaciones adversas que se presentan en la figura hipotecaria materia de investigación, como lo son el pago de impuestos unidos a la propiedad, la tasa de interés para un producto que se considera riesgoso, el seguro del inmueble que exige toda entidad financiera que desembolsa un crédito hipotecario, la implicancia que va tener con otras figuras como el régimen matrimonial y el derecho hereditario.

En la línea de lo anterior, inclusive se puede tener en cuenta el enfoque social, considerando la decisión compleja que va tener el beneficiario de contratar la hipoteca inversa, sobre todo en una sociedad conservadora como la nuestra, ya que no siempre va ser bien entendida por la familia y el vínculo más cercano, pues consuetudinariamente entran en juego muchos intereses, ya que, a través de este mecanismo jurídico, podrían ver mermada su futura herencia. Por consiguiente, será importante analizar el papel que va jugar este producto en una cultura costumbrista como la peruana.

1.2 Importancia y Justificación del estudio

Al ser un tema que afecta a una población tan vulnerable, como son los adultos mayores, es fundamental conocer y brindar aportes a la figura de la hipoteca inversa, aportes que beneficiarán a los adultos en etapa de jubilación que quieran sacar provecho de su bien inmueble. De modo que, es transcendental que se conozca este nuevo instrumento financiero para que este sector identifique si sus expectativas encajan dentro de esta clase de crédito.

1.3 Preguntas de Investigación

Pregunta de Investigación general:

El presente trabajo responderá las siguientes preguntas de investigación:

Pregunta principal

1. ¿Realmente es beneficiosa la hipoteca inversa en el Perú? ¿Cuáles serían los beneficios jurídicos que genera la implementación de la hipoteca inversa en el Perú?

Preguntas específicas

Para el análisis correspondiente, será necesario estudiar el contexto social en cual se aprobaron las leyes que regulan esta materia, además de las particularidades que incluyen la normativa de cada ordenamiento jurídico.

1. ¿Cuáles serían las problemáticas y/o desventajas que surgen en la hipoteca inversa?
2. ¿Cuáles serían las recomendaciones que se deben implementar en nuestra legislación para que sea viable la hipoteca inversa?

Objetivo general:

- Comprender los beneficios jurídicos que genera la implementación de la hipoteca inversa en el Perú.

Objetivos Específicos:

- Señalar las problemáticas y desventajas que se genera con la figura de la hipoteca inversa en el Perú.
- Plantear recomendaciones a fin de que se la hipoteca inversa se viabilice en nuestro ordenamiento jurídico.

Hipótesis general:

1. Con la presente investigación se va a demostrar la viabilidad de la hipoteca inversa, orientado a las personas de la tercera edad y sectores vulnerables, siempre que se apliquen algunas modificaciones en la ley que la creó, así como en su reglamento, en aras de que los sujetos señalados previamente accedan a un préstamo hipotecario a través de una entidad financiera.

Hipótesis Específicos:

2. Se van a exponer las problemáticas y situaciones adversas que surgen con la figura de la hipoteca inversa en el Perú.
3. Se van a poder formular recomendaciones para la viabilidad de su implementación.

1.4 Viabilidad y limitaciones de investigación

Esta investigación resulta viable debido a que existen varios países en Europa, e inclusive en América Latina que tienen dentro de su ordenamiento jurídico la denominada hipoteca inversa, el cual ha sido recientemente aprobada mediante Ley N° 30741 y su posterior reglamento. Asimismo, parte del sustento legal que han tenido los demás ordenamientos jurídicos, ha sido la consideración con la condición de las personas de la tercera edad, quienes muchos de ellos poseían un bien inmueble, pero que no podían explotarlo por temor a perderlo.

Se desarrollará la presente investigación de la siguiente manera: La primera sección tiene como finalidad conceptualizar la hipoteca regular o tradicional. Ello con el fin de establecer de manera breve y resumida la hipoteca como se conoce de forma genérica y de acuerdo con la legislación nacional. En ese sentido, se establecerán conceptos, características, clases y modos de extinción.

La segunda sección tiene por objetivo particularizar la hipoteca inversa, fijando ciertas precisiones semánticas, así como el desarrollo del producto hipotecario. Posteriormente, se establecerán las diferencias entre la hipoteca tradicional y la hipoteca inversa. Asimismo, a fin de conocer la situación de países donde ya se

ha posicionado y legislado el producto hipotecario, se analizará cómo funciona la hipoteca inversa en España, Argentina y México.

Para continuar con el desarrollo del tema, se analizará la Ley N° 30741 y su Reglamento, donde se determinarán los elementos, objetivos y ejecución de la hipoteca inversa, a fin de poder conocer a esta novedosa figura hipotecaria.

La tercera sección tiene como finalidad hacer entender lo beneficioso y favorable que es la hipoteca inversa. En la cuarta sección se planteará la problemática de la figura jurídica en análisis. En adición a lo anterior, se podrá plantear las recomendaciones y sugerencias que se deben realizar para que la hipoteca inversa sea viable. Finalmente, se expondrán las conclusiones arribadas.

1.5 Metodología de la investigación

-Enfoque: Se usará el enfoque cualitativo, ya que aquel permite estudiar los fenómenos sociales desde una óptica amplia. En efecto, se analizará el fenómeno analizado en base a cómo se manifiesta en la realidad, formulando propuestas que abarcan un amplio estudio del problema. De ahí que, la normatividad respecto a la hipoteca inversa sea el eje temático de la presente investigación.

-Tipo: La presente investigación es de tipo dogmática jurídica, en razón que proporcionará criterios para la producción del Derecho, así como para su mejor aplicación en la realidad social. En especial, este tipo de investigación conlleva a que los conocimientos apprehendidos puedan ser modificados a fin de lograr su máxima optimización. En esencia, lo que se analiza en la presente investigación son contenidos jurídicos, razón por la cual se detalla su naturaleza y manifestaciones.

-Método: El método de investigación es, esencialmente, hermenéutico debido a que se interpretarán las disposiciones normativas nacionales con el fin de conocer si la regulación de la hipoteca inversa es viable en el Perú. Inicialmente, se empleará la interpretación literal, pero posteriormente se usará la interpretación sistemática y la *ratio legis*.

-Diseño: El diseño será no experimental, puesto que para el desarrollo del presente trabajo de investigación se estudiará el fenómeno tal y como se desenvuelve en su ámbito social. De manera que el estudio de la norma respecto a la hipoteca inversa se circunscribirá a las disposiciones en dicha materia.

CAPÍTULO II: ASPECTOS GENERALES DE LA PARTICULARMENTE CONOCIDA HIPOTECA TRADICIONAL

2.1 Concepto y naturaleza jurídica

El artículo 1097^o del Código Civil de 1984 define la hipoteca de la siguiente manera:

“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 de un bien hipotecado”.

En este sentido, es importante tener en cuenta que de las garantías existentes en nuestra legislación civil es la hipoteca la más importante, pues es la más utilizada en las diferentes transacciones comerciales, ello debido a la seguridad que proporciona al brindar el respaldo mediante un inmueble, el cual además no se entrega, a diferencia de la anticresis, lo cual permite al deudor poder responder frente a la obligación.

Aun cuando en la actualidad existen modernos medios que proporcionan eficientes y eficaces garantías a los acreedores, como es el caso, por ejemplo, del fideicomiso en garantía, sigue siendo el crédito hipotecario uno de los más usados, sobre todo cuando se trata de créditos de no muy abultada cuantía.

Para Vásquez Ríos⁵, la hipoteca:

“Es un medio de crédito territorial sumamente cómodo, pues permite al propietario de un inmueble, mediante la constitución de una o varias hipotecas sucesivas, proporcionarse un capital que represente todo o parte del valor del inmueble, sin perder por eso su disfrute ni el derecho

⁵ Alberto Vásquez, *Los Derechos Reales de Garantía*. (Lima: San Marcos, 1995), 27-28.

de enajenarlo; en una palabra, sin abandonar ninguno de los atributos de la propiedad”.

De igual forma, Arias Scheriber⁶ apostilla, con respecto a la hipoteca, lo siguiente consignado:

“(…) la hipoteca, es un derecho real constituido sobre el inmueble de un deudor o de un tercero, en seguridad del cumplimiento de una obligación asumida por el primero, que sin desposeer al constituyente permite, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la realización pública del bien, satisfaciéndose con su precio en forma preferencial a quien la tenga registrada”.

En esa línea, Guillermo Cabanellas⁷ considera verosímilmente que la hipoteca “es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor”. Y agrega:

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

A tenor de lo previamente expuesto, Planiol y Ripert⁸ arguyen sobre la hipoteca que:

“(…) la hipoteca es una garantía real que, sin desposeer al propietario del bien gravado, permite al acreedor embargarlo al vencimiento, hacerlo vencer a pesar de que se halle en poder de tercero y cobrar con cargo al precio preferencia a los demás acreedores. Consiste, por tanto, esencialmente en la afectación, con preferencia y sin desplazamiento, de

⁶ Max Arias, *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. (Lima: Gaceta Jurídica, 2011).

⁷ Arias, *Exégesis*, 167.

⁸ Arias, *Exégesis*, 167.

un bien particular separado del conjunto del patrimonio de que forma parte, al cumplimiento de una deuda determinada; quedando ese bien, por otra parte, sujeto al derecho de prenda genérico propio de todas las obligaciones del dueño”.

La hipoteca inmobiliaria o hipoteca por antonomasia, representa, en buena cuenta, un derecho real de garantía sobre bienes inmuebles, y que tiene como razón ulterior preservar la disposición de un crédito mediante la concesión a su titular de llevar a cabo la realización del valor cuantificable del bien inmueble, mediante la figura de la enajenación y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente regulado.

De lo anterior, se tiene que precisar que la figura de la hipoteca no necesariamente requiere que se origine un traslado de la posesión del bien objeto de gravamen al acreedor. Por el contrario, su característica es que los bienes permanezcan en dominio del hipotecante en aras de que continúe haciendo uso de aquel, adquiriendo sus frutos, así como las rentas que este bien genere. La hipoteca tampoco corta ni limita el poder dispositivo del propietario, que puede enajenar la cosa. Si bien el adquirente, al que se suele llamar “tercer poseedor”, recibirá, en su caso, el bien transmitido con la afección o carga real en que la hipoteca consiste y se verá en la necesidad de soportar el posible ejercicio del derecho de realización del valor por parte del acreedor hipotecario⁹.

Siendo así, en palabras de Avendaño¹⁰, la hipoteca tiene la característica de ser un derecho real de garantía cuya particularidad es que puede respaldar únicamente una obligación comprendida en dar dinero, más nunca una obligación de no hacer o hacer. En mérito a ello, se entiende que la hipoteca únicamente recaerá sobre bienes inmuebles. En el mismo sentido, señala que la característica de la hipoteca es que ésta es de carácter accesorio, es decir, depende de una obligación principal. Cabe señalar que si subsiste la obligación principal con la desaparición de la hipoteca, *contrario sensu*, la hipoteca no subsiste con la desaparición de la obligación principal.

⁹ Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*. (Madrid: Tecnos, 2018).

¹⁰ Jorge Avendaño, *Código Civil Comentado*. (Lima: El Buho E.I.R.L., 2010).

Entre otras definiciones doctrinarias, se tiene la de Canelo Rabanal¹¹, quien comenta, como se hizo referencia con anterioridad, que la figura jurídica de la hipoteca es un derecho real de garantía, el cual a través de la afectación de un bien inmueble, garantiza la estricta observancia y cumplimiento de cualquier obligación, sea propia o proveniente de un tercero. En esa línea, agrega que esta garantía no conlleva a una desposesión automática, sino que procede tras la falta de cumplimiento de las obligaciones crediticias. Por ello, cabe añadir que estos actos son ejecutados por el acreedor, en razón que éste posee los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Vásquez Ríos¹² ha precisado con claridad que no es posible que la hipoteca recaiga sobre bienes muebles, sino solo sobre bienes inmuebles, pues las características que se distinguen entre sí son fácilmente evidenciadas. Por un lado, en la hipoteca no se exige la entrega del bien afectado al acreedor; y por otro, en la garantía mobiliaria sí se exige, con el propósito de dar por efectuada la garantía.

En adición a lo anterior, tal como señala Alberdi Imas¹³ “como todos los derechos reales, la hipoteca otorga a su titular las facultades de persecución y preferencia (*ius perseguendi - ius preferendi*) esto es, podrá cobrarse del inmueble sin importar en manos de quien esté y lo hará con preferencia a otros acreedores”.

2.2 Características

Las características que permiten identificar claramente a la hipoteca como instrumento y derecho real son variopintas. Por consiguiente, es menester propio señalar algunas de ellas. En ese sentido, las más preponderantes cualidades de la figura hipotecaria tradicional son comprendidas de la siguiente manera:

¹¹ Raúl Canelo, *Manual de Derecho de Garantías* (Arequipa: Adrus, 2012).

¹² Alberto Vásquez, *Derechos Reales de Garantía* (Lima: San Marcos, 2013).

¹³ Alberdi Imas, *La Hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial* (Buenos Aires: Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2016)

A. **Accesoriedad:** Esta característica queda clara con lo mencionado por Rodríguez Velarde¹⁴, quien señala que la hipoteca avala siempre una obligación principal, en donde la garantía es el elemento accesorio, de manera que se encuentran en una relación directamente proporcional de existencia.

Sobre este punto, Canero Rabanal¹⁵ comenta que resulta obvio que se plasman dos derechos y dos garantías (como acreedor: derecho de garantía general, y como acreedor hipotecario: derecho real). Además, refiere que aquella hipoteca nace con el crédito que se garantiza; y como esgrime Avendaño y Avendaño¹⁶, la hipoteca no podrá existir sin su soporte necesario, a saber, el crédito. Asimismo, apostilla que la hipoteca avala cualquier obligación válida, ya sea simple o modal, propia o de un tercero y, en general, obligaciones de dar sumas de dinero.

Al respecto, si bien la hipoteca posee un carácter accesorio, ello no significa que se requiera de que el crédito exista al momento de la constitución, ya que se podría creer que si no hay obligación vigente no sería factible la existencia de hipoteca, pero es claro que no tiene vida jurídica lo accesorio sin lo principal.

No obstante, en la línea del articulado 1104^o del Código sustantivo en materia civil, la hipoteca también “garantiza una obligación futura o eventual”, es decir, consiente que se celebren hipotecas para la cobertura de obligaciones no efectivas para la fecha de su constitución, por lo cual el presente trabajo de investigación comparte la tesis de Risco Sotil¹⁷, en el extremo de confirmar que lo anterior no es una anomalía al principio de accesoriedad, puesto que el carácter accesorio no se corrobora por la preexistencia del crédito al momento del origen de la garantía, sino que instituye que la hipoteca debe servir,

¹⁴ Javier Rodríguez, *Contratos e Instrumentos Bancarios* (Lima: Rodhas, 2002).

¹⁵ Canelo, *Garantías*.

¹⁶ Jorge Avendaño y Francisco Avendaño, *Derechos reales* (Lima: Fondo Editorial PUCP, 2017)

¹⁷ Luis Felipe Risco, “La Cobertura y Vigencia Extraordinaria de la Hipoteca Sábana,” *Revista de Derecho Themis* (2014): 195-207.

sin excepción alguna, para asegurar una obligación, sea ésta presente o a futuro

Respecto a la accesoriedad, la jurisprudencia señala:

“La hipoteca es un derecho real accesorio, que como tal depende de la existencia de una obligación principal que es la que respalda; característica por la cual, ante la eventual variación de las condiciones por las que se constituyó; esto es, de la disminución del importe de la obligación, a fin de evitar un perjuicio al deudor hipotecario, es que se justifica la institución de la reducción, en aras de la equidad que debe primar, pues lo contrario significaría un abuso en el derecho por el acreedor que aún con la reducción debe encontrar suficientemente respaldado su crédito, para lo cual es importante recordar que los contratos deben ejecutarse según las reglas de la buena fe.”

Cas. Nº 1304-03/ICA-Corte Suprema de Justicia.

B. Indivisibilidad: Esta característica radica en que cada una de los inmuebles hipotecados a una deuda y cada parte de ellas, están obligadas al pago total de la deuda, incluyendo el capital, los intereses y gastos.

En palabras de Canelo Rabanal¹⁸, esto implica que no se puede dar cabida a una división del inmueble, sino que se debe garantizar con el mismo el total de la deuda; o como dirían Avendaño y Avendaño¹⁹, la indivisibilidad significa que cada parte del inmueble hipotecado garantiza todo el crédito. En adición a lo mencionado, implicará que cada parte del crédito se encuentra garantizada por la integridad del bien hipotecado; por ende, si el crédito se divide, la hipoteca subsiste entera en garantía de cada fracción de la deuda.

¹⁸ Canelo, *Garantías*.

¹⁹ Avendaño y Avendaño. *Derechos Reales*.

En ese sentido, respecto al carácter indivisible de la hipoteca señala Arias Schreiber: “La indivisibilidad es una de las modalidades más típicas del derecho real de hipoteca establecida en favor del acreedor quien, mediante la indivisibilidad, tiene garantizado su crédito en todos y cada uno de los inmuebles afectados y con cada parte de ellos, todo lo cual responde al pago íntegro de dicho crédito y cada fracción del mismo”²⁰.

C. **Especialidad:** Esta característica comprende la idea de que la hipoteca debe situarse sobre ciertos inmuebles previamente determinados para extender la garantía a todas las partes comprendidas por éste²¹, es decir, suelo, aires (de corresponder), entradas, servidumbres, entre otros. Por lo anterior, se colige que el bien debe estar particularizado, incluyendo por ello la fijación del área, linderos y medidas perimétricas, que se indican en el Registro de Propiedad Inmueble. Mejorada Chauca, Beaumont Callirgos y otros²² comentaban que esta característica halla su sustento en que todos los derechos reales en general se constituyen sobre bienes ciertos y determinados. En contraposición a lo esgrimido, surge la postura de la no posibilidad de establecimiento de hipoteca sobre elementos que sean establecidos *a posteriori* a la celebración del contrato.

D. **Garantía de créditos u obligaciones futuras o eventuales:** Como se mencionó en el apartado dedicado a la accesoriedad, la hipoteca también puede constituirse bajo condición o a plazo; sin embargo, se prohíbe la constitución de hipoteca sobre bienes futuros²³, puesto que estos últimos están sujetos a la condición suspensiva de que el bien tenga. En esa línea, al ser la hipoteca un acto constitutivo y al no tener un bien futuro, por no tener existencia aún una partida independizada, el nacimiento de la hipoteca a futuro no es viable.

²⁰ Arias Schreiber, *Exégesis del Código Civil Peruano*. (Lima: Gaceta Jurídica, 2006) p. 649

²¹ Arias, *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. (Lima: Gaceta Jurídica, 2006)

²² Martín Mejorada; Ricardo Beaumont; Jackeline Bravo Joaquín; y otros, *Las Garantías Reales* (Lima: Gaceta Jurídica, 2014)

²³ Arias, *Exégesis*.

E. **Publicidad:** El artículo 1099^o del Código Civil señala que “para que la hipoteca tenga validez se requiere (...) que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble”. En consecuencia, la hipoteca es uno de los pocos derechos reales en nuestra legislación cuya inscripción es constitutiva; es decir, que con su inscripción en los Registros Públicos emana su vigor.

De lo anterior, es conveniente referir que Avendaño y Avendaño²⁴ han expuesto bastante sobre la característica en análisis, precisando que la inscripción es un elemento constitutivo del derecho real de hipoteca, de modo que con la ausencia de inscripción, no existiría ningún derecho real de garantía. Bajo ese orden de ideas, enfatizaron que esta característica permite la oponibilidad de las partes a fin de hacer valer las obligaciones contraídas. Por consiguiente, se estima que la inscripción, en este caso, es constitutiva de derecho.

F. **Formalidad:** En palabras de Canelo Rabanal²⁵, citando Mazeaud, la forma de constitución de la hipoteca debe ser solemne. De ahí la necesidad de la intervención de un notario. Por lo anterior, la hipoteca celebrada a través de escritura pública permite que esta garantía tenga efectos relativos; en otros términos, los efectos serán exclusivamente para las partes.

G. **Literalidad:** Como precisa Canelo Rabanal²⁶, la literalidad del contrato de hipoteca responderá a lo que los constituyentes, es decir, la entidad financiera y los propietarios de los bienes inmuebles, de forma literal se han obligado en el título constitutivo; de lo anterior se desprende el axioma que lo establecido en el contrato crediticio vincula a ambas partes. Por ello, para evitar dudas sobre las acciones que se

²⁴ Avendaño y Avendaño. *Derechos Reales*.

²⁵ Raúl Canelo, *Garantías*.

²⁶ Raúl Canelo, *Garantías*.

encuentran permitidas o prohibidas, es necesario enmarcar de forma literal cada supuesto en el contrato.

2.3. Clases de Hipoteca

A. Voluntarias o consensuales:

Se considera hipoteca voluntaria a aquellas que son establecidas mediante negocio jurídico, es decir, a través de un contrato celebrado entre el hipotecante o deudor y el acreedor hipotecario. Las hipotecas son voluntarias, pues solo se constituirán por la voluntad del constituyente.

Es este sentido que el propietario se encuentra facultado para poder disponer del bien, lo que implica la posibilidad de hipotecar el inmueble a nombre propio o de un tercero (en este caso se constituye como garante), asumiendo las responsabilidades que ello genere en caso de incumplimiento del deudor principal.

Ahora bien, tal y como ha sido señalado en el párrafo precedente, la hipoteca también puede ser constituida por un propietario para garantizar la deuda de un tercero. Mediante ésta, el propietario actuará como garante hipotecario del préstamo del deudor. En ese sentido, también es factible cedérselo a otro acreedor del deudor. En esta última situación habrá subrogación; en el ideal de que tal cesión se efectúe a través de escritura pública, para su posterior inscripción en el correspondiente Registro de Propiedad Inmueble, con conocimiento del deudor, según lo prescribe el articulado 1215º del Código Civil, y sin la necesidad de contar con el asentimiento de éste, según lo prescrito en el articulado 1206º del Código Civil.

Por lo expresado previamente, Vásquez Ríos²⁷ esgrime que toda hipoteca tradicional está sometida a la publicidad y sólo produce efectos respecto

²⁷ Vásquez, *Derechos Reales de Garantía*.

de terceros por medio de la inscripción en los Registros Públicos, pues, tal como ya se ha señalado, todo deudor y acreedor que pacten un negocio jurídico requerirán seguir el trámite registral correspondiente a fin de evitar observaciones y posteriores nulidades a la hipoteca.

B. Hipotecas Legales:

Respecto a esta clase de hipoteca, Canero Rabanal²⁸ ha desarrollado minuciosamente sus características en su Manual de Derechos Reales, en donde precisa que las hipotecas legales se encuentran dentro de los privilegios que la ley acuerda a determinados créditos a fin de que sean pagados preferentemente. Así pues, es la misma ley la que señala quienes tendrían tal privilegio. El Código Civil peruano actual prescribe en el artículo 1118° otros supuestos de hipotecas legales establecidas en otras leyes, a saber, la del inmueble enajenado sin que se haya realizado el pago total de aquel; la del inmueble para cuya fabricación se haya otorgado trabajo o materiales por el contratista, y la del inmueble adquirido en una partición, siempre y cuando exista la obligación de amortizar el dinero.

En razón de lo precisado, Torres Manrique²⁹ esgrime que, de los tres supuestos de hipoteca legal establecidos en el artículo 1118° del Código Civil, el más frecuente es el primero. De igual manera, de los tres supuestos podemos deducir que la hipoteca legal no se pacta, sino que se constituye de oficio.

Entonces, se pueden denominar hipotecas legales a aquellas que surgen propiamente de la ley, y en donde no hay ningún tipo de intervención de la voluntad individual y no se requiere que se constituya por algún contrato expreso.

En el artículo 1119° del Código sustantivo en materia civil se ha establecido que las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118°, antes mencionado, “se constituyen de pleno derecho y se inscriben de

²⁸ Raúl Canelo, *Garantías*.

²⁹ Fernando Jesús Torres, *Derecho Comparado y Sistemas Jurídicas* (Lima: Euroamericana, 2004).

oficio, bajo responsabilidad, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan. En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción”.

Por lo ya afirmado, en el caso que ingrese una compra venta a Registros Públicos sin que se declare una parte del precio de venta cancelada, el registrador, de oficio, inscribirá la hipoteca legal en la partida del inmueble a favor del vendedor.

2.4 Efectos de la Hipoteca frente a terceros

Debe recalcar que en lo que refiere a los derechos reales constituidos, es importante analizar lo referente a la oponibilidad que generan estos derechos ante terceros, quienes, por lo general, no podrán negar la existencia de la misma.

Los acreedores del crédito hipotecario son quienes reciben potestades por parte del ordenamiento jurídico, a fin de ver cumplida la devolución del crédito otorgado. Por ello, el Código Civil ha previsto la acción personal y la acción real. Sobre la primera acción, el profesor Arias Schreiber Pezet³⁰ ha precisado que le corresponde a toda persona que goza de un derecho frente a otra. Con el fin de que esta última cumpla una determinada prestación; buscará influir directamente en el patrimonio del deudor.

Sobre el segundo tipo de acción, el autor referido previamente, comenta que comprende una acción objetiva material, pues ésta es ejecutada sobre el bien inmueble hipotecado. Bajo esa línea argumentativa, Arias Schreiber ³¹, apostilla que, respecto a la acción real, ésta también importa un derecho de persecución, el cual halla una limitación, referida a la publicidad de la misma. En otros términos, todo tercero distinto del deudor que haya contratado bajo la fe del registro estará premunido de un derecho para rechazar la acción persecutoria.

³⁰ Arias, *Exégesis*.

³¹ Arias, *Exégesis*.

Sobre estas acciones que facultan al acreedor ver satisfecho su crédito, Esquivel Oviedo y otros³², no han dudado en esgrimir que la acción personal podrá ser ejecutada por el acreedor mediante la exigencia del pago. También, éste podrá iniciar un proceso judicial de ejecución de garantía y posterior remate del bien. Incluso, está en la capacidad de solicitar una medida cautelar sobre otros medios del deudor. Lo anterior no implica que el acreedor haya ejecutado su acción real, pues esta última se ejerce contra la propiedad de un tercero distinto del deudor.

2.5 Extinción de la hipoteca

Cuando nos referimos a la extinción de la hipoteca, es necesario aducir lo prescrito en el artículo 1122° del Código Civil, el cual señala que:

“La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación”.

En cuanto a la extinción de la obligación que garantiza, Avendaño³³ precisa que es la causal por excelencia que da por culminada la obligación. Incluso, recalca su carácter accesitario, pues sin la obligación, no tiene razón de existencia. Concretamente, todas las causas por las que se extingue una obligación producen la extinción de la hipoteca que la garantiza.

Al respecto, el profesor Borda³⁴ indica que con la culminación o cancelación de la obligación principal, por lo general monetaria, la hipoteca también desaparecía, ya que, al ser la deuda la obligación principal y quedar liquidada o fenecida, la hipoteca en calidad de accesoria tendría el mismo destino jurídico.

Sin tapujos, el profesor Borda³⁵ también asevera que en el supuesto que la deuda solo sea cubierta en un porcentaje, mas no en su totalidad, la hipoteca

³² Juan Esquivel, Max Arias, entre otros, *Código Civil Comentado. Tomo V, Derechos Reales* (Lima: Gaceta Jurídica, 2010).

³³ Jorge Avendaño, *Código Civil Comentado* (Lima: El Buho E.I.R.L., 2010).

³⁴ Antonio Borda, *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*. (Buenos Aires: Perrot, 1994), 553.

³⁵ Borda, *Manual de Derecho Civil*, 553.

seguiría recaída en la totalidad del inmueble. Es por ello que podemos señalar que no se infiere que ésta sea proporcional, es decir, que la hipoteca sea levantada en el mismo porcentaje del pago reducido. Por lo anterior, líneas atrás se indicó que, respecto a la segunda causal, el mismo autor comenta que, de verse afectada la obligación, repercute directamente en los efectos que éste puede producir. Por ello, se aplican las causales de anulabilidad establecidas para el acto jurídico en el artículo 221° del Código Civil. En ese mismo sentido de pensamiento, parafraseando al Dr. Vásquez Ríos³⁶, la obligación también podrá declararse rescindible o resuelta por mandato judicial.

De lo anterior, Canero Rabanal³⁷ enfatiza que las hipotecas se extinguen de pleno derecho bajo las causales precedentes. Las dos primeras causales del artículo 1122° del Código Civil están vinculadas estrechamente con la vigencia de la obligación garantizada, elemento esencial de la garantía, que, como se precisó con anterioridad, es consecuencia del principio de accesoriedad de la hipoteca. Por otro lado, las causales siguientes extinguen el derecho real de hipoteca en sí mismo, con autonomía de la existencia del crédito asegurado. Por ello, en lo que concierne a la primera causal, la hipoteca se pierde al cancelarse plenamente el crédito garantizado o cuando éste se extinga en su totalidad a través de cualquier otra modalidad (novación, compensación, condonación, consolidación, transacción y mutuo disenso)³⁸.

El segundo numeral del artículo 1122° del Código Civil también se encuentra ligado con la característica de accesoriedad de la hipoteca y comprende que ésta recae siempre y cuando la obligación garantizada sea afectada por algún elemento que invalide la obligación principal. Si la obligación surge en una causal de anulación, rescisión o resolución, la hipoteca pierde existencia. Sin perjuicio de que la norma civil no lo exprese, no varía el efecto producido con la nulidad de la obligación principal. Tampoco habría hipoteca, en razón que no va existir una obligación principal válida. Por ende, es la manera regular y cotidiana

³⁶ Vásquez, *Derechos Reales de Garantía*.

³⁷ Raúl Canelo, *Garantías*.

³⁸ Risco, "Cobertura y Vigencia Hipoteca Sábana,".

mediante la que se espera que se extinga la garantía, debido a que la razón teleológica del deudor será cancelar la obligación mantenida³⁹.

En relación al tercer supuesto, el Dr. Vásquez Ríos⁴⁰, comenta que éste constituye un acto unilateral y una vez manifestado, el deudor tiene derecho a pedir la cancelación y a que se deje constancia en la escritura. Con lo anterior, Avendaño Valdez⁴¹ refiere que este supuesto halla sustento en el principio de autonomía de la voluntad, principio que es manifestado también con otros derechos reales.

Sobre el cuarto supuesto, una vez extinta o desaparecida el bien hipotecado, la hipoteca queda sin efecto; de ahí la importancia del contrato de seguros, el cual permitirá que en los sucesos donde el bien quede destruido, se proceda con el pago de una indemnización comprendida en la garantía. Además de lo anterior, en los supuestos donde el bien sea parcialmente destruido, la hipoteca subsistirá por esa porción no afectada. Vásquez⁴² considera que, en los supuestos donde el bien ha sido destruido, la hipoteca debe preservarse sobre el suelo, pues ello permite que nuevamente pueda ser reedificado, logrando la continuación de la hipoteca.

Además de los supuestos señalados, la hipoteca puede extinguirse por caducidad, en estricta consideración del segundo párrafo del articulado 3 de la Ley N° 26639, en donde se señala que se extinguen a los 10 años de la fecha de inscripción, si no fuera renovadas, salvo los casos en los cuales el acreedor hipotecario sea una entidad financiera⁴³.

Algunos autores como Arias Schreiber⁴⁴, han invocado, poco tiempo después de la publicación de nuevo Código Civil, que debería incluirse un inciso que contemple a la caducidad como intermedio de extinción de la hipoteca, determinando un término máximo de veinticinco (25) años para poder gravar el bien inmueble. Posteriormente, a través de la Ley N° 26639, Ley que precisa la aplicación de plazo de caducidad previsto en el artículo 625° del Código Procesal

³⁹ Risco, "Cobertura y Vigencia Hipoteca Sábana,".

⁴⁰ Vásquez, *Derechos Reales de Garantía*.

⁴¹ Vásquez, *Derechos Reales de Garantía*.

⁴² Avendaño y Avendaño. *Derechos Reales*.

⁴³ Risco, "Cobertura y Vigencia de la Hipoteca Sábana,".

⁴⁴ Arias, *Exégesis*, 167.

Civil, específicamente, en el artículo 3º, se ha reglado la extinción por caducidad con un plazo de 10 años.

Finalmente, como señala Palacios Castillo, citado por Vásquez⁴⁵:

“La doctrina recoge de manera pacífica otras formas de extinción de la hipoteca. Entre ellas encontramos la venta judicial del bien hipotecado, el cumplimiento de una condición resolutoria que pone fin al gravamen, el vencimiento del plazo estipulado para la garantía, el ejercicio de una facultad resolutoria a cargo de una de las partes, entre otros supuestos. En todos estos casos, la hipoteca fenece.”

Avendaño y Avendaño⁴⁶ refieren que el artículo en análisis halla sustento en el Código Civil de 1936, el cual establecía, como tiempo máximo de caducidad para la hipoteca y los gravámenes correspondientes, un plazo de 30 años posteriores a la inscripción. Finalmente, los autores citados no dudan en afirmar que no debe confundirse la prescripción de la hipoteca, esto es, la acción hipotecaria en sí, con la prescripción del crédito garantizado con la hipoteca. En el primer caso no se afecta necesariamente con la extinción de la acción real. En cualquier caso, si prescribe la acción hipotecaria, también se extingue la inscripción de la hipoteca.

Hasta aquí hemos mencionado a grandes rasgos los aspectos característicos de la hipoteca civil o tradicional. A continuación, nos ocuparemos del régimen particular del trabajo de investigación: “la hipoteca inversa”.

⁴⁵ Vásquez, *Derechos Reales de Garantía*.

⁴⁶ Avendaño y Avendaño, *Derechos Reales*.

CAPITULO III: LA HIPOTECA INVERSA

3.1 Definición de Hipoteca Inversa.

Para el reglamento español⁴⁷, país que ha regulado de mejor manera la figura en análisis, la definición de hipoteca inversa es la siguiente:

“Se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual (también sobre otras viviendas, pero las posibles ventajas o beneficios fiscales serán menores), concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años, en la mayoría de países— o, en otros países inclusive, incluyen a una persona que debe acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o de dependencia⁴⁸ (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento.”

Internalizando el extracto previamente consignado, se arriba a la conclusión de que la hipoteca inversa es el crédito avalado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituye el lugar de residencia del que presenta la solicitud, el cual es una persona física de edad igual o superior a 65 años o en situación de discapacitada, y cuya finalidad es la obtención de una renta periódica o capital único hasta un máximo determinado, que se calculará por un proporción del valor comercial del inmueble que expida la tasación en el tiempo de la constitución del producto.

Al alcanzarse el tope de aquel porcentaje, el adulto mayor deja de percibir la renta. No obstante, la deuda producto de la renta aún se encuentra en la dinámica de acumulación de intereses. Para ello, es necesario que el banco le haya exigido suscribir un seguro de renta vitalicia, el cual se activará si el adulto

⁴⁷ Banco de España Eurosistema . “Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa.” *Segunda Edición*. Agosto de 2017.

<https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>

⁴⁸ Dependencia Severa: “La persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y por su perdido total de autonomía, física, mental, intelectual, o sensorial, necesita el apoyo generalizado para su autonomía personal”. (Antonio Quezada, “La hipoteca inversa ¿una opción realmente atractiva,” *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*.)

mayor sobrevive al plazo máximo del crédito. Mediante dicho seguro de renta vitalicia, la aseguradora deberá pagar la renta hasta el deceso del asegurado. El restablecimiento, por parte de la entidad, del crédito otorgado, así como los intereses, se produce una vez fallezca el adulto mayor propietario del bien.

Monti y Jiménez⁴⁹ señalan que la hipoteca inversa constituye un contrato de crédito través del cual una entidad del sistema financiero dispone a una persona natural de determinada cantidad de dinero, que deberá ser desembolsado en una sola armado o periódico –bajo consenso del solicitante y la entidad–.

Sin perjuicio de lo señalado, y compartiendo la tesis de Monti y Jiménez⁵⁰, el título otorgado a este contrato no es el más adecuado, debiéndose aplicar denominaciones más acordes con la finalidad que conlleva, tales como “crédito hipotecario de cobro postergado”, “crédito hipotecario de cobro *post mortem*”, “crédito hipotecario hereditario”, entre otras.

Entre otras concepciones referentes a este tema, tenemos la de Aliaga⁵¹, quien al hablar de hipoteca inversa, esgrime que es un producto financiero novedoso, que como se ha señalado en reiteradas oportunidades, tiene un fin social para con los adultos mayores, a través del percibimiento de una renta total o periódica (vitalicia, temporal y disposición única) garantizado con una hipoteca que recae sobre el inmueble de su propiedad, y cuya devolución puede ser requerida y exigible tras el deceso del adulto mayor.

En ese sentido, la hipoteca inversa, a diferencia de la tradicional en la que el pago o amortización debe realizarse de manera periódica, la entidad financiera solo podrá exigir el cumplimiento de la obligación solo ante el fallecimiento del deudor o beneficiario.

En definitiva, y para dar un concepto que emana de la internalización de las precisiones doctrinales sobre la hipoteca inversa, se puede esgrimir que se trata

⁴⁹ Marco Alfredo Monti y Joao Alfredo Jiménez, “Enderezando la hipoteca inversa” *Gaceta Civil y Procesal Civil* (2018): 156.

⁵⁰ Monti y Jiménez, “hipoteca inversa,” 156.

⁵¹ Luis Aliaga. *La hipoteca revertida o inversa: posibilidades y peligros*. (Lima: Gaceta Jurídica , 2017).

de aquella hipoteca en garantía de un crédito o préstamo exigible al fallecimiento del deudor. De tal modo, se está con verosimilitud ante un crédito especial que el deudor hipotecario no va tener la obligación de realizar la devolución de la suma desembolsada, por el contrario, solo será receptor de la renta durante su vida. Por lo tanto, es un crédito al revés. De allí la denominación “Hipoteca Inversa”.

3.2 Diferencias entre la hipoteca tradicional y la hipoteca inversa.

Dentro de las diferencias entre la hipoteca regular y la hipoteca materia de la investigación, se encuentran que, a diferencia de la hipoteca tradicional, en el que lo convencional es que el deudor devuelva el préstamo a plazos o periódicamente, reduciéndose así la deuda con el transcurso del tiempo; en la hipoteca inversa no es así, pues la devolución del préstamo se efectuará tras la defunción del deudor.

En base a lo anterior, tras la muerte del deudor, la deuda se va incrementando hasta que los herederos optan por asumirla como propia, en caso les interese conservar la propiedad del bien. Otra distinción es que el solicitante lleva consigo el bien “bajo el brazo” ofreciéndolo como garantía de préstamo⁵².

Para Concha Zegarra, Mauricio y Márquez Llado, Jorge⁵³, dentro de las principales *características* que la diferencian de una hipoteca regular, se encuentran las siguientes:

- Dirigido solo a propietarios de edad avanzada y no al público en general.
- La evaluación se somete a una evaluación previa. No es necesaria una evaluación de capacidad de pago del titular del crédito.
- El prestatario recibe pagos mensuales y periódicos en una armada sin tener que amortizar el crédito.

⁵² Banco de España Eurosistema . “Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa.” *Segunda Edición*. Agosto de 2017.

<https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>

⁵³ Concha y LLadó, "La Hipoteca Revertida," 24-28.

- Mientras que el activo del prestatario se reduce con el tiempo, el importe del préstamo (deuda) se incrementa.
- El cliente tiene menos incentivos a invertir en el mantenimiento de la vivienda.
- El cliente no tiene la necesidad de pagar la deuda mientras ocupe la vivienda, pero debe pagar los tributos relaciones con la vivienda y contratar un seguro para la protección de la misma.

3.3 Procedimiento de acceso a la hipoteca inversa

El procedimiento de acceso a la hipoteca inversa se puede dividir en las siguientes tres etapas:

Primera etapa, se puede contemplar la solicitud del crédito del cliente, el cual seguidamente debe ser asesorado sobre las ventajas y desventajas del producto. Acorde con la experiencia internacional, este servicio es brindado por el Estado o por una empresa no vinculada a la institución originadora, e inclusive podría ser brindado por la misma institución financiera, aunque no sea lo más deseable para algunos, al contemplarlo como un ente no imparcial.

Posterior al asesoramiento señalado, la institución financiera evalúa al cliente para determinar si cumple con los requisitos de edad y propiedad. Para ello, previamente se deberá tasar el inmueble con un especialista que determine el valor comercial de la vivienda. El artículo 5 del Reglamento de la hipoteca inversa regula la tasación, y establece que los tasadores deberán de estar inscritos en alguna entidad especializada o en un colegio profesional. Por tanto, conociendo el valor del inmueble y el tiempo estimado que durará la operación, se podrá calcular el crédito y la renta mensual que se les brindaría a los clientes solicitantes. Es en este punto donde el cliente evalúa si está de acuerdo o no con la oferta.

En caso desee proseguir con el trámite se realizará el contrato, el cual deberá ser firmado por el cliente y los representantes del banco. De igual manera que hipoteca tradicional, la hipoteca inversa debería ser formalizada a través de la escritura pública para su posterior ingreso a los Registros Públicos a fin de que pueda tener validez dicho acto jurídico, pues es un acto constitutivo de derecho.

Segunda etapa, el cliente y su cónyuge, si lo tuviera, conservan el derecho a usar la vivienda mientras permanezcan vivos. Durante ese periodo, la institución financiera otorgará una renta, a lo largo del plazo pactado. En el caso hipotético de que los contratantes sobrevivan al plazo calculado, los desembolsos serán realizados por la empresa aseguradora que el cliente y su cónyuge hubiesen contratado al momento de la aceptación de la hipoteca inversa. Cabe señalar que esta empresa aseguradora deberá de pagar una renta a los titulares del bien hasta el fallecimiento de estos.

Tercera etapa, se da con el fallecimiento del último titular del inmueble. Con ello los herederos asumen sus derechos como tales, amparándose en el artículo 660° del Código Civil, donde se señala que desde el momento del fallecimiento de una persona, los herederos deberán de asumir las responsabilidades relacionadas a la herencia que se transmite, así como los deberes y obligaciones ajenos a los bienes de la masa hereditaria⁵⁴.

Finalmente, como se acaba de señalar, si los herederos aceptan dicho rol, les compete tanto la propiedad de la vivienda, así como los gravámenes sobre ella. Así pues, tal y como señala el Banco de España - Eurosistema⁵⁵, habría la necesidad de mantener la propiedad del bien, efectuando el pago íntegro de la deuda, o vender el bien para saldar la deuda.

3.4 Características

El atributo principal de la hipoteca inversa y, por lo tanto, su más preponderante característica, reside en no tener que devolver ni el capital ni los intereses mensualmente, sino hasta la fecha en la que fallezca el titular del crédito. Los titulares, en última instancia, los beneficiarios de ser el caso. Siendo así, al fallecimiento del deudor o, de ser el caso, del último beneficiario, se establecerá el vencimiento de la hipoteca y la exigibilidad del préstamo.

⁵⁴ Mauricio Concha y Jorge LLadó, "La Hipoteca Revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano," *La Moneda*, (2013): 24-28.

⁵⁵ Banco de España Eurosistema . "Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa." *Segunda Edición*. Agosto de 2017. <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folleto/Ficheros/GUIA.pdf>

De esta característica principal y distintivo del producto se desprenden otras adicionales⁵⁶:

- Las únicas personas que pueden acceder a la hipoteca inversa son aquellas que cumplen con alguno de los atributos específicos que determina la norma, los cuales se centran principalmente en la edad. En la mayoría de legislaciones para acceder a este crédito se debe cumplir con tener 65 o más años. Asimismo, también se contempla en algunos regímenes como solicitantes de este producto a aquellos que tienen dependencia, por ejemplo, en España, a aquellos que están afectos y reconocidos a un grado de discapacidad que debe ser igual o superior al 33 por ciento (33%).

En el Perú, a propósito de la Ley N° 30741⁵⁷, que incorpora la Hipoteca Inversa, y el reglamento elaborado por el Ministerio de Economía y Finanzas junto con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, no se ha señalado de manera tácita una cantidad de años o atributo específico con el que debe contar el titular y/o beneficiario, pues los legisladores lo han dejado a la libertad contractual de las partes de poder decidir. Sin embargo, considerando que es determinante la expectativa de existencia del titular, estaríamos de igual manera aludiendo, en principio, a adultos mayores, pues de lo contrario no le resultaría beneficioso, ni rentable a la entidad acreedora. Por consiguiente, la garantía estaría dirigida de manera implícita solo para los adultos mayores.

- La hipoteca inversa podrá ser otorgada por entidades financieras de operaciones múltiples y otras, tal como lo señala la Ley que regula la hipoteca inversa. De igual forma, se encontrarán facultadas para regular las operaciones de hipoteca inversa las empresas administradoras hipotecarias, las cuales tienen como característica esencial el otorgamiento y adquisición de créditos inmobiliarios por cuenta propia; por ello, podrá emitir títulos

⁵⁶ Henar Álvarez. *La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis*. (Valladolid: Lex Nova: 2009).

⁵⁷ Ley N° 30741. Ley que regula la Hipoteca Inversa. 28 de marzo del 2018.

valores, letras hipotecarias, entre otras reguladas por su propia ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la Superintendencia de Banca y Seguros.

Las condiciones de vulnerabilidad de los grupos sociales (personas mayores) a los que va destinado este producto hacen aconsejable la exclusión de este mercado de todos aquellos operadores financieros que no estén sujetos a la normativa de control a la que se encuentran supeditadas dichas entidades. Ello con el propósito de evitar fraudes o aprovechamientos, considerando que se dirige a un sector vulnerable de la población, puesto que como se ha observado en el devenir de los tiempos, frecuentemente, estas pseudo empresas se aprovechan del sensacionalismo que se produce en el mercado para poder sacar ventaja en beneficio propio y dejar en desventaja a los más desvalidos, como en el caso materia de investigación, representados por las personas de la tercera edad.

- La hipoteca permitirá que jubilados puedan movilizar su patrimonio inmobiliario para obtener una renta adicional que potencialmente podrían estar percibiendo, aportando así su propia vivienda habitual, y dejando en garantía un patrimonio ya pagado y amortizado. Sobre este punto, el Dr. Landa Arroyo⁵⁸, ha señalado que el derecho a la vivienda consiste también en tener una vivienda digna. Por esa razón, surge la siguiente interrogante, ¿qué se evalúa en la hipoteca inversa, será acaso la vivienda o el valor del terreno?

En mérito a lo esgrimido, se debe considerar lo señalado por Fiestas⁵⁹, al establecer que en lo evaluado en una hipoteca confluyen varios factores, tales la ubicación del inmueble, la accesibilidad, la edificación de la vivienda, entre otros. Por consiguiente, si consideramos lo señalado por el jurista nacional, se entenderá que la entidad financiera deberá de tener en

⁵⁸ Cesar Landa, "Los derechos sociales en la jurisprudencia constitucional de América Latina," *Ius et veritas* 45 (2012): 228-241.

⁵⁹ Eduardo Fiestas. Entrevista de Miriam Romainville Izaguirre. *Tasación: ¿Cómo se determina el valor de un inmueble?* El Comercio. <https://elcomercio.pe/economia/peru/tasacion-determina-inmueble-212540>

consideración que para el otorgamiento de la hipoteca se ha de tener en alta estima los factores que se han detallado anteriormente.

En contraposición a lo señalado, es necesario realizar la siguiente reflexión, pues si se considerase que para el otorgamiento de la hipoteca se tomará en consideración únicamente la construcción de la vivienda (diseño arquitectónico), ello podría generar en los adquirientes de productos financieros mayores desventajas que beneficios, pues, como es de conocimiento general, muchas de las construcciones edificadas en el Perú no cuentan con los estudios técnicos necesarios, de manera que el valor podría resultar ínfimo.

Lo anterior generaría que la entidad bancaria posiblemente otorgue un monto extremadamente pequeño a los titulares. En consecuencia, los herederos pagarían montos exorbitantes generados, en su mayoría, por los intereses acumulados a través del tiempo de vida de los titulares, mas no por el dinero desembolsado en favor de los titulares.

En ese sentido, el valor líquido en que se transforma el inmueble obtiene su máximo beneficio al inicio de su constitución, pues a medida que va pasando el tiempo se va reduciendo este valor, por lo que incluso con el transcurso del tiempo podría ocurrir que la deuda fuera superior al valor de mercado de la vivienda, teniendo en cuenta los intereses a los cuales está afecto.

- La incertidumbre del tiempo de duración del crédito supone un gran riesgo para las entidades de crédito, pues podría decirse que se inicia un juego de probabilidades. De ahí se deduce que el costo de las hipotecas inversas sea mayor que el de las hipotecas ordinarias, con respecto a los tipos de interés y a las comisiones, ya que las entidades de crédito no conocen cual va a ser el plazo de la duración del producto, al desconocerse tanto el momento en el que va a producirse el fallecimiento del prestatario como el valor de mercado que puede tener entonces la vivienda hipotecada.

Si bien es cierto que no se conoce el tiempo de duración de la hipoteca inversa, ella es calculada de acuerdo a las estimaciones de las proyecciones de vida en los países; aunque ello también no es del todo certero.

- Ahora bien, la ley⁶⁰ determina que para el arrendamiento se requerirá autorización previa de la entidad autorizada. Si bien es correcto que no se prohíba de manera tácita, sí será dificultoso conseguir la autorización, sobre todo por el riesgo latente de tener un poseedor y no un propietario, susceptible siempre de convertirse en un poseedor informal e ilegal que deberá ser batallado finalmente por la entidad acreedora en el momento de la ejecución de la garantía.

De conseguir la autorización mencionada, el titular tendrá la opción de ir a vivir a un asilo o con un familiar, sin perder por ello la propiedad del inmueble, con lo cual se podrá obtener más ingresos. De esta manera, la hipoteca inversa opera igual que la hipoteca ordinaria, ya que no se produce el desplazamiento de la posesión y de la propiedad al acreedor hipotecario, sino garantiza una deuda que consecutivamente se va acrecentando.

- De igual forma como suceden con las hipotecas tradicionales, no existe una entidad que sea más competitiva en el mercado bancario, sino que es necesario evaluar aisladamente cada caso en particular. Unas beneficiarán más a adultos mayores con determinada edad; otras serán más competentes en función de los tipos de interés o el inmueble a dejar en garantía; entre otros factores. El solicitante optará por la que mejor se acomode a sus insuficiencias.
- La hipoteca inversa no tiene un carácter finalista, como lo tienen algunos productos de las entidades financieras (compra de inmueble, compra de un primer inmueble, construcción, migración de otro banco, etc.). Ello significa que no se exige como requisito que el capital entregado vaya a destinarse a un uso determinado, de modo que es a libre decisión del cliente el uso del fondo desembolsado, es decir, la entidad financiera no exige al deudor que redirija el dinero que se le ha sido entregado para determinadas actividades comerciales.

⁶⁰ Ley N° 30741. Ley que regula la Hipoteca Inversa. 28 de marzo del 2018.

CAPITULO IV: LA HIPOTECA INVERSA EN EL ACERVO JURÍDICO DEL DERECHO COMPARADO

4.1 La Hipoteca Inversa en México

México tiene semejanzas sociales y culturales con el Perú. Ambos son países socialmente conservadores y adoptan el sistema romano germánico. Por ello, la experiencia de la hipoteca inversa que es adoptada en su jurisdicción a partir de julio del 2013, según Hoyos⁶¹:

“En el estado de México (reformas al código civil y al código financiero estatal), en la cuales un solicitante deberá ser mayor a 60 años y podrán celebrar un contrato con instituciones privadas, sociales, públicas y personas físicas facultadas para ello. La renta vitalicia dependerá de una valuación comercial del inmueble en el que habita el adulto mayor, en la cual el avalúo deberá actualizarse cada 2 años para considerar la plusvalía del bien inmueble. Asimismo, un solicitante no puede recibir más de una hipoteca inversa, ya que ésta se debe de establecer en la vivienda de la persona. A su vez, el inmueble debe de estar dentro de los límites del Estado de México. Al igual y como común denominador del producto al término del contrato, cuando el solicitante fallece, los parientes pueden saldar la deuda ante el pensionario para mantener la propiedad del inmueble”.

Desde el 2016 México incorporó en su legislación la figura de la hipoteca inversa. Desde aquel entonces, se ha trabajado en distintos mecanismos de supervisión y vigilancia para dar seguimiento a la aplicación de la referida hipoteca. Así pues, se dispuso la creación de un fideicomiso público y privado para tal fin. En ese sentido, se determina a los actores que intervendrán en la celebración del contrato, a saber, el fideicomisario, recayendo dicha figura en el Secretario de

⁶¹ Carmen Hoyo, "Hipotecas Inversas como Complemento Pensionario." *XXIII Seminario Internacional de Seguros y Fianzas*. 15 de Noviembre de 2013. https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131115_PresentacionesMexico_110_tcm346-411628.pdf

Desarrollo Social de la Ciudad de México; y el fideicomitente, a saber, la entidad que otorga el crédito.

4.1.1 Problemáticas que genera la hipoteca inversa en México

1. En principio, Alamillo Ramírez⁶² comenta que en México es factible acceder al producto hipotecario desde el 2013. No obstante, existe un grave problema en dicho país respecto a la inexistencia de variedad de entidades financieras que brinden dicho producto. Ello se debe a que las entidades acreditantes precisan de altas cantidades de inversión, así como de áreas técnicas especializadas en materia de rentas e hipotecas. Asimismo, este problema es latente y queda evidenciado mediante la comprobación de que antes del 2016 México no contaba con un marco regulatorio que pueda generar eficiencia en la celebración de los contratos de hipoteca inversa.
2. En particular, se requieren áreas que estimen los riesgos de longevidad de los clientes. De esto se desprende que, pese a la legalidad y reglamentación de esta figura en México, las entidades financieras adhieren a los requisitos exigidos, aspectos burocráticos, y con una finalidad indirecta de no incentivar este crédito hipotecario en la población, pues consideran que no todos los bienes inmuebles poseen un monto de inversión suficiente que en el futuro les permita obtener una ganancia considerable. Además, condicionar la recuperación de lo desenvuelto a los propietarios a la fecha de su deceso, podría generar inestabilidad e incertidumbre respecto a la recuperación de las ganancias; de forma concisa, México exhibe esta figura jurídica de forma desventajosa.
3. En un informe del BBVA Continental⁶³, la novedosa reglamentación demarca las tasas a las que se consigue comerciar la Hipoteca. El precio establecido en el contrato corresponderá a una cantidad menor o igual al promedio de las tasas de los instrumentos hipotecarios tradicionales y la tasa interbancaria de equilibrio. Según la Comisión Nacional Bancaria y de

⁶² Alamillo, Itzel . "Hipoteca Inversa para la Ciudad de México." *Sitio web de BBVA* . 09 de Enero de 2017. https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecalInversa.pdf

⁶³ BBVA Banco Continental . "Análisis Inmobiliario. Hipoteca Inversa para la Ciudad de México." https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecalInversa.pdf

Valores (CNBV), la tasa promedio ponderada para créditos de adquisición de vivienda en septiembre de 2016 fue de 9.5% anual; mientras que la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) fue de 4.7%. De manera que si se llega a realizar un contrato, la tasa máxima que se podría pactar sería de 7.1% para dicho mes, sin considerar la cuantía esperada de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), ni la previsión de peligros por cada adquirente de la hipoteca, ni las particularidades del inmueble.

Con la referida tasa objeto de regulación, la oferta de Hipoteca Inversa sería nula, al encontrarse por debajo de las tasas de adquisición. Sin perjuicio de la tasa que se emplee en el marco regulatorio, un producto limitado con control de precios está destinado al fracaso. Empero, cada institución acreditante tendrá la capacidad decisoria para determinar a quién otorgar el préstamo conforme a sus cálculos actuariales sobre la esperanza de vida, el resultado del avalúo de la propiedad y el riesgo asociado.

El riesgo de crédito reside en el colateral y no en el acreditado. De esto se desprende la noción de que, la inestabilidad respecto a la fijación de las tasas, ha generado la sensación de incertidumbre e inseguridad en el plano de los consumidores, quienes al percibir este tipo de desequilibrios entre el monto ofrecido y la tasa de intereses que con el tiempo incrementará su porcentaje a un nivel que, en los supuestos donde quisiera recuperarse el bien inmueble, imposibilitará la misma, desincentivando esta figura jurídica en el mercado.

4. Como se había comentado con anterioridad, esta figura es propia del sistema anglosajón; asimismo, se explica una situación referente la inseguridad que genera la permanencia de los propietarios en el bien, es decir, que al encontrarse en uso el bien inmueble, lo vuelve propenso a alguna situación de riesgo, que puede ocasionar la desvalorización del bien inmueble otorgado.
5. Se regula que para celebrar el contrato de hipoteca inversa es necesario que la cantidad pactada a usar como crédito no podrá ser un monto inferior al 70% del valor comercial del bien inmueble. No obstante, cabe resaltar que el monto y los porcentajes serán proporcionales a la edad del solicitante y

beneficiario, de las tasas de interés, así como del convenio estipulado entre la entidad acreedora y el cliente. Por ello, no siempre se van a pactar contratos por el monto máximo posible.

Debe recalcar que los filtros son relevantes en cuanto favorece el otorgamiento del crédito, como también permite presumir a la empresa financiera una fecha probable en la que recuperará el desembolso económico a través de la adquisición del bien inmueble o mediante el pago íntegro de la deuda por parte de sus deudores. No obstante, como ya se había mencionado, este último detalle no siempre suele ser observado de forma positiva para el acreedor crediticio, tendiendo a desincentivar esta figura.

6. Otro punto interesante de la regulación de la Ciudad de México es que se ha prescrito que los herederos disponen de 10 meses para proceder con la amortización del bien. Ello se manifiesta como distinto a lo establecido en otras regulaciones, incluso, a la regulación efectuada en el Estado de México, en donde se establece como plazo máximo seis meses para que los herederos puedan decidir qué hacer con el bien inmueble; cancelar la deuda o permitir que la propiedad sea adjudicada a la entidad acreedora.

Al existir un sistema federal en los Estados Unidos Mexicanos, se permite que los estados integrantes puedan agregar determinadas particularidades en la regulación de leyes acorde a la realidad y situación de su espacio geográfico. En lo que respecta a los sucesos posteriores al deceso del deudor, a diferencia de los demás estados y otros países, la Ciudad de México permite que las entidades financieras otorguen un plazo de 10 meses, en el cual podrán buscar los medios económicos necesarios para cancelar la deuda, si es que desearan conservar el bien inmueble, o, se permite el transcurso del tiempo para que la entidad financiera ejecute el acuerdo contractual de forma legítima.

4.2 La Hipoteca Inversa en España

Al respecto cabe señalar que, así como en nuestra legislación nacional está regulada la figura legal de la hipoteca inversa; en la legislación española dicha regulación está vigente desde la expedición de la Ley N° 41/2007, del 07 de

diciembre de 2007, mediante la cual se define a la hipoteca inversa. Cabe recalcar que, en estos años, el desarrollo normativo de esta figura ha sido muy precario, por lo que su explotación ha sido muy mínima.

No obstante, es preciso esgrimir que en el país ibérico no todas las personas pertenecientes a la tercera edad pueden ser accesitarios a este beneficio, ya que la misma ley establece como indispensables los siguientes requisitos: i) que la persona potencialmente beneficiaria tenga más de sesenta y cinco (65) años y que ii) se encuentre en un estado de dependencia o con un menoscabo a su salud en la discapacidad superior la cual deberá de ser igual o mayor a un 33%⁶⁴ de sus habilidades, en cuyos casos la exigibilidad del pago del crédito se hará efectiva de manera posterior al fallecimiento del beneficiario. Ello es equiparable con el caso peruano, pues mediante la Ley N° 30741 también se establece el momento idóneo para la exigibilidad del pago de la acreencia.

Es preciso señalar que la hipoteca inversa en contraposición con la hipoteca tradicional no reduce el monto económico al finalizar la vida de los propietarios de los inmuebles puestos en garantía, mientras que en una hipoteca tradicional el importe desembolsado se ve reducido con el transcurrir del tiempo ya que los deudores pagan montos dinerarios en los plazos establecidos. En la hipoteca inversa el monto se ve acrecentado, ya que el pago del importe dinerario desembolsado se puede realizar en una sola armada o mediante cuotas, en ambos casos, el interés que se generen al final resultase por acrecentar el monto del importe desembolsado o pactado inicialmente.

Es importante poder señalar que la hipoteca inversa puede ser llamada también como hipoteca vitalicia, hipoteca pensión o pensión hipotecaria, con todos los nombres descritos nos transmiten la idea de que se está frente a un préstamo hipotecario, mas no ante una pensión propiamente dicha.

⁶⁴ Banco de España Eurosistema. "Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa." *Segunda Edición*. Agosto de 2017. <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folleto/Ficheros/GUIA.pdf>

4.2.1 Problemáticas que genera la hipoteca inversa en España

1. La problemática que se puede presentar en España en relación a la hipoteca inversa es que, como en todas partes del orbe, le es muy difícil a las personas poder desprenderse de sus pertenencias; incluso, a sabiendas de que todos debemos de hacerlo cuando ya no nos encontremos en este plano terrenal. Sobre el particular, la población adulta española también soporta dichos apegos. Es por ello que la aparición de esta institución no ha tenido el impacto positivo en la economía que se hubiera esperado. Todo esto responde a los rasgos característicos de la sociedad española. Además, muchos alegaban que el bien inmueble que, por lo general, era el de mayor valor, era considerado como una sucesión segura para sus herederos.
2. Tal y como se ha señalado en los requisitos mínimos que deben de cumplir los ciudadanos españoles para adquirir la hipoteca inversa, se tiene que precisar que ellos pueden generar que muchas personas al cumplir los 65 años de edad deseen adquirir este beneficio. No obstante, el cuestionamiento surge toda vez que las entidades destinadas a ser las acreedoras puedan otorgar el crédito con un margen mayor en los intereses del préstamo, en contraposición de las personas que adquieran el beneficio, por ejemplo, al cumplir 78 años de edad.

Lo dicho previamente se sustenta en que, según la Agencia EFE⁶⁵, la tendencia de la esperanza de vida cada vez se inclina con mayor impacto hacía la longevidad, por lo que los bancos en caso de haberse pactado un pago vitalicio tendrán que desembolsar más dinero hasta la muerte de los titulares o sus beneficiarios, generándose así que a los herederos o legatarios se les haga más difícil poder recuperar el bien hipotecado.

⁶⁵ Agencia EFE. "España es el segundo país con menor tasa de mortalidad de la Unión Europea." 14 de Marzo de 2018. <https://www.efe.com/efe/espana/sociedad/espana-es-el-segundo-pais-con-menor-tasa-de-mortalidad-la-union-europea/10004-3552540>

3. Al respecto, se considera a bien recordar lo expresado por el doctrinario Indacoche Cáceda⁶⁶, quien apostillaba que hubo un tiempo en la cual la propiedad bajó de precio y se les otorgó a los beneficiarios una renta por el plazo aproximado de 25 años y que, cuando los herederos se acercaron a requerir la propiedad, y al ver el dinero que debían de pagar a la entidad financiera, decidieron abstenerse.
4. En un informe periodístico de Moreno Mendieta⁶⁷ se hizo referencia, además del factor cultural, que limita a las personas a dejar sus sucesiones con cargas, la complejidad del producto hace difícil el entendimiento sobre las características y finalidad de este producto crediticio; sumado ello a la crisis inmobiliaria y el desplome de los precios de las viviendas generan el desinterés en el público, pues, además se de correr con los fatos de seguros del inmueble; y en lo que respecta a las entidades financieras, éstas cargaban con la inseguridad que en el futuro surgieran complicaciones que pudiesen perjudicar la imagen de la institución.

4.3 La Hipoteca Inversa en Argentina

Al respecto, la definición de la hipoteca en la legislación argentina la encontramos en el artículo 3108° del Código Civil. Por lo anterior, se extrae la idea principal de que la Hipoteca es aquella garantía real que buscará salvaguardar un crédito dinerario, el cual recaerá sobre un bien inmueble, pero que éste aún continúa en poder del deudor.

Ahora bien, en la legislación argentina también debe de considerarse que, para la expedición de una Hipoteca Inversa, el beneficiario debe contar mínimamente con la edad de 65 años, y posterior a ello, el beneficiario o, en todo caso, la sociedad conyugal, optarán por recibir una renta mensual vitalicia. De esa manera que al fallecimiento de los titulares o los beneficiarios, el bien inmueble

⁶⁶ Alejandro Indacoche Cáceda. Entrevista de Rosa María Palacios McBride. *¿Cómo funciona la Hipoteca Inversa?* Sin Pauta. Pontificia Universidad Católica del Perú, <https://puntoedu.pucp.edu.pe/videos/sin-pauta-como-funciona-la-hipoteca-inversa/>

⁶⁷ Miguel Moreno Mendieta. "¿Por qué fracasó estrepitosamente la hipoteca inversa en España?" *El país*. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/09/19/midiner/1537365480_033021.html

(hipotecado) será entregado a la entidad financiera con la que se pactó la hipoteca inversa. Asimismo, esta legislación también contempla la facultad de que los herederos puedan recuperar la titularidad del bien, previo pago del monto desembolsado en beneficio de la entidad financiera⁶⁸.

La singular característica que encontramos en la legislación argentina es que los herederos pueden optar por recuperar el inmueble mediante el íntegro pago del dinero más los intereses generados o pactando un nuevo crédito hipotecario con las características tradicionales.

Es por ello que la hipoteca inversa es un crédito financiero hipotecario no amortizable, pues se debe recordar que en un crédito hipotecario tradicional se realiza el desembolso del dinero y se pactan fechas en las cuales el deudor hipotecario deberá de abonar a favor de la entidad prestadora. Sin embargo, en la hipoteca inversa el dinero desembolsado no será menguado ni reducido mediante el pago de cuotas mensuales, trimestrales, ni de ninguno otro tipo; sino que el monto a pagar se ejecutará una vez hayan fenecido los titulares del bien⁶⁹.

Habiendo analizado la definición de la hipoteca tradicional, así como de la hipoteca inversa, en la legislación argentina, es menester señalar cuales son las desventajas de la aplicación de la hipoteca inversa en el contexto del país sureño.

1. Como ya se ha evaluado en las distintas legislaciones estudiadas, las personas pertenecientes al sector económico A, B y C son las menos propensas a contratar este tipo de producto financiero, toda vez que ellos al tener un mayor grado de educación, lo cual les conlleva a tener un mejor y acomodado estilo de vida, son las menos propensas a sufrir desventajas en los últimos años de su vida. Por ello se puede observar que las personas ubicadas en los estratos más ínfimos de la pirámide social serán quienes se vean más tentadas a la adquisición de este producto hipotecario, en razón que ofrecen una solución rápida y efectiva ante las carencias económicas que los aquejan.

⁶⁸ Zulma Montero, "Estudio de Viabilidad para la implementación de la Hipoteca Inversa en Mar de Plata 2013/2014," *Universidad Nacional de Mar del Plata Facultad de Ciencias Económicas y Sociales*. Diciembre de 2014. <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf>

⁶⁹ Montero, "Viabilidad para la implementación de la Hipoteca Inversa,".

2. La hipoteca inversa aún no encuentra su regulación materializada en el ordenamiento jurídico de Argentina, toda vez que su legislación no encuadra a la hipoteca inversa en lo referido a los *numerus apertus*, sino legisla a la hipoteca dentro de la categoría de los *numerus clausus*⁷⁰.

⁷⁰ Sara García, " Hipoteca Inversa,".

CAPÍTULO V: LA RECIENTE LEY APROBADA EN NUESTRO PAÍS Y SU REGLAMENTO

5.1 Ley N° 30741, Ley que incorpora a Hipoteca Inversa

La Ley N° 30741 fue promulgada el 27 de marzo del 2018, y surgió en un contexto donde era evidente la existencia de casos mayoritarios de personas de la tercera edad sin ingresos económicos, lo que imposibilita la adquisición de condiciones mínimas de subsistencia. Con esta ley se pretende generar una finalidad asistencial en el sentido que los adultos mayores, propietarios de un bien inmueble, totalmente saneado, sin carga o gravamen alguno, pueden acceder a esta figura, recibiendo un monto dinerario de forma periódica o en su totalidad, equivalente al valor del inmueble, y obteniendo un ingreso que permitirá la subsistencia de estas personas.

5.2 Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa – Decreto Supremo N° 202-2018-Ef

El Reglamento de la Ley N° 30741 fue promulgado el 05 de setiembre del 2018 mediante el D.S. N° 202-2018-EF, y tuvo como finalidad esencial precisar el desarrollo de los estipulados normativos establecidos en la Ley referida previamente. Este reglamento estaba destinado a explicar algunos detalles de la operatividad bancaria y financiera. Ello se comprueba, en razón que se presentaron como puntos, que requerían la continuidad del desarrollo normativo, ciertos temas como la garantía del crédito con la hipoteca, los seguros contra daños que yacerán en el inmueble, las instituciones encargadas de la tasación del inmueble para determinar el monto dinerario a entregar, los sucesos consecuentes al deceso del titular de la deuda, entre otros tópicos conexos.

5.2.1 Comentarios al Reglamento:

- Inicialmente el Reglamento optó por fijar breves definiciones de los principales actores involucrados dentro del contrato crediticio de hipoteca inversa, tales como el cliente, sus beneficiarios, la entidad financiera, el inmueble. Posteriormente, detalló lo referente a los beneficiarios, quienes una vez designados por el cliente subscriptor del contrato, no podrán ser removidos o suplantados en su condición; asimismo, deberán ser inscritos

siguiendo las formalidades establecidas, además de ser evaluados por la entidad financiera a fin de que sean aceptados como beneficiarios.

- El Reglamento fijó las condiciones de la tasación del bien inmueble, las cuales pueden ser realizadas por la misma entidad financiera. También, se fijó el supuesto donde los tasadores no se encontrarán debidamente inscritos en el registro correspondiente, siendo necesaria la participación de dos peritos. Se agregó que, en los supuestos de venta del bien, éste deberá ser nuevamente tasado a fin de mantener actualizado el valor económico del inmueble. Finalmente, consideró que, en los supuestos que no existiera concordancia entre el valor de los mismo, el monto debe ser equivalente a un aproximado a los resultados de las tasaciones.
- En lo concerniente a los seguros que deben proteger los bienes inmuebles, el Reglamento indicó que, tanto el cliente como la otra parte, son responsables sobre el bien inmueble. El cliente, titular del bien inmueble, tiene la obligación de preservar el bien hasta el día de su fallecimiento, facultándolo a contratar con una compañía de seguros de riesgos el pago de los tributos correspondientes, además de los gastos generados por la constitución del contrato y su posterior ejecución. En lo que concierne a sus beneficiarios, éstos adquirirán la responsabilidad del cuidado del bien tras el deceso del cliente.
- En cuanto a la entidad financiera, está deberá fijar de forma concisa las facultades que podrán ejecutar el cliente titular del inmueble, tales como actividades de enajenación o arrendamientos; incluso, la constitución de cargas o gravámenes. Además, el reglamento precisa que los actos que se realicen con inobservancia de lo estipulado en el contrato no afectarán la validez y efectos de la hipoteca inversa, lo cual reduce las posibilidades de que probables actos dolosos puedan afectar el desarrollo del contrato.
- Finalmente, la entidad debe precisar todas las responsabilidades que se pueden desprender de lo acordado con el propósito de que en el futuro y eventualmente el beneficiario no pueda alegar asimetría informativa y falta de idoneidad en el producto hipotecario.

- Se reguló la posibilidad que los clientes o beneficiarios tengan la opción de poder realizar un pago anticipado que cancele el íntegro o de forma parcial el monto de la deuda, lo cual incluirá gastos adicionales como los notariales o registrales.
- Sobre los supuestos donde las partes acordaron el desembolso del dinero en forma de renta vitalicia, las entidades financieras deben precisarlo de forma explícita en el contrato, fijando la cantidad de ésta, la cual se determinará de forma proporcional a la cantidad del crédito aprobado.
- El Reglamento ha previsto las situaciones que generan el vencimiento anticipado del contrato y que faculta a la entidad financiera a exigir lo adeudado. Éstas son las referidas a la enajenación del inmueble con anterioridad a la posibilidad de exigir el reembolso por parte de la entidad financiera; el otorgamiento de posesión, arrendamiento, cargas, gravámenes, o cualquiera que haya sido expresamente prohibida; el embargo del inmueble y el incumplimiento de lo establecido en el inciso 6.1 del Reglamento.
- Lo que respecta al reembolso regulado, que además guarda relación con el artículo referente al prepago de la deuda, el Reglamento establece que, de invocar esta causal de resolución del contrato, el cliente podrá solicitar a la entidad financiera el pago de las penalidades correspondientes –bajo el supuesto de que se hubiesen pactado–, además de la cuantificación del monto a reembolsar a la entidad, el cual deberá incluir los intereses que se cuantifican desde la fecha del motivo que sustenta la resolución del contrato. Se indica también que el pago debe realizarse dentro de los 360 días, no pudiéndose extenderse. Finalmente, el pago de este reembolso extingue la hipoteca constituida.
- Un punto muy relevante es lo referido a la ejecución judicial, el cual, según el Reglamento, para solicitar la actuación judicial correspondiente, deben computarse los plazos establecidos, los mismos que se computarán desde que la entidad financiera toma conocimiento del fallecimiento del

cliente. Agregó además que, ejecutada la hipoteca y realizado el remate judicial, se faculta a los nuevos propietarios a interponer las acciones posesorias correspondientes para recuperar el bien inmueble.

5.3 La SBS y otras Normativas aplicables:

La Superintendencia tendrá un rol fundamental, al ser el organismo encargado de la regulación y supervisión de los Sistemas Financiero, de Seguros y del Sistema Privado de Pensiones, así como de prevenir y detectar el lavado de activos y financiamiento del terrorismo⁷¹. Del mismo modo, algunos especialistas consideran que el Código de Protección al Consumidor también será aplicable. Los clientes, en calidad de consumidor de la entidad financiera, podrán invocarlo en los supuestos donde estos últimos no respeten los derechos correspondientes a su condición. Finalmente, se considera que los artículos 1097° y 1122° del Código Civil, referentes a la hipoteca ordinaria y sus disposiciones generales, también serán de observancia necesaria.

5.4 Análisis de los Elementos Esenciales de la Hipoteca Inversa:

5.4.1 El deudor o solicitante;

En el Perú, de acuerdo a la Ley⁷², se hace mención y distinción a los titulares (prestatarios) y beneficiarios, por lo cual parece que se pueden establecer diferentes escenarios.

Primero, la figura del solicitante y el beneficiario o beneficiarios puede recaer sobre una sola persona. También, cabe la posibilidad de que las figuras esgrimidas recaigan en distintos entes.

En este punto, conviene resaltar la particularidad de esta clase de crédito hipotecario, la cual es que, en esencia, está normado para ser solicitado por cualquier titular o propietario de un bien inmueble, pues expresamente la norma no ha fijado una condición en la edad. Por lo anterior, se dejaría abierta la posibilidad de que sea solicitado incluso por un menor de edad con su respectivo

⁷¹ La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, "La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP," <http://www.sbs.gob.pe/acercadelasbs> (Consultado el 06 de diciembre de 2018).

⁷² Ley N° 30741. Ley que regula la Hipoteca Inversa. 28 de marzo del 2018.

representante, siempre y cuando exista un bien inmueble sobre el cual el menor ejerza propiedad.

Si bien es cierto que, inicialmente esta ley fue presentada con la finalidad de proporcionar a los adultos mayores propietarios de un bien inmueble y de escasos recursos, un crédito que les permita adquirir un monto dinerario total o repartido periódicamente, como una suerte de renta vitalicia, el legislador no ha precisado este aspecto en la ley, y en atención del principio de la legalidad y su subprincipio de taxatividad de las normas, toda finalidad normativa debe encontrarse expresada en la normatividad correspondiente, lo cual, en este caso, no se cumple.

Inicialmente, se consideraba que esta situación iba a ser corregida con el Reglamento de Ley. No obstante, con la promulgación de ésta, tampoco fue especificado. El cinco (5) de diciembre del 2018, la Superintendencia de Banca y Seguros prepublicó la Resolución que aprueba el Reglamento de la Hipoteca Inversa; sin embargo, este organismo tampoco realizó precisión alguna referida a la edad de los solicitantes que aspiran a adquirir el crédito hipotecario. Entonces, esto genera incertidumbre sobre qué criterios utilizarán las entidades financieras para denegar el crédito a los menores de 65 años.

Si bien es cierto que, en la mayoría de países que consagran esta figura, en el caso de España y Argentina, en sus reglamento se ha precisado la condición de contar con más de 65 años para poder solicitar el crédito, igualmente en el caso de México, quienes incluso, han permitido que a partir de los 60 años se pueda solicitar el crédito; todos de forma expresa han establecido el número de edad mínimo para solicitar el crédito a las entidades financieras correspondientes.

Es probable que el legislador haya omitido este criterio observando que el funcionamiento de la Hipoteca Inversa en los demás países es uniforme, es decir, su direccionalidad a las personas de la tercera edad; por ello, sería redundante el aclarar para quienes está dirigidos esta normativa. Incluso, desde las principales instituciones del Estado han manifestado que esta figura jurídica está, especialmente, dirigida para las personas mayores de 65 años, pero la controversia surge con la ausencia de precisión sobre este aspecto en las normativas correspondientes.

Consideramos indispensable mayor precisión en la normativa vigente respecto a estos temas, y considerar los otros supuestos donde el tiempo de vida de una persona es reducido, como es el caso de las personas con enfermedades terminales.

5.4.2 El acreedor hipotecario;

Nuestra normativa⁷³ contempla únicamente la posibilidad de que la parte prestamista sean:

“las Empresas de Operaciones Múltiples y las Empresas de Seguros a las que se refiere el artículo 16, literales A y D, de la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Ley N° 26702, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente ley y su Reglamento y, en las regulaciones que emita de la referida Superintendencia.”

En esa línea, también tienen a autorización para realizar operaciones de Hipoteca Inversa las Empresas Administradoras Hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, Ley N° 28971. Esta limitación y especificación que se establece en la normativa que se hace a las entidades de crédito no admite excepción. De esta manera, no sería posible constituir una hipoteca inversa entre particulares o con otra entidad no establecida por la ley específica.

5.4.3 El beneficiario;

Tal como señala Orts, el beneficiario parece como una figura designada por el solicitante la elección de quién o quiénes serán los beneficiarios en el préstamo hipotecario, quien puede designar o no, a una segunda o tercera persona como receptor de parte o todas las disposiciones de capital que se realicen. Ello supone posponer el momento del vencimiento, de modo que al fallecimiento del beneficiario será el momento de vencimiento del préstamo pactado primigeniamente⁷⁴.

⁷³ Ley N° 30741. Ley que regula la Hipoteca Inversa. 28 de marzo del 2018.

⁷⁴ María Orts, "Hipoteca Inversa." (Tesis Doctoral) https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf.

En ese sentido, se debe tomar en cuenta que el beneficiario deberá ser designado al momento de la suscripción de la Escritura Pública, elección que deberá ser de conocimiento y aceptación de la entidad financiera, pues será receptor de las consecuencias económicas de dicha elección.

Es así que Orts precisa que es previsible que las entidades financieras, la otra parte en este tipo de contratos, no van a admitir en la práctica más que aquellos beneficiarios lógicos, con un interés digno de protección, familiares, cónyuge o pareja en el deseo de que tengan una renta y, sobre todo, que queden protegidos en cuanto al uso de la vivienda, por lo cual, sería deseable que se limitase el número de beneficiarios en razón del grado de parentesco o afectividad que le unen al beneficiario con el deudor prestatario⁷⁵.

5.4.4 El bien inmueble hipotecado;

El inmueble es la principal garantía del préstamo hipotecario. Por ello, se exige que este sin cargas ni gravámenes. Tiene que haber sido objeto de tasación y de aseguramiento contra daños. Asimismo, en muchos países se ha dispuesto que la hipoteca inversa deba constituirse sobre un bien inmueble que sea de propiedad del deudor y que revista la característica de ser la vivienda principal de aquel, es decir, el lugar en el que desarrolle su vida habitualmente ya sea solo o junto a su familia.

Elemento resaltante, que se ha podido evaluar y se ha considerado acertado por parte del legislador nacional, versa sobre que no restringe que el inmueble deba ser la vivienda habitual del solicitante. Es oportuno conceptuar la casa habitación o vivienda habitual, que acorde a la Ley del Impuesto a la Renta⁷⁶, “es aquel inmueble que permanezca en su propiedad por lo menos dos (2) años y que no esté destinado exclusivamente al comercio, industria, oficina, almacén, cochera o similares” Por lo cual, debe poder realizarse sobre cualquier predio, toda vez que el Reglamento no establece limitación.

⁷⁵ Ídem

⁷⁶ La Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. SUNAT. <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/reglamento.html>

5.4.5 El informe de Tasación;

Como señala el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (Resolución Ministerial N° 126-2007-Vivienda) en artículo I.02, se entiende por tasación o valuación al procedimiento mediante el cual el perito valuador estudia el bien, analiza y dictamina sus cualidades y características en determinada fecha, para establecer la estimación del valor razonable y justo del bien de acuerdo a las normas del reglamento.

Mediante el informe de tasación la entidad financiera podrá conocer el valor comercial a la fecha de elaboración sobre el inmueble que será materia de hipoteca y servirá como base para determinar cuánto será el monto que podrá desembolsar como máximo. Se debe tener en cuenta que la tasación en este tipo de hipoteca es especialmente importante desde distintos puntos de vista. Uno de los aspectos que puede fomentar o paralizar la comercialización de la hipoteca inversa es el valor en general de los inmuebles.

Como señala Anguita⁷⁷, "la tasación sobre la vivienda, además de ser un componente en la fase de seguridad de la hipoteca, va a jugar un importante papel en la efectividad de ejecución". Es necesario valorar que muchas entidades autorizadas para celebrar contratos de hipoteca inversa no van a consentir bienes con un ínfimo valor de tasación, o en zonas donde estos inmuebles serán de difícil venta a terceros, por el riesgo que significaría no lograr una venta rápida en una posible ejecución.

Entonces, se podría deducir que las hipotecas inversas son un negocio disponible casi exclusivamente para viviendas situadas estratégicamente y con un valor de mercado medio-alto. De hecho, la tasación de la vivienda va a dar lugar a que muchos potenciales clientes de hipoteca inversa, que creían tener un bien de valor alto, comprueben que su propiedad es insuficiente para disponerla como garantía de un crédito adecuado.

El importe del crédito o préstamo va a venir determinado por el valor comercial del informe de tasación, siendo solamente un porcentaje del mismo el cual está supeditado a la entidad acreedora, de ese modo resulta insostenible que la

⁷⁷ Rosa Anguita, "Regulación Relativa a la Hipoteca Inversa según la Ley 41/2007," *Diario La Ley* 6875 (2008): 7.

entidad acreedora utilice como base para financiar el 100 % (cien por ciento) del valor comercial, puesto que como máximo se utiliza el 90 % del valor del predio y, en un producto tan riesgoso como la hipoteca inversa, se asume que será mucho menor.

5.4.6 Seguros:

5.4.6.1 Seguro de renta vitalicia;

Al contratar este seguro, se garantiza que el titular o beneficiario de esta pensión hipotecaria perciba, mientras viva, una renta, aun habiendo superado el plazo establecido en la hipoteca. Así, en el caso de que el deudor o el beneficiario sobreviviera al momento de agotamiento de la disponibilidad del crédito, una compañía de seguros le seguiría abonando los mismos ingresos mensuales hasta su fallecimiento.

El gasto del seguro puede suponer un gasto muy elevado para la parte deudora, pudiendo optar por no contratar este seguro. Sin embargo y, a pesar de que la contratación de este seguro no era obligatoria, las entidades aseguradoras y demás entidades que ofertan la hipoteca, aconsejan que los solicitantes de este producto financiero se acojan a este seguro, ofertado y comercializado por estas mismas entidades⁷⁸.

Nuestra normativa señala, por su parte, que se podrá acordar la contratación de un seguro de renta vitalicia de manera facultativa. Ello permite que el titular del bien reciba una renta vitalicia, incluso, posterior a ya haberse desembolsado la cantidad pactada en la celebración del contrato de hipoteca inversa. Las singularidades respecto al contrato de seguro se encuentran regulados por el reglamento de la ley.

5.4.6.2 Seguro sobre el inmueble;

Este seguro se exigirá antes de formalizar la hipoteca inversa. Es un requisito previo, pues si no se contrata este seguro no se formalizará el crédito hipotecario. De esa manera, la suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del

⁷⁸ Sara García, "La Hipoteca Inversa" (Tesis) *Universidad Jaume I De Castellón*. Julio de 2015. https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y

bien hipotecado, excluidos los elementos no asegurables por naturaleza. Además, el tomador del seguro deberá notificar a la compañía aseguradora la existencia del crédito hipotecario que grava el inmueble asegurado y aquella dará traslado de la correspondiente notificación al acreedor⁷⁹.

La finalidad de dicha exigencia recae en un interés de protección derivado de la pérdida del bien dado en garantía, por lo que como es común en este tipo de transacciones es indispensable la suscripción de un seguro contra cualquier riesgo como puede ser un incendio, terremoto o cualquier otra circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

5.5 La ejecución de la hipoteca inversa, según la normativa vigente:

La deuda sólo puede ser exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios. Por lo tanto, se hace alusión a la exigibilidad, que dependerá de la fecha de fallecimiento, un vencimiento que depende de un acontecimiento cierto y seguro, en tanto se tiene certeza de que se producirá, pero incierto en el momento o fecha de resolución.

De acuerdo al artículo 11º del reglamento de la hipoteca inversa, la entidad autorizada cuenta con un plazo máximo de 30 días calendario desde que conoce el fallecimiento del cliente o último beneficiario para realizar la liquidación del crédito y notificar a los herederos o legatarios, de ser el caso, estos últimos tendrán un plazo de 60 días calendarios desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelación del crédito.

Asimismo, el artículo 12º del mismo instrumento legal establece que en sustitución al proceso de ejecución de hipoteca inversa, pueden, mediante contrato elevado a Registros Públicos, pactar la adjudicación del inmueble a favor de la entidad autorizada acordando el precio de venta, siempre y cuando sea como máximo hasta 7 días calendarios previo a la fecha determinada para el remate del inmueble. En ese sentido, en caso haya saldo a favor, éste será cancelado a los herederos o legatarios en el mismo acto de suscribirse la

⁷⁹ Aliaga, *La hipoteca revertida*.

Escritura Pública, la misma que deberá ser suscrita a los 15 días de firmada la minuta de adjudicación.

Del mismo modo, se faculta a la entidad acreedora optar de manera unilateral por adjudicarse la propiedad del bien en pago siempre que se hayan realizado dos tasaciones y pague el 100% del valor tasado, “dejando en custodia un cheque a la orden de los herederos y/o legatarios en caso hubiera saldo a favor”.

Vencidos los plazos señalados en el artículo 11º, y sin que se haya producido la cancelación del crédito, la acreedora podrá realizar la ejecución de la hipoteca y realizar el cobro correspondiente. Si no se efectúa un proceso civil de ejecución de garantías, que –dicho sea de paso- resulta muy largo y tardío, se podrá realizar el proceso extrajudicial.

En este sentido, la ejecución extrajudicial establecida en el artículo 15º del reglamento señala que “la entidad autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro mediante la venta del inmueble en forma directa y sin intervención de la autoridad judicial”, y, por ende, sin el proceso judicial de ejecución de garantías siempre que para este efecto el titular haya designado un representante en el contrato, cuyo encargo y representación se mantengan vigentes para los fines de la venta extrajudicial o, en su defecto, la acreedora designe a cualquier otra empresa del sistema financiera distinta a la acreedora a prestar servicios de fideicomiso para encargarse de dicha venta directa, pudiendo ésta suscribir la transferencia acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de la tasación que previamente se realice.

El plazo que tiene la entidad para la venta directa es de 90 días a través del mecanismo de remate o subasta; de donde emana la figura del mejor postor, persona que finalmente adquiere la propiedad, y para cuyo efecto puede emplear los servicios de terceros privados de remates, de martillero público o del Sistema de Remates virtuales del poder judicial. Asimismo, en caso se produzca la declaratoria de desierto hasta en 3 convocatorias de remate, la acreedora podrá adjudicarse el predio como pago total de la liquidación de crédito en un precio no menor al precio base. Si fuera mayor la liquidación del crédito, se deberá brindar la diferencia a favor de los beneficiarios del cliente y a falta de esos a favor de la beneficencia pública del lugar del inmueble.

El objetivo de este plazo es que los herederos puedan realizar el pago, o novar la hipoteca sin ningún tipo de interés. El final de este plazo de gracia marca el momento en que la entidad financiera tiene abierta la vía de ejecución de la garantía. En ese orden de ideas, sería bueno analizar cuanto sería el plazo razonable, de manera que se dé un margen a los herederos para tomar decisiones oportunas relativas a la devolución de la deuda, considerando que han acabado de atravesar la pérdida de un familiar cercano. El plazo debería ser más amplio, puesto que, sumado los 30 días que se tienen para la notificación, y los 60 que tienen los herederos para ejercer la opción de cancelación, es un plazo menor a los 3 meses.

CAPITULO VI: LOS GRANDES BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA PARA EL PERÚ

6.1 Los atributos de la Hipoteca Inversa

A continuación, se van a desarrollar los grandes beneficios de la hipoteca inversa para el deudor y/o solicitante:

- **Se logrará obtener una prestación de dinero**, ya sea en forma de renta única, periódica o mensual. Independientemente de la situación económica de la persona en etapa de jubilación, los productos financieros están completamente cerrados para ellos. Al no ser personas aptas a un crédito debido a su edad, obtener un préstamo a través de un banco es inviable; sin embargo, con la figura hipotecaria lograrán poder obtener un préstamo y, por ende, para todos los jubilados representaría una alternativa financiera que le va permitir lograr un complemento a su economía.
- Para las personas de la tercera edad las únicas maneras de obtener un beneficio económico de su vivienda son mediante la venta de su casa, el alquiler o renta de la misma. Esta última decisión sería la más arriesgada, puesto que siempre es latente la posibilidad de toparse con un inquilino moroso y, por tanto, tener que combatir con esa terrible situación que, incluso, podría conllevar a un proceso de desalojo del mal inquilino, sería perjudicial para un jubilado que, por lo general, suelen ser personas en estado de dependencia.

En adición a lo anterior, las personas, sobre todo mayores, son reacias a abandonar su casa y su entorno, ya que comúnmente es la casa en la cual han pasado grandes años de su vida. Siendo así, el mayor beneficio de la figura hipotecaria es **obtener dinero sin la necesidad de retirarse de la habitual casa**, no pudiendo generar así impacto en la psiquis del titular.

- **La seguridad de que el contrato se está realizando con una entidad del sistema financiero**, pues dicha seguridad permite confiar en que se va a lograr la finalidad de conseguir ese capital, de modo que se puede satisfacer la cuantía que no se alcanza con la pensión de jubilación, o en caso no tengan pensión, lograr por lo menos satisfacer las necesidades básicas del beneficiario.
- En adición a lo esgrimido, es de sobre manera resaltante el hecho de que **la deuda no podrá ser exigida hasta la defunción del titular del bien inmueble o beneficiario**. En ese sentido, este hecho es trascendental, pues el adulto mayor no tendrá la preocupación de que en algún momento de su vida le van a cobrar la deuda. Ello permite que exista una posibilidad más llevadera de los problemas que este padeciendo en su estado de senectud.
- Para calcular la cantidad que será otorgada al beneficiario de la hipoteca inversa se tienen que considerar variados factores, entre los cuales se encuentra el inmueble y la proyección de vida de los beneficiarios. Este último factor suele ser un tanto criticado por la población beneficiaria, pues con frecuencia se hacen malos cálculos, y la persona beneficiada termina viviendo mucho más tiempo del previsto, de modo que el dinero desembolsado llega a su tope. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, al suscribir el contrato de hipoteca inversa, también **se puede pactar un contrato de seguro que permita al beneficiario recibir una renta de forma vitalicia**, es decir, sin perjuicio que haya superado la edad estimada de vida.
- Con la hipoteca inversa se puede **evitar que los adultos mayores sean una carga para sus familias**, pudiendo satisfacer un nivel económico acorde a sus costumbres y necesidades durante el resto de la vida. Asimismo, se puede mantener los estándares de vida anteriores a la jubilación e, inclusive, en algunos casos extremos, se puede lograr que los propietarios eliminen el riesgo de vivir por debajo del umbral de la

pobreza cuando estos no tienen el nivel de ingresos necesarios ni para satisfacer sus necesidades básicas.

- No debemos dejar de lado también que este producto financiero **va proporcionar un instrumento jurídico-económico dirigido a solucionar demandas sociales**, como lo es la satisfacción del incremento de las necesidades básicas durante los últimos años de vida, a través de la vivienda del propietario, por lo cual, al ser la situación vulnerable del adulto mayor un problema social, el Estado, como iniciador del fortalecimiento de su protección, está en la obligación de que sus derechos les sean respetados y protegidos. Por ello, la hipoteca inversa es también vital para el Estado, pues este instrumento de previsión social complementaria lograría satisfacer las necesidades básicas de muchas personas de la tercera edad con sus propios recursos.
- **Los intereses a pagar solo se calculan sobre el monto del crédito efectivamente recibidas** o dispuesta por el titular o titulares, o beneficiarios (Artículo 3 de la Ley N°30741).
- **En cuanto al titular, éste estará facultado para poder acordar la designación de uno o más beneficiarios**, y en éstos se constituirá la responsabilidad de responder las aportaciones periódicas o las pactadas con el propósito de pagar el crédito otorgado por la entidad acreedora tras el fallecimiento del titular o titulares de la deuda crediticia; especialmente, en los supuestos donde no se ha ejecutado el pago íntegro de la misma. De no cumplir los beneficiarios con la responsabilidad otorgada, el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente *post mortem* del último de los beneficiarios (Artículo 4 de la Ley N°30741).

- **El titular del crédito está facultado a cancelar el crédito anticipada, parcial o plenamente, y sin penalidad alguna** (Artículo 3 de la Ley N°30741).
- Respecto a la liquidez del patrimonio, se tiene que esgrimir que los bienes inmuebles tienen como atributo principal ser activos fijos, es decir, tienen baja liquidez. Son bienes de los cuales se pueden ejercer los atributos de la propiedad, pero no son pasibles de volverlos a unidades monetarias cuantificables. **La hipoteca inversa tiene como fin otorgar a los adultos mayores disponer de su bien inmueble el valor del bien el líquido mediante un crédito hipotecario**⁸⁰.

Esto, evidentemente, como ya se ha mencionado, permitirá que los adultos mayores propietarios de un bien inmueble, que podrían explotar, puedan recibir un ingreso periódico o total, lo cual sería indispensable si pertenecen a los grupos que no cuentan con un sustento económico proporcionado por alguno de los sistemas de pensiones o que se encuentran en una situación de desamparo.

- En el caso de la evaluación de solvencia a los solicitantes, se considerará que serán personas mayores de 65 de años y con carencias económicas. **Se dejarán de lado los principales requisitos que se analizan para la aprobación de un crédito**, debido a que la situación de los adultos mayores es distinta a la de un solicitante común. De modo que para aprobarse el crédito hipotecario inverso se va a prescindir de aquel requisito, en razón que el adulto mayor no es quien reembolsará el dinero, pues lo que se presenta como garantía de la deuda es el bien inmueble⁸¹.
- **La hipoteca inversa permitirá un flujo continuo y circular en la economía**, puesto que el dinero desembolsado por el sistema financiero va a permitir dotar al deudor hipotecario de una capacidad de gasto, el

⁸⁰ Maureen Castro y Gutierrez, "Implementación de la Hipoteca Inversa como Herramienta Legal de Acceso al Crédito que Propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor" (Tesis) Guanacaste: Universidad de Costa Rica. <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/4151>

⁸¹ Hoyo, "Hipotecas Inversas."

cual se implantará en el mercado de bienes y servicios, produciendo el flujo circular de la actividad económica.

En definitiva, la hipoteca inversa es una figura legal atractiva para los adultos mayores a fin de que puedan cubrir los gastos necesarios y satisfacer sus necesidades. En ese sentido, al ser de suma importancia, es menester del Estado promover e incentivar la inserción, aceptación y uso, puesto que cumplirá una función social, y se logrará incrementar el estándar de vida de los adultos mayores. Como se ha mencionado precedentemente, los atributos de la hipoteca inversa son importante en una sociedad como la peruana, en la que la desigualdad no brilla por su ausencia, y las personas de la tercera edad son olvidadas tanto por el Estado, la sociedad e, inclusive, por sus familiares.

6.2 La justicia de heredar en la hipoteca inversa

Como se puede deducir, la posición que ostentarán los herederos en la figura de la hipoteca inversa es transcendental, pues serán finalmente quienes harán frente al cumplimiento de la deuda una vez que se haga exigible.

Estos herederos o causahabientes son terceros relativos, ya que, como sucesores legales, sucederán al causante una vez fallecido y, por ende, todos los actos jurídicos que éste hubiese celebrado no les son indiferentes. Aun cuando no sea necesaria su aprobación para celebrarlos, a ellos les aprovechan o les perjudican, ya que se encontrarán obligados en la misma forma respecto a los bienes de la herencia.

En la hipoteca inversa se debe tener más que presente esta situación, pues ésta es una deuda a la que deberán hacer frente los sucesores. Para muchos, la hipoteca inversa entraría en conflicto con los intereses de los herederos. Sin embargo, esta misma situación se produce en el caso de que el causante hubiese contraído otras deudas para garantizar su supervivencia o para realizar determinados gastos, pues finalmente es su patrimonio el que lleva las cargas y beneficios, y él se encuentra en plena libertad de hacer con sus bienes lo que le parezca, pero con el límite de respetar el derecho ajeno y la ley.⁸²

⁸² María Ester Fuentes Sánchez . "El futuro de la hipoteca inversa en Chile." (*Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.*) Santiago de Chile: Universidad de Chile.

En cualquier caso, las deudas que haya contraído el causante antes de morir son deudas hereditarias y constituyen una disminución en general de la herencia. Citando el artículo N° 661 de Código Civil peruano, se tiene que el heredero responde de las deudas y cargas de la herencia solo hasta lo que alcancen los bienes de ésta. Siendo así, la deuda del causante producto de la contratación de la hipoteca inversa será cancelada a través del inmueble del cual es propietario y el cual servirá como medio de pago. Aunque cause a los herederos una merma en la herencia que podrían recibir en el futuro, la hipoteca no deja de ser una figura equitativa y razonable.

En principio, la vivienda que suele ser producto y fruto del esfuerzo y trabajo de años podría ser heredada a un familiar ausente, ya que la libertad de testar no es absoluta e incondicionada a consecuencia de la legítima, o sea, aquella porción que está destinada a los herederos forzosos⁸³. Ésta está compuesta por las dos terceras partes de la masa hereditaria siempre y cuando tenga hijo, cónyuge u otros descendientes; y, si bien existen las figuras de desheredación e indignación, se limitan a las que menciona la norma. Por lo tanto, con la hipoteca inversa un adulto mayor tiene la posibilidad de verse beneficiado, y los familiares el deber de tener que aportar lo necesario si quieren obtener el inmueble que probablemente no les haya costado.

Del mismo modo, la vivienda tiene un valor del cual se hace líquido. **Siendo la hipoteca la figura jurídica más justa de los últimos tiempos, permite que los herederos del bien no se vean beneficiados por la herencia de un causante al que quizá en vida no le dieron los cuidados y la atención debida.** También, el adulto mayor que esté olvidado por sus familiares puede verse beneficiado, obteniendo una mayor renta y sin la culpa de pensar que su esfuerzo será, a su muerte, favorable para los familiares ausentes.

6.3 La idiosincrasia de una sociedad como la peruana.

En la actualidad, los adultos mayores representan una gran parte de la sociedad peruana. Lamentablemente, del porcentaje de adultos mayores en el Perú, es un

⁸³ Como señala el artículo 724 del Código Civil, “los herederos forzosos son los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes, el cónyuge o, en su caso, el integrante sobreviviente de la unión de hecho”.

número muy reducido los que en el transcurso de sus vidas pudieron realizar alguna clase de aportación a los sistemas de pensiones existentes, lo que, evidentemente, ha permitido que mensualmente reciban un ingreso mínimo para la satisfacción de sus necesidades básicas. Por otro parte, el grupo de adultos mayores que no tuvo las posibilidades de poder realizar este tipo de aportaciones, se han vuelto dependientes de sus propias familias, aunque, como es de esperar, eso no es el caso de todos, en razón que muchos de ellos son olvidados por las propias familias, lo que los posiciona en una situación de abandono total.

Un hecho sustancial y evidente en la coyuntura social es que la actividad económica y su incidencia en el país se encuentran en una situación medianamente estable, pues aún se encuentra en constante desarrollo, y ello genera cierta sensación de productividad. Las entidades financieras son una de las principales protagonistas dentro de la economía, y el permitir su interacción con personas de la tercera edad resulta frívolo, produciendo sensación de inseguridad.

Se cree, en consideración de la situación actual de los adultos mayores, que muchos de ellos poseen un bien inmueble como el único bien capaz de proporcionarles ganancias. Por ello, la hipoteca inversa se presenta como una alternativa ideal capaz de proporcionar ingreso económico a estas personas. Muy aparte de la desconfianza que se pueda tener en las entidades financieras, es el Estado mediante las instituciones correspondientes, como son el Ministerio de Economía y Finanzas y la Superintendencia de Banca y Seguros, los encargados de reglamentar los supuestos de esta ley y de supervisar el efectivo desarrollo de esta relación contractual. Por lo tanto, con un correcto trabajo de las entidades estatales se generará efectivizar la confianza.

Castro Alfaro y Gutiérrez Baltodano⁸⁴ han precisado que uno de los elementos ventajosos que proporciona la hipoteca inversa, como crédito para volver líquido un activo, es la conservación de la propiedad y el dominio, lo cual es trascendental para los adultos mayores, ya que “en esta etapa vital la persona tiene mayor necesidad de vinculación y sentido de pertenencia; cuanto mayor se

⁸⁴ Castro y Gutiérrez, “Implementación de la hipoteca inversa,”.

hace una persona, más necesita del sentimiento de arraigo y de retorno al núcleo familiar”.

De lo dicho en el presente capítulo, se puede apreciar que existe cierto grado de incentivos, tanto en el grupo de los adultos mayores como en el área financiera, existiendo beneficio para ambas partes intervinientes dentro de los contratos de hipoteca inversa, pese a ello se presenta contrariedades oportunas de desarrollar.

CAPITULO VII: LA PROBLEMÁTICA Y LOS RIESGOS DE LA HIPOTECA INVERSA

7.1 Aspectos de incidencia problemática en la regulación de la hipoteca inversa

7.1.1 Riesgo de la hipoteca inversa

Desde el lado de las entidades financieras es evidente que hay un gran riesgo y resistencia al producto hipotecario, puesto que la finalidad de dichas entidades no es estrictamente asistencialista, sino por lo contrario, lucrativa, por lo que como bien indica Casademunt Cárdenas⁸⁵, los riesgos asociados a la oferta de hipoteca inversa principalmente son:

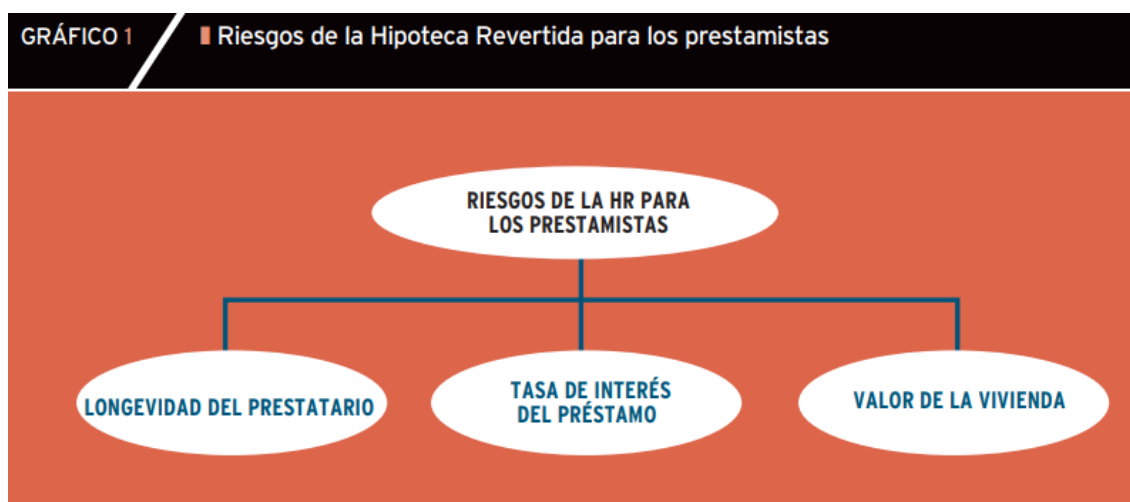
“-Riesgo de Longevidad superior a la media: Se entiende por riesgo de longevidad a vivir más de lo esperado. En el caso que nos ocupa, **si el prestatario vive más de lo esperado, la deuda acumulada puede sobrepasar el valor de la vivienda.**

-Riesgo asociado a la evolución del valor de la vivienda: Es importante que las entidades financieras procuren que en sus cálculos actuariales se tienda a que el importe total de la deuda, con los intereses y resto de gastos, quede cubierto con el valor de la vivienda. No obstante, **el valor futuro de las propiedades inmobiliarias es desconocido para el prestamista**, por lo que podría existir el riesgo de una posible bajada en el valor del inmueble.

-Riesgo de tipo de interés: En el caso del prestamista, **si el tipo de interés es fijo, una subida de los tipos de interés reduce el valor de la inversión** del prestamista en hipotecas inversas obteniendo una menor rentabilidad comparativa. En el caso de que **el tipo de interés sea variable, si los tipos aumentan, la rentabilidad de la operación es superior para el prestamista.**”.

⁸⁵ Carmen Casademunt, “La Hipoteca Inversa: Instrumento de previsión social” (Tesis) Barcelona: Universitat de Barcelona. <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/101405/1/TFG-ADE-Casademunt-MariCarmen-juliol16.pdf>

Estas desventajas son recogidas en un informe del Banco Central de Reserva del Perú, elaborado por Concha y Lladó⁸⁶, en la que se elaboró el siguiente gráfico:



Fuente: *Mauricio Concha y Jorge Lladó. "La Hipoteca Revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano," La Moneda (2013).*

Respecto al punto referido a la longevidad del prestatario, es importante advertir que se encuentra en la misma línea de pensamiento de Casademunt, con la única diferencia que adiciona que este riesgo sería mitigado por las instituciones financieras mediante el pago de las rentas vitalicias, las cuales solo serían pagadas hasta determinado límite de edad, pues si el cliente viviera más de lo esperado, sería una aseguradora la llamada a desembolsar el pago.

Asimismo, lo que corresponde al riesgo de la tasa de interés del préstamo, implica un incremento en la misma para el mercado, lo cual influye en la vivienda, pues se le deberá descontar a una tasa de interés elevada, restándole el valor económico que puede tener el bien inmueble. Finalmente, el riesgo de cambios en el valor de la vivienda se encuentra la misma lógica de Casademunt, con la diferencia de que se agrega que el valor de las viviendas puede diversificarse,

⁸⁶ Concha y Lladó. "La Hipoteca Revertida,".

en cuanto estas se encuentran en distintas partes geográficas, y siendo pasibles de alterarse por influencias sociales y comerciales.

7.1.2 Las condiciones del crédito como producto del alto riesgo de la hipoteca inversa

Se puede advertir que la hipoteca inversa genera un riesgo puesto que carece de la etapa de seguridad normal de las hipotecas ordinarias, ello debido a que no se configuran los pagos parciales periódicos que reduzcan la deuda.

En razón de que la hipoteca inversa representa un alto riesgos para las entidades financieras, **este producto hipotecario se encuentra sometido a intereses corrientes y moratorios**. Hidalgo Espinoza⁸⁷ señala que “el riesgo de tasas de interés está directamente atado al riesgo crediticio que modifica las tasas de interés ante la calidad de los deudores. A mayor riesgo crediticio, mayor tasa de interés; a menor riesgo crediticio, menor tasa de interés”.

Lo dicho por Hidalgo Espinoza se puede entender en el sentido que la hipoteca inversa se encuentra en una relación directamente proporcional con las tasas de interés empleadas y los riesgos que puede conllevar la operación crediticia. Así, mientras más edad tenga el solicitante, menor será la cantidad que le será otorgada, así como la tasa de interés; esto con la finalidad de mermar los riesgos intrínsecos a la operación crediticia de la hipoteca inversa.

En ese sentido, como es de comprender, al final, es decir, tras la muerte del deudor, podría ser la deuda será mucho mayor a la cantidad otorgada al titular o beneficiario, puesto que éste se constituirá del monto entregado más los intereses corrientes y moratorios, razón por la que existe la posibilidad que, en el supuesto de un eventual remate, el monto de la deuda sea tan alto que no exista un saldo a favor de los herederos⁸⁸.

⁸⁷ Roberto Hidalgo, “Intereses de Riesgo Alto”. <https://www.mef.gob.pe/es/documentacion-sp-9701/388-contabilidad-publica/documentacion/1835-intereses-de-riesgo-alto>

⁸⁸ Castro Alfaro y Gutiérrez, “Implementación de la hipoteca inversa,”.

7.1.3. Los conflictos en la última etapa de la hipoteca inversa

Las entidades financieras no suelen ofertar el préstamo dado, entre otros factores, porque la fase de ejecución puede resultar complicada, el hecho de que sean los herederos los que finalmente paguen la deuda introduce desconfianza a las entidades acreedoras. Pues son estos (los herederos) los que finalmente decidirán si pagan o dejan que el contrato se resuelva con la ejecución hipotecaria, que hacerse cargo del pago.

En conclusión, **existe un alto riesgo de ejecución en caso de impago, y las entidades financieras hasta el momento, tienen basado su negocio en la devolución del capital prestado más los intereses**, no en la adquisición de inmuebles, vía ejecución hipotecaria⁸⁹

Por otro lado, será importante determinar los herederos del causante en el menor tiempo posible, pues realizar una sucesión intestada conlleva no solo determinar a los herederos, sino cerciorarse del vínculo con el causante, mediante documentos: partida de matrimonio, de nacimiento, entre otros. En ese sentido, de ser necesario se tiene que realizar una rectificación de nombre en las partidas, lo cual puede ser muy tedioso, y conllevar tiempo y dinero, tiempo en el cual las entidades financieras estarán sin recibir el monto desembolsado y los deudores verán incrementar los intereses del préstamo.

Adicionalmente, podría darse el escenario ideal para las entidades financieras de estar ante la obligación de proceder contra herederos indeterminados del causante, o la de tener que probar quienes son los herederos de un extranjero fallecido en nuestro país sin haber otorgado testamento.

Asimismo, en caso el causante haya optado por un dejar testamento, la condición de heredero se adquirirá en el momento en que se proceda a la sucesión, de manera que la entidad acreedora no podrá saber hasta el momento de la lectura del testamento quienes serán los posibles deudores de su crédito. Llegado aquí, estos sucesores, los nuevos deudores de la deuda hipotecaria, podrían ser menores, incapacitados, ausentes y también otros designados libremente por el deudor causante.

⁸⁹ Orts, "Hipoteca Inversa," .

Estas situaciones podrían causar un grave problema a la entidad acreedora a la hora de poder cobrar su deuda, por lo cual podría ser necesario y oportuno que, al momento del otorgamiento de escritura de hipoteca inversa, se adopten una serie de medidas protectoras a fin de evitar situaciones difíciles de afrontar propias del procedimiento. Lo anterior con el fin que las entidades mermen el riesgo a raíz de los herederos.

7.1.4. La injerencia de la hipoteca inversa en la tradicional sociedad peruana

Un elemento desfavorecedor es el arraigo de la cultura hispana en la tradición peruana, que se orienta a heredar a los sucesores el bien inmueble de propiedad del patriarca de la familia. Como lo indica García⁹⁰: “La herencia material es también herencia cultural y los bienes familiares contribuyen a la identidad social de la familia”. Así pues, la herencia puede tener mucha relevancia en los sesgos tradicionales, sobre todo cuando existe algún tipo de arraigo material hacia el bien inmueble de años. De modo que **los adultos mayores con frecuencia son tendientes a pensar en sus herederos y en la supuesta necesidad por parte de ellos en dejar a sus hijos una propiedad inmueble como herencia.**

En consecuencia, la decisión de un adulto mayor peruano de suscribir una hipoteca inversa, menguando con ello la masa hereditaria a sus sucesores, estará llena de dudas; siendo necesario superar el miedo al qué dirán en el mismo entorno familiar; el apoyo de la esfera más personal e íntima de la persona será fundamental y necesario para el desarrollo de todo el proceso.

Considero que, a pesar de haberse implementado en el Perú, la hipoteca inversa no es ofrecida en las entidades financieras, ni conocida por los consumidores, por ser poco atractiva para las entidades financieras, quienes no se han encargado de su difusión, principalmente por ser reacios a un producto que tiene grandes posibilidades de concluir en una ejecución de garantía, mecanismo al que las entidades acuden como última ratio en las hipotecas tradicionales. Ello,

⁹⁰ Analía García, “Identidad y Pertenencia. La herencia en la sociedad correntina del siglo XVIII.” <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2005/2-Humanidades/H-021.pdf>

debido a, que finalmente lo que buscan es la ganancia económica a través del pago de los intereses y no lo engorroso y costoso que resulta una ejecución.

Por lo cual, es necesario brindar cambios en nuestra legislación para que el producto no sea una ley muerta y sea ofrecido por las entidades financieras y que realmente los adultos mayores obtengan un beneficio con ella.

CAPITULO VIII. LA HIPOTECA INVERSA DESDE EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

Desde la década de los 60, una corriente se vino popularizando en los Estados Unidos de Norteamérica, corriente que se caracterizaba por el estudio de las normas o disposiciones jurídicas, a través de los métodos y conocimientos de la economía. Esta corriente analizaba el derecho desde una óptica profundamente económica. De ahí que, posteriormente, en distintas escuelas y universidades de prestigio, se presentaran investigadores jurídicos que empleaban aquellos métodos económicos para establecer cuan viable, factible o dable resultaba determinado hecho jurídico desde la economía⁹¹.

No obstante, no solo fueron los investigadores jurídicos quienes correlacionaban la economía con el derecho. Incluso, los mismos técnicos y economistas puros trataban de explicar los fenómenos jurídicos y su relevancia social desde una óptica económica, teniendo como presupuesto el dilema de la escasez, hecho que se origina en el seno de la conducta humana, y que supone la dicotomía entre necesidades ilimitadas, pero recursos limitados.

Las principales vertientes del análisis económico del derecho reposan en un análisis positivo, y otro, normativo⁹². El primero describe el fenómeno tal y como es, en concordancia con los métodos de la economía moderna, pero siempre tomando como base el dilema de la escasez. El segundo analiza el fenómeno, orientado a juicios prescriptivos del deber ser del fenómeno en sí mismo, esto es, prescripciones encaminadas a determinar la manera más óptima posible para elevar el grado de satisfacción de los fines.

Como presupuesto indispensable, la conducta humana resulta ser objeto del análisis económico del derecho. Es decir, con el análisis económico del derecho se procura determinar el efecto del derecho en la conducta humana. Por tanto, se explica si es o no probable la existencia de elementos causales que la determinen. Dicho elemento causal ineludiblemente tiene que ser el derecho. Este es el supuesto del análisis económico del derecho, a saber, cambios,

⁹¹ Gabriel Doménech Pascual, "Por qué y cómo hacer análisis económico del derecho", *Revista de administración pública*, nº 195 (2014): 100.

⁹² Doménech, "Por qué y cómo hacer", 104.

modificaciones o reformas de carácter normativo y el efecto consecuente en la conducta humana.

Esta influencia o efecto consecuente que causa el derecho sobre la conducta humana depende de un modelo teórico criticado en la actualidad, esto es, partir de la premisa de que los seres humanos adoptarán las conductas más coherentes, racionales, y por tanto, lógicas, en todos los casos. Es decir, la conducta humana será determinada por el análisis de los pros y contras que la persona efectúa, razón por la que ese comportamiento podría resultar predecible.

El dilema de la escasez, referido en párrafos anteriores, se sustenta en que todas las decisiones con relevancia jurídica son tomadas con el fin de lograr la mayor satisfacción de los objetivos trazados por el Estado, lo cual lleva a señalar un equívoco, esto es, que siempre se van a satisfacer todos, dando una falaz perspectiva respecto a la capacidad absoluta de máxima satisfacción, cuando se tiene en claro que las posibilidades de influir mediante una decisión jurídica no son del todo certeras o probables.

De este modo, el análisis económico del derecho proporciona métodos analíticos basados en datos empíricos o, en su defecto, fórmulas matemáticas. Esta última resulta paradójicamente la que mayor uso ha tenido en el ámbito de la economía. No obstante, pese a ser precisa y exacta, sus críticos⁹³ la consideran ajena a la realidad, pues se basan en formulaciones de naturaleza abstracta, que no consideran rasgos típicos que pueden influir en la predicción de la conducta humana.

Sin perjuicio de lo anterior, el análisis económico del derecho contribuye al desarrollo de las decisiones jurídicas, teniendo en plena consideración su injerencia económica en la sociedad. Es decir, permite tener un criterio del cual dependerá la toma de la decisión adecuada, ya que, si es evidente que, desde el análisis económico del derecho, la medida o decisión deviene en

⁹³ Rubén Carlos B. Méndez Reátegui, "El análisis económico del derecho: principales escuelas que han influenciado en el Perú, aportes y su contraposición conceptual" (tesis de titulación, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2008), 91, 92.

contraproducente con los principios que sustentan la economía social de mercado, la decisión no debería ser tomada.

Conviene, pues, determinar lo que el análisis económico del derecho permite colegir respecto a la hipoteca inversa. Esta especie de renta vitalicia permite que el propietario de un bien inmueble pueda acceder a aquella renta a través de la hipoteca de su bien, y sin la necesidad de dejar de vivir en aquel. Esta renta sería hasta la muerte del suscribiente del contrato de hipoteca inversa. Ante un eventual fallecimiento, cabrían 2 posibilidades respecto al destino del bien.

Por un lado, los herederos tendrían la posibilidad de pagar la deuda contraída al acreedor y mantener la propiedad del bien inmueble en la familia. Este supuesto se aplicaría en el caso de que el monto cobrado por el causante no haya llegado a cubrir el valor del inmueble. Por otro lado, en caso que sí se haya cubierto el valor total, el acreedor podría disponer del bien inmueble.

A diferencia de las regulaciones efectuadas en el marco del derecho comparado, en el caso peruano, el Decreto Supremo que aprueba el reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la hipoteca inversa, establece algunas precisiones que resultan ser criticables, y que, en realidad, no han hecho más que desincentivar a los posibles ofertantes del contrato de hipoteca inversa.

En primer lugar, el literal e del artículo 3 de la Ley N° 30741, Ley que regula la hipoteca inversa, establece que el titular o titulares del crédito se encuentran facultados para pagar el crédito de forma anticipada, y están exentos de penalidad alguna. Igualmente, el Reglamento de la referida Ley establece en el artículo 7 que el cliente se encuentra facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo.

Las dos disposiciones referidas desincentivan a las entidades autorizadas para ofrecer la hipoteca inversa, en razón que mediante el prepago total de la deuda, el contrato de hipoteca inversa termina. La celebración de dicho contrato ineludiblemente representa un gran gasto para con la entidad autorizada, de modo que el no establecimiento de un límite para empezar a hacer prepagos resulta perjudicial para la entidad. Se debe de considerar que las empresas o entidades autorizadas no persiguen un fin bondadoso al contratar. De hecho, su actividad es netamente empresarial - lucrativo. La terminación del contrato de

hipoteca, en razón de los prepagos, hace que los intereses de la deuda decrezcan.

Este desincentivo hacia las entidades autorizadas para ofrecer la hipoteca inversa se explica en base al principio económico que prescribe que el coste es aquello a lo que se renuncia, es decir, se renuncia a determinada actividad por un beneficio futuro o corto plazo mayor al que se renuncia. La lógica es simple. Si la entidad autorizada renuncia a ofrecer otros contratos por preferir el contrato de hipoteca inversa, lo hace teniendo en consideración que el beneficio será mayor, esto es, se pondera cuál de las actividades resultaría más provechosa y repercutiría en mayores ingresos, para tomar decisiones.

En ese sentido, si la entidad autorizada percibe que sus egresos serán mayores a los ingresos que obtendría con otras actividades, la acción más coherente sería evitar suscribir los contratos que le generan perjuicios, y optar por aquellos de los que sí se puede extraer provecho. En el caso de la hipoteca inversa, el prepago desincentiva a las entidades autorizadas, quienes optarían por celebrar otros tipos de contrato, incluso, la hipoteca convencional, la cual podría proporcionar mayores beneficios.

Debido a lo anterior se efectúa otro aspecto desdeñable por los clientes, en el extremo de que los bancos preferirían no arriesgarse otorgando un monto elevado como crédito del total del bien inmueble, pues correrían el riesgo de verse perjudicado con la normatividad que sustenta los prepagos. En ese sentido, el que los bancos no estén dispuestos a ofrecer un monto elevado como préstamo desincentiva a los clientes de contratar hipotecas inversas.

Este segundo desincentivo, pero esta vez, por parte de los clientes, se clarifica con la ley de la oferta y la demanda. Nuevamente la lógica resulta coherente con el estudio del comportamiento económico de los consumidores. Desde la óptica del ofertante, a mayor precio mayor oferta, lo cual no asegura que la demanda sea proporcional a la oferta. Ahora bien, desde la óptica de los demandantes, a menor precio mayor demanda. En el caso objeto de estudio, el hecho de que los ofertantes no intenten correr el riesgo de ofertar en algo que evidentemente les perjudica, hace que, en vez de dejar de lado ese mercado, ofrezcan el producto pero de forma tal que se reduzca el riesgo de obtener perjuicios.

Ante ese supuesto, el producto ofertado no será tan atractivo para los clientes, pues la oferta está dispuesta de tal forma que se eviten perjuicios y egresos innecesarios. Al otorgarse un crédito bajo, en razón de una hipoteca inversa, se evitan riesgos y se disminuye las probabilidades de pérdidas. Lógicamente, el cliente siempre buscará el crédito más elevado, pues se suscribe el contrato de hipoteca inversa por condiciones de necesidad apremiante. De esta forma, la conducta del cliente se verá retrotraída en razón que la oferta que se pretende otorgar no es la misma que el demandante pretende recibir.

En tercer lugar, el hecho que causa menor atracción es que no haya una disposición normativa que establezca el límite base de edad para contratar una hipoteca inversa, de manera que cualquier persona que reúna los requisitos podría suscribirlo. Esto es desalentado para las entidades debido a que habría incertidumbre respecto al momento a otorgar como crédito hipotecario.

Las entidades bancarias o financieras autorizadas para suscribir contratos de hipoteca inversa no tienen como objeto primordial el fin social. Como se comprende, es parte del derecho a la libertad de empresa, definir los alcances lucrativos de la misma y decidir si se oferta o no. Ante un clima de inestabilidad económica en un país o de incertidumbre jurídica, las empresas no contarán con incentivos suficientes para contratar. De hecho, el riesgo es algo que es asumido por muy pocas empresas, que en la mayoría de casos genera un resultado perjudicial, o menor a comparación con la inversión hecha en condiciones políticas y jurídicas claras.

Así, en el Perú, hasta el día de hoy ninguna entidad financiera ofrece este crédito hipotecario, puesto que resulta poco rentable para ellos. Del mismo modo, sucede por el lado de los clientes quienes se ven afectados, al resultar la posible oferta poco atractiva también para ellos.

En vista de lo anterior, hasta que la norma no establezca mejores condiciones que incentiven la libertad de empresa y disminuyan los riesgos de las entidades autorizadas, difícilmente habrá entidades dispuestas a ofertar. Así, el propósito de las empresas y el comercio es que haya bienestar social. Ante menester de ofertas y, por tanto, de relaciones económicas, el mercado se ve ralentizado.

En definitiva, la regulación nacional de la hipoteca inversa dista de las regulaciones propias del derecho comparado, en donde sí se establecen límites en la edad, y en donde sí se establecen supuestos más claros que no favorecen a una parte en detrimento de la otra. Es importante considerar que el mercado tiene que ser fluido, y se debe establecer normatividad que permita agilizar la contratación a fin de que la economía pueda llenarse de vigor y que el mercado se autorregule.

CONCLUSIONES

Una vez concluido el presente trabajo de investigación, es conveniente precisar algunas conclusiones, siendo éstas las siguientes:

- La hipoteca es un derecho real de garantía de suma importancia, pues se constituye como un instrumento de acceso al crédito que permite que las personas puedan materializar sus proyectos. Asimismo, es relevante que nuestro sistema legal otorgue a los individuos los instrumentos necesarios a fin de que las transacciones o negocios que celebren se encuentren revestidos de garantías que proporcionen seguridad jurídica en relación con sus efectos.
- La hipoteca inversa aporta y contribuye a la función social del Estado a raíz de las ventajas y beneficios que proporciona, pues dicho instrumento brinda la posibilidad a las personas de la tercera edad de obtener mayores ingresos en la última etapa de sus vidas, de manera que les sea permitida una vida de digna y de calidad.
- En nuestra sociedad, en ocasiones, adultos mayores son olvidados por sus descendientes, sean hijos o nietos. Sin embargo, al fallecer el adulto mayor, son sus descendientes quienes se verán finalmente beneficiados con el patrimonio que deja el causante; con la hipoteca inversa los herederos forzosos, asumirían la obligación de, en caso deseen quedarse con los inmuebles del causante, aportar la cantidad necesaria a la entidad financiera, con el fin de levantar el gravamen inscrito y poder obtener el inmueble dejado en herencia.
- Debe recalcar que, en los supuestos donde no pudiesen pagar el íntegro de la deuda, la supervivencia, en condiciones mínimas de dignidad, de los adultos mayores se sobrepone sobre los derechos sucesorios que puedan tener los descendientes.
- Es necesario precisar que esta figura, por su reciente ingreso a nuestro ordenamiento jurídico, puede manifestarse de forma controversial, generándose desconfianza y rechazo, pese a que pueda ser positiva en diversos aspectos; sin embargo, no podemos negar qué, al igual que en

México, el pronóstico de la hipoteca inversa en nuestro país es desalentador, pues en la práctica no es ofertada.

- Por ende, la hipoteca inversa, a pesar de los beneficios que otorga, es una herramienta aún insuficiente, la cual requiere cambios en nuestra legislación, para que realmente sea útil y atractiva, a fin de que sean efectivamente ofrecidas por las entidades financieras y beneficiosas para los consumidores, considero firmemente que con la participación e incentivos del Estado la hipoteca inversa le daría un distintivo propicio, que podría evitar su desuso, reconocer su función social y permitir su acogida a la sociedad, consagrándose finalmente como una figura idónea, justa y razonable.

RECOMENDACIONES

Del presente trabajo de investigación desarrollado y una vez establecida las conclusiones que nos dejó la labor investigativa, se torna necesario formular algunas a recomendaciones a fin de no limitarnos a una labor expositiva, sino también de aportación. Por lo tanto, las recomendaciones son las siguientes:

- Es necesario que los herederos forzosos de los beneficiarios se involucren en la hipoteca inversa que ha suscrito el adulto mayor, siendo viable, que intervengan como testigos instrumentales, lo cual generaría más confianza a las entidades financieras, y, una etapa de preparación a los futuros herederos; a fin que se preparen anticipadamente sobre la decisión a tomar, respecto al inmueble sobre el cual recaerá la constitución de garantía y la obligación que tendrán que asumir a futuro, acaecido el fallecimiento del causante.
- Suscribir un préstamo hipotecario inverso, al igual que un tradicional, genera gastos propios de la suscripción de un instrumento público, como son los derechos notariales y registrales que ello acarrea, si realmente el Estado quiere asistir y fomentar su promoción, es necesario su intervención, para que se disminuya los gastos que el jubilado tendría que incurrir y se obtenga los siguientes beneficios:
 - i. Exoneración de los derechos registrales, siendo factible al ser la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos una entidad pública.
 - ii. Aplicación de una tasa preferencial para los derechos notariales en la constitución de hipotecas inversas, ello previo acuerdo y coordinación con el colegio de notarios.
- Establecer fondos de promoción con subsidio estatal; al igual que se otorgan bonos para acceso a la vivienda a personas que adquieren un primer inmueble con los programas Mivivienda o Techo Propio, a través de COFIDE; en el mismo sentido, se pueden realizar bonos a los

suscriptores de hipotecas inversas, sería ideal que el bono que se desembolse, se coloque en una cuenta garantía de la misma entidad, y, condicionar su liberación, al pago oportuno del crédito hipotecario.

- Se debe exonerar el pago de impuesto predial y de arbitrios del inmueble gravado durante el periodo del crédito, sin salvedad, puesto que, si bien para los adultos mayores ya se encuentra vigente la ley N° 30490⁹⁴ y el artículo 9 de la ley de tributación municipal que implica que los contribuyentes tengan una gran reducción en el monto a pagar, el beneficio está limitado solo al impuesto predial y está condicionado a ciertos requisitos, como que sea el único inmueble de su propiedad.
- Las entidades financieras deben atender a los consumidores que soliciten una hipoteca inversa, si bien gozan de la libertad contractual de otorgarles, o no, el crédito hipotecario, tienen que estar obligadas a permitir que el cliente solicite el crédito, evaluarlo y brindarle el motivo de no cumplir con los requisitos, de no acatar ello deberán ser amonestadas o multadas por la Superintendencia de Banca y Seguros y/o Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPÍ).
- Es imprescindible una efectiva supervisión, sobre todo en lo enmarcado a las tasas de interés, las mismas que tienen que ser objeto de regulación conjuntamente por las instituciones encargadas de dar los lineamientos de actuación a las entidades financieras, tales como la Superintendencia de Banca y Seguros y el Banco Central de Reserva; pues, a fin de hacer más llamativa a los consumidores la adquisición de este crédito, deben presentar tasas de intereses más accesibles.

⁹⁴ Dirección web en consulta: <http://busquedas.elperuano.com.pe/normaslegales/ley-de-la-persona-adulta-mayor-ley-n-30490-1407242-1/> (consultado el 01 de abril de 2019).

- Es necesario que las condiciones del crédito otorgado por la entidad financiera no sean desequilibrantes, debiendo coexistir un sistema de control por parte del estado que supervise y evite abusos o arbitrariedades por parte de los acreedores. Ello se sugiere partiendo de la premisa que en ocasiones resulta un producto riesgoso para quienes desembolsan el crédito hipotecario.
- Se tiene que hacer una adecuada difusión de los beneficios, desventajas y riesgos que trae consigo la hipoteca inversa. En esa línea, las entidades acreedoras son las llamadas a brindar información y asesoramiento respecto a lo que constituye dicho producto hipotecario.

En lo que respecta a las instituciones estatales, a través de sus medios de comunicación o medios electrónicos, éstos deben proporcionar la información necesaria y precisa; siendo la hipoteca inversa una figura opcional.

BIBLIOGRAFIA

Libros

- Aliaga, Luis. *La hipoteca revertida o inversa: posibilidades y peligros*. Lima: Gaceta Jurídica, 2017.
- Alberdi Imas, La Hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial (Buenos Aires: Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2016)
- Arias Schreiber Pezet, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984: Derechos Reales*. Lima:Gaceta Jurídica, 2011
- Avendaño, Jorge. *Código Civil Comentado*.Lima: El Buho E.I.R.L., 2010
- Avendaño, Jorge y Francisco Avendaño. *Derechos Reales* . Lima: Fondo Editorial PUCP, 2017
- Borda, Guillermo. *Manual de Derecho Civil Derechos Reales* . Buenos Aires: Perrot, 1994
- Canelo, Raúl. *Manual de Derecho de Garantías* . Arequipa: Adrus, 2012
- Diez-Picazo, Luis y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Tecnos, 2018
- Esquivel, Juan y Marx Arias. *Código Civil Comentado. Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica, 2010.

- Rodríguez Velarde, Javier. *Contratos e Instrumentos Bancarios*. Lima: Rodhas, 2002.
- Mejorada, Martín, Ricardo Beaumont, Jackeline Bravo, *Las Garantías Reales*. Lima: Gaceta Jurídica, 2014.
- Mejorada, Martín.. *La extensión de la Hipoteca*. En: *Las Garantías Reales*. Lima: El Búho E.I.R.L., 2014.
- Torres, Fernando. *Derecho Comparado y Sistemas Jurídicas*. Lima: Euroamericana, 2004.
- Vásquez, Alberto. *Los Derechos Reales de Garantía*. Lima: San Marcos, 1995.
- Vásquez, Alberto. *Derechos Reales de Garantía*. Lima: San Marcos, 2013.

Revistas

- Concha, Mauricio y Jorge Lladó. "La Hipoteca Revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano". *La Moneda* (2013), 24-28.
- Doménech Pascual, Gabriel. "Por qué y cómo hacer análisis económico del derecho". *Revista de administración pública*, nº 195 (2014): 99-133.
- Landa, Cesar. "Los derechos sociales en la jurisprudencia constitucional de América Latina". *Ius et veritas* 45 (2012), 228 -241.
- Monti, Alfredo y Joao Jiménez. "Enderezando la hipoteca inversa". *Gaceta Civil y Procesal Civil* 55 (2018).

- Risco, Luis. "La Cobertura y Vigencia Extraordinaria de la Hipoteca Sábana". *Revista de Derecho Themis* (2014), 195-207.

Páginas Web

- Agencia EFE. "España es el segundo país con menor tasa de mortalidad de la Unión Europea." 14 de Marzo de 2018. <https://www.efe.com/efe/espana/sociedad/espana-es-el-segundo-pais-con-menor-tasa-de-mortalidad-la-union-europea/10004-3552540> (Consultado el 26 de Noviembre de 2018).
- Alamillo, Itzel. "Hipoteca Inversa para la Ciudad de México." *Sitio web de BBVA*. 09 de Enero de 2017. https://www.bbvaesearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecalInversa.pdf (Consultado el 16 de Noviembre de 2018).
- Anguita, Rosa. "Regulación Relativa a la Hipoteca Inversa según la Ley 41/2007," *Diario La Ley* 6875 (2008).
- Banco de España Eurosistema. "Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa." *Segunda Edición*. Agosto de 2017. <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf> (Consultado el: 16 de Noviembre de 2018).
- BBVA Banco Continental. "Análisis Inmobiliario. Hipoteca Inversa para la Ciudad de México." https://www.bbvaesearch.com/wp-content/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipotecalInversa.pdf (Consultado el 28 de noviembre del 2018).
- Casademunt, Carmen. "La Hipoteca Inversa: Instrumento de previsión social" (Tesis) Barcelona: Universitat de Barcelona. <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/101405/1/TFG-ADE-Casademunt-MariCarmen-juliol16.pdf>

- Castro, Maureen y Gutierrez. "Implementación de la Hipoteca Inversa como Herramienta Legal de Acceso al Crédito que Propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor" (Tesis) Guanacaste: Universidad de Costa Rica.
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/4151> (Consulta do el 20 de noviembre del 2018).
- Choy Mayorga, Mía. "Cuando llegar a ser adulto mayor se convierte en un desafío en el Perú", *La República*, 11 de Octubre de 2015.
<https://larepublica.pe/sociedad/887597-cuando-llegar-a-ser-adulto-mayor-se-convierte-en-un-desafio-en-el-peru> (Consultado 15 de Noviembre de 2018).
- Fiestas, Eduardo. Entrevista de Miriam Romainville Izaguirre. *Tasación: ¿Cómo se determina el valor de un inmueble?* El Comercio.
<https://elcomercio.pe/economia/peru/tasacion-determina-inmueble-212540> (Consultado el 29 de noviembre del 2019).
- Fuentes, María. "El futuro de la hipoteca inversa en Chile." (*Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.*) Santiago de Chile: Universidad de Chile. (Consultado el 29 de noviembre del 2019).
- García, Analía. "Identidad y Pertenencia. La herencia en la sociedad correntina del siglo XVIII."
<http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2005/2-Humanidades/H-021.pdf> (Consultado el 28 de noviembre del 2018).
- García, Sara. "La Hipoteca Inversa" (Tesis) *Universidad Jaume I De Castellón*. Julio de 2015.
https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y (Consultado el 19 de Noviembre de 2018).

- Gestión. "Congreso aprobó la creación de la hipoteca inversa.", *Gestión*, 14 de Junio de 2017. <https://gestion.pe/economia/congreso-aprobo-creacion-hipoteca-inversa-137261> (Consultado el 15 de Noviembre de 2018).
- Hidalgo Espinoza, Roberto. "Intereses de Riesgo Alto". <https://www.mef.gob.pe/es/documentacion-sp-9701/388-contabilidad-publica/documentacion/1835-intereses-de-riesgo-alto> (Consultado el 30 de noviembre del 2018)
- Hoyo, Carmen . "Hipotecas Inversas como Complemento Pensionario." *XXIII Seminario Internacional de Seguros y Fianzas*. 15 de Noviembre de 2013. https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131115_PresentacionesMexico_110_tcm346-411628.pdf (Consultado el 16 de Noviembre de 2018).
- Indacoche, Alejandro. Entrevista de Rosa María Palacios McBride. *¿Cómo funciona la Hipoteca Inversa?* Sin Pauta. Pontificia Universidad Católica del Perú, <https://puntoedu.pucp.edu.pe/videos/sin-pauta-como-funciona-la-hipoteca-inversa/> . (Consultado el 29 de noviembre de 2018)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. "Situación de la Población Adulta Mayor", *Instituto Nacional de Estadística e Informática*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/03-informe-tecnico-n03_adulto-abr-may-jun2017.pdf (consultada el 15 de Noviembre de 2018).
- La Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria. *SUNAT*. 19 de Noviembre de 2018. <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/renta/reglamento.html> (Consultado el 19 de Noviembre de 2018).
- Medina, María C. "La pensión es solo el 30% del salario de un adulto mayor." *Diario Correo*, 27 de Abril de 2017. <https://diariocorreo.pe/economia/la->

pension-es-solo-el-30-del-salario-de-un-adulto-mayor-746137/ (Consultada el 2018 de Noviembre de 2018).

- Méndez Reátegui, Rubén Carlos B. "El análisis económico del derecho: principales escuelas que han influenciado en el Perú, aportes y su contraposición conceptual". Tesis de titulación. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2008.
- Montero, Zulma. "Estudio de Viabilidad para la implementación de la Hipoteca Inversa en Mar de Plata 2013/2014." *Universidad Nacional de Mar del Plata Facultad de Ciencias Económicas y Sociales*. Diciembre de 2014. <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf> (Consultado el 19 de Noviembre de 2018).
- Moreno, Miguel. "¿Por qué fracasó estrepitosamente la hipoteca inversa en España?" *El país*. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/09/19/midiner/1537365480_033021.html
- Orts, María. "Hipoteca Inversa." (Tesis Doctoral) https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf. Salamanca, 2012.