

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA DE DERECHO**



**Mejoras Legales para la viabilidad de la aplicación de la hipoteca  
inversa en el Perú**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

**Yassely Elizabeth Morales Garcia**

**ASESOR**

**Victor Javier Sanchez Seclen**

**<https://orcid.org/0000-0002-3953-5526>**

**Chiclayo, 2023**

**Mejoras legales para la viabilidad de la aplicación de la  
hipoteca inversa en el Perú**

PRESENTADO POR

**Yassely Elizabeth Morales Garcia**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para Optar el Título de

**ABOGADO**

APROBADO POR:

Manuel Francisco Porro Rivadeneira

PRESIDENTE

Sandro Omar Aguilar Gaitán

SECRETARIO

Victor Javier Sanchez Seclen

VOCAL

## **Dedicatoria**

Dedico esta investigación a mi madre por su apoyo constante para poder culminar mi carrera, a mi padre que se encuentra en el cielo y a mis hijos por estar conmigo siempre.

## **Agradecimiento**

Agradezco primeramente a Dios por amanecer cada día con salud y junto a mi familia, a mi madre porque sin su apoyo no hubiera sido posible terminar con mi carrera profesional, a mis hijos por incentivarme a seguir adelante y a mi asesor por su apoyo en la realización de mi tesis.

Muchas gracias

Yassely Elizabeth Morales Garcia

---

# MEJORAS LEGALES PARA LA VIABILIDAD DE LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

---

## INFORME DE ORIGINALIDAD

---

16%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

---

## FUENTES PRIMARIAS

---

1	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	4%
2	<a href="http://repositorio.unasam.edu.pe">repositorio.unasam.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
3	<a href="http://repositorio.unjfsc.edu.pe">repositorio.unjfsc.edu.pe</a> Fuente de Internet	2%
4	<a href="http://larepublica.pe">larepublica.pe</a> Fuente de Internet	1%
5	<a href="http://repositorio.udch.edu.pe">repositorio.udch.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="http://tesis.usat.edu.pe">tesis.usat.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
7	Barrientos Avendaño Efrén Ignacio. "Necesidad de regular en el Código civil para el Distrito Federal el contrato de hipoteca inversa", TESIUNAM, 2014 Publicación	<1%

---

[pirhua.udep.edu.pe](http://pirhua.udep.edu.pe)

---

## Índice

Resumen .....	7
Abstract .....	8
I. Introducción .....	9
II. Marco teórico .....	10
1. Antecedentes .....	10
2. Bases teóricas conceptuales .....	11
III. Materiales y métodos.....	16
IV. Resultados y Discusión.....	18
Capítulo I: La Hipoteca Inversa Ley N. ° 3074 en el Perú .....	18
1.1. Hipoteca Inversa .....	18
1.2. Características de la hipoteca inversa .....	19
1.3. Riesgos de la Hipoteca Inversa .....	21
1.4. Diferencias con los créditos hipotecarios .....	21
1.5. Seguros asociados a la hipoteca inversa .....	22
1.5.1. Seguro contra patrimonio negativo .....	22
1.5.2. Seguro para asegurar el cobro de dinero de por vida .....	22
1.6. El derecho de propiedad frente la hipoteca inversa.....	23
Capítulo II: Omisiones Legales que tiene la Hipoteca Inversa en la Ley N. ° 30741 en el Perú Para ser viable .....	24
2.1. La determinación del límite de edad para acceder a un contrato de hipoteca inversa .....	24
2.1.1. Desde cuanto se consideraría que una persona es adulta mayor para la Ley de hipoteca inversa. ....	24

2.1.2. Beneficios y desventajas de la celebración de la hipoteca inversa por dos o más titulares.....	25
2.2. Los criterios para que la entidad financiera permita o no tal arrendamiento del bien constituido en hipoteca inversa. ....	26
2.2.1. La exigencia de nombrar el monto del gravamen en los registros públicos.....	26
2.2.2. Comparación de los beneficios de la hipoteca inversa con la ley del sistema pensionario.....	27
2.3. Renta vitalicia para los futuros herederos con discapacidad.....	27
2.3.1. La posibilidad de celebrar un contrato de Hipoteca Inversa de un inmueble considerado patrimonio familiar ¿está permitido o no? .....	28
2.3.2. ¿Y por qué no se aceptaría que un tercero garantice el crédito por Hipoteca Inversa? ...	28
2.4. La adjudicación del inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor del banco .....	29
Capítulo III: Alternativas Técnico Legales para la aplicación de la Hipoteca Inversa Ley N. ° 30741 en el Perú .....	30
3.1. Una vinculación de la hipotecaria intergeneracional .....	30
3.2. Aclarar los potenciales riesgos asociados a la operación .....	30
3.3. Brindar conocimiento del producto: requisitos objetivos y subjetivos.....	31
3.4. Aplicar la hipoteca inversa como instrumento de protección .....	31
3.5. Tener en cuenta el vencimiento anticipado del crédito .....	32
3.6. Análisis del inmueble como bien hipotecario .....	32
V. Conclusiones .....	34
VI. Recomendaciones.....	35
VII. Referencias.....	36
VIII. Anexos .....	38

## Resumen

El tema de la hipoteca a la inversa se desarrolla de la siguiente manera ya que usualmente se da con el desembolso en cuotas periódicas a lo largo de muchos años, en favor del titular de un inmueble que lo afecta en garantía (hipoteca) de dicho crédito, usualmente con cargo a la ejecución (venta) del inmueble que lo respalda. La presente investigación tiene como finalidad porque a pesar de la implementación de la Ley N°30741, las entidades bancarias no aplican aún la Hipoteca Inversa en el Perú, la cual no establece un límite de edad para la persona que desee solicitar este tipo de crédito dejando la posibilidad de que toda persona que cumpla con los requisitos establecidos por ley, pueda acceder a este tipo de crédito a través de un contrato con cualquier entidad bancaria autorizada. La importancia de esta investigación, es poder establecer las mejoras legales que se necesitan aplicar para una mejor viabilidad de la Hipoteca Inversa en la legislación peruana, teniendo en cuenta ciertos parámetros que ayuden a una buena y efectiva aplicación de esta norma y beneficie a ambas partes contratantes, en concordancia con las leyes de nuestro país

**Palabras claves:** mejoras legales, viabilidad, hipoteca inversa

## Abstract

The issue of the reverse mortgage is developed in the following way since it usually occurs with disbursed in periodic installments over many years, in favor of the owner of a property that affects him as collateral (mortgage) of said credit, usually charged to the execution (sale) of the property that supports it. The purpose of this research is because despite the implementation of Law N.º 30741, banking entities still do not apply the Reverse Mortgage in Peru, which does not establish an age limit for the person who wishes to request this type of credit, leaving the possibility that any person who meets the requirements established by law, can access this type of credit through a contract with any authorized bank. The importance of this research is to be able to establish the legal improvements that need to be applied for a better viability of the Reverse Mortgage in Peruvian legislation, taking into account certain parameters that help a good and effective application of this rule and benefit both parties. Contracting parties, in accordance with the laws of our country

**Keywords:** legal improvements, feasibility, reverse mortgage

## I. Introducción

En nuestro país a mediados del año 2018, se logró aprobar la Ley N.º 30741, mediante Decreto Supremo N.º 202-2018-EF, Ley de Hipoteca Inversa, cuya finalidad es la de otorgar créditos financieros a las personas que tienen bajos recursos económicos, para que complementen sus ingresos, sin embargo, en nuestro país, la Hipoteca Inversa, es muy genérica, ya que no establece límites en su regulación, como lo es el límite de edad para las personas que deseen solicitar un crédito, Pese a ello se interpreta que la ley de hipoteca inversa aún no es aplicada por ningún banco, debido a que no existe una certeza de la duración del contrato, conllevando a que el banco genere una pérdida, es por ello que esto complica la rentabilidad del sector financiero. Para lo cual se plantea: ¿Qué mejoras legales se necesitan para que las entidades financieras apliquen la Hipoteca Inversa en el Perú?

Así pues, esta investigación tiene como finalidad determinar porque a pesar de la implementación de la Ley N.º 30741, las entidades bancarias no aplican aún la Hipoteca Inversa en el Perú, ya que estos problemas se debe al límite de edad para la persona que desee solicitar este tipo de crédito dejando la posibilidad de que toda persona que cumpla con los requisitos establecidos por ley, pueda acceder a éste tipo de crédito a través de un contrato con cualquier entidad bancaria autorizada; es así que se plantea como objetivo general: Determinar que mejoras legales se necesitan para que las entidades financieras apliquen la Hipoteca a la Inversa en el Perú, y como objetivos específicos: Analizar la regulación actual de la hipoteca inversa Ley N.º 30741 en el Perú. Explicar que vacíos legales tiene la hipoteca inversa en la Ley N.º 30741 en el Perú. Proponer alternativas técnicas legales para la aplicación de la Hipoteca Inversa Ley N.º 30741 en el Perú.

Teniendo en cuenta la situación problemática, la hipótesis, se determina que las mejoras legales deben ir en favor del interés legal, la información precontractual y el asesoramiento independiente, buscando no perjudicar los intereses como banco, ni los intereses de las personas que están solicitando la Hipoteca Inversa. Finalmente, esta investigación estudia recursos de libros, revistas científicas, artículos científicos, entre otros, conllevando a la descripción de la problemática, con el fin de poder obtener la conclusión al problema planteado a raves de diverso material bibliográfico y un medio cuantitativo, aplicando un método analítico, documental, fichaje o procedimental.

## II. Marco teórico

### 1. Antecedentes

La investigación titulada: “Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad”, presentada por Soriano y Palacio (2016), para optar el título profesional de abogado de la Universidad Andina del Cusco, en donde se tiene como objetivo general determinar cuáles son las razones por las cuales el código civil incluye la Hipoteca Inversa como un derecho de garantía y como medio alternativo ante las personas mayores y el beneficio de su economía, para ello toma como referencia la aplicación del método cualitativo a través de un enfoque dogmático propositivo, concluyéndose que el contexto socioeconómico concerniente a los individuos que poseen más de 65 años y que se encuentran dentro de un estado de jubilación es muy poco precaria, dado que, aunque algunas de ellas están relacionadas con el fondo de pensiones. Después de todo, casi todos necesitan ingresos extras, por lo que la situación acredita que tomen aspectos contractuales como la Hipoteca Inversa, en el cual se les brinda a estas personas opciones de soluciones que pueden potenciar su calidad de vida.

Del mismo modo, la investigación titulada: “Incorporación de la hipoteca inversa al código civil peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas”, investigación analizada por Ricra (2017), para poder optar el título profesional de abogado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, en donde se tiene como objetivo general fundamentar que se incorpore en el código civil peruano la Hipoteca Inversa, tomando como referencia el seguro contra el patrimonio y las rentas, para ello aplica una investigación dogmática normativa, a través de un diseño no experimental, concluyendo que la Hipoteca Inversa es una alternativa resolutive a la realidad económica de una persona que no recibe una pensión suficiente con el fin de suplir sus gastos o que no percibe de una pensión que tenga como objetivo reducir la pobreza y un nivel económico de los adultos en el país.

Así mismo, en la investigación titulada: “Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor”, analizada por Rosario y Guevara (2018), para obtener el título de abogado de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, teniendo como objetivo general determinar el marco constitucional para poder regular la Hipoteca Inversa, así mismo para poder aplicar este objetivo se toma en cuenta el tipo descriptivo, con un enfoque cualitativo, con la función de poder aplicar la regulación de la Hipoteca Inversa en el Perú, concluyendo que la muestra correspondiente a individuos mayores bajo supervisión comunica que un elevado porcentaje de ellos son propietarios de vivienda de calidad en el lugar donde viven, y a su vez que sus ingresos son reducidos, lo que afecta sus expectativas personales en la mejora de su calidad de vida. Asimismo, cuando el significado espiritual de una herencia potencial difiere de la importancia del desarrollo actual en la calidad de vida de las personas mayores, se enfocan en hacer el mejor uso de esa propiedad, con llevando a la ejecución contractual de la Hipoteca Inversa.

A su vez en la investigación titulada: “Principales características y aspectos registrales de la hipoteca inversa”, presentada por Huamán (2019), para poder obtener el título de

segunda especialidad en derecho registral de la Pontificia Universidad Católica del Perú, teniendo como objetivo general desarrollar las características de la Hipoteca Inversa en función a lo instaurado por la ley y la reglamentación de la Hipoteca Inversa, para ello la investigación aplica un método cualitativo y descriptivo, concluyendo que la Hipoteca Inversa en Perú es una entidad legal recién formada que busca brindar liquidez, lo que significa que los propietarios pueden tener acceso a crédito que afecta bienes raíces para obtener una garantía de préstamo. El estatuto de la Hipoteca Inversa es que garantiza el préstamo, el cual se aplica al fallecimiento del prestatario, por ello esta Hipoteca Inversa se emite tras el fallecimiento del prestamista.

La tesis titulada: “Modificación de los artículo 1°, 3°, 4°, 6° de la ley que regula la hipoteca inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el ordenamiento jurídico peruano”, presentada por el autor Borda (2020), con la finalidad de la obtención del título profesional de abogado de la Universidad Continental, determina como objetivo general buscar la manera en cómo la ley de Hipoteca Inversa afecta a las partes que intervienen en este contrato, pues para ello aplica una metodología hermenéutica jurídica en donde procuran estudiar el fenómeno, los sistemas y la interconexión histórico y socio cultural, concluyendo que la ley peruana de administración de hipotecas en Perú no toma en cuenta que la base filosófica de la herencia existe en la expectativa de los integrantes de la familia respecto a la propiedad de sus miembros (p.87).

Esto significa que independientemente de esta ley, la opinión de los herederos forzosos depende de la herencia. Asimismo, la ley que rige la gestión de las hipotecas compensatorias se ha promulgado con la suficiente intención y de hecho puede allanar el camino a los problemas sociales de las personas mayores que no tienen los medios suficientes para sobrevivir, incluido el derecho a heredar a sus herederos forzosos.

Consecuentemente, en la investigación titulada: “Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741”, investigación que ha sido presentada por Olivera (2020), con la finalidad de la obtención del título profesional de abogado de la Universidad de Piura, teniendo como objetivo general analizar la regulación de la Hipoteca Inversa a fin de determinar si sus alcances tendrán éxito en el Perú, para ello se aplica el instrumento de la recolección de información, en la cual se tomaran en cuenta, libros, artículos, revista, informes, entre otros, concluyendo que la situación de los líderes en nuestro país no es muy fácil.

## **2. Bases teóricas conceptuales**

### **2.1. Aspecto conceptual de la Hipoteca Inversa**

Es un tipo de préstamo o crédito hipotecario en donde el titular puede ser periódico o puntual, hasta un determinado máximo monto, que suele ser un porcentaje del valor creado en el momento de la inscripción. Cuando se han cobrado todas las cuotas o el monto total, el préstamo se cancela y el préstamo continúa devengando intereses. El prestamista toma los intereses devengados por este préstamo, generalmente cuando el propietario muere,

disolviendo el préstamo por parte del heredero o estableciendo una institución de préstamos hipotecarios (Anguita, 2017).

Estos datos legales permiten al propietario disfrutar del ahorro en la vivienda (el porcentaje del valor del inmueble en el que se realiza la plusvalía) sin tener que vender. Que proporciona una enorme potencialidad de ventajas sociales junto a los económicos. Faus, 2016). Bueno, obtendrá los beneficios económicos y continuará viviendo en la propiedad.

Una Hipoteca Inversa es un préstamo con garantía de hipoteca, por ejemplo, un negocio en el que un individuo obtiene ingresos determinados por varios factores, y luego de la muerte del propietario el heredero corre el riesgo de devolver el préstamo o la organización seguirá garantizando (González, 2016). En este caso, estamos hablando de un mayor énfasis en la devolución del préstamo de forma mensual, como si se tratara de un ingreso recibido por el propietario o beneficiario. Y que en cuanto se alcance el límite de pago total y fallezca el propietario o beneficiario, el heredero deberá asumir la obligación, por supuesto, en la medida de la propiedad adquirida, o de lo contrario el prestatario vende la propiedad, adeuda la deuda y los intereses se compran (Berrocal, 2016, p. 15).

## **2.2. Peculiaridades del otorgamiento de la hipoteca inversa**

Como hemos señalado, este tipo de contrato de hipoteca se aplica para una población en específico en donde se ha establecido primordialmente por la edad (habitualmente individuos mayores de 65), o ser un individuo dependiente de otro. Asimismo, este tipo de hipoteca posee particularidades únicas que la distinguen de una hipoteca común. Entre las cuales tenemos las siguientes particularidades:

1. Está orientada a individuos con 65 años o más edad, al igual que a individuos que sean dependientes del titular. Esta es una de sus particularidades primordiales, ya que, se encuentra destinado hacia un sector específico de la población. De no hallarse dentro de esta premisa no será posible la instauración de la Hipoteca Inversa.
2. El tipo de bien afectado. Solo se configura Hipoteca Inversa sobre el inmueble que conforme residencia habitual del prestatario. A partir de esta particularidad solo se podrá instaurarse la hipoteca sobre el inmueble en el cual precisamente resida el prestatario. En la concepción de la ley señalada, se restringe a que la Hipoteca Inversa sólo pueda establecerse sobre la vivienda habitual del individuo solicitante.
3. En cuanto al público objetivo, Esto es para personas mayores que no tienen una pensión de vejez u otras fuentes de financiamiento necesarios para mantenerlos.
4. Relacionado con el trayecto final del inmueble afectado, la venta del inmueble afectado se trata como un destino natural en la operación, independientemente de la posibilidad de que el préstamo haya sido reembolsado por el propietario o el inmueble haya sido "salvado".

5. Como existe la posibilidad de devolución del pago recibido por el cliente, en caso de impago de la hipoteca, el cliente no está obligado a devolver el préstamo antes de la finalización de la transacción, ya que se aplica como valor al final de la propiedad (Ariano, 2019, p. 59).

### **2.3. La carga financiera en el estado peruano y la aplicación de hipoteca inversa.**

La Hipoteca Inversa es un producto de garantía que posibilita a los individuos adquirir líquidos basados en propiedades. A diferencia de las hipotecas regulares, el propietario único proporciona una tarifa única o un pago periódico al propietario, generalmente individuos con edad de jubilación. Por esta razón, en algunos países la Hipoteca Inversa se considera una herramienta para reducir la carga financiera de los sistemas públicos de pensiones.

En la Hipoteca Inversa, una institución financiera presta una propiedad a un individuo, no es necesario reembolsar el préstamo mientras el propietario viva en la casa. La propiedad garantiza la devolución del préstamo, por lo que no es necesario evaluar al contador individual, ya que se paga en el momento de la venta de la propiedad. Por lo tanto, un individuo que no se encuentra interesado en heredar una propiedad puede recibir flujo de efectivo (re ingresos) hasta el final de la muerte. Por otra parte, en caso de la defunción del cliente junto a su esposa, los herederos tienen la opción de quedarse con la casa si cancelan el préstamo (Sánchez, López, y Raquel, 2017).

En Perú, la mayoría de los afiliados al Sistema Nacional de Pensiones, a pesar de participar, no pueden recibir pensiones de vejez si no cumplen con los requisitos de jubilación (por ejemplo, número mínimo de aportaciones). En estos casos, la Hipoteca Inversa puede autorizar que estos individuos reciban un ingreso recurrente (o anualidad) que reemplaza la pensión o completa la pensión recibida, y así mejora su calidad de vida al pagar sin costo de vivienda. No obstante, su utilidad requerirá una regulación apropiada, que evite el abuso de contratos por parte de las instituciones financieras e informe al público de las responsabilidades asociadas con la solicitud de atención médica (Fuentes, García y Escrivá, 2020).

Además, el producto se puede utilizar para que las personas que no han realizado un aporte de jubilación puedan obtener un ingreso que mejore su calidad de vida. No obstante, se sugiere llevar a cabo indagaciones acerca del producto a las variables consideradas para el cálculo de los ingresos mensuales. Es por ello que hay que tener en cuenta la crítica relacionada con las responsabilidades que debe asumir un individuo al adquirir un empresario individual. Las personas que soliciten este producto deben vivir en casa y ser responsables de los gastos de mantenimiento, así como de pagar impuestos y seguro del hogar. El no pagar o permanecer fuera de casa por un período de tiempo más largo cancelará la Hipoteca Inversa. En este caso, la institución financiera deberá reembolsar el préstamo. Por lo tanto, las características específicas del producto deben ajustarse para evitar abusos contractuales (Corporación de Investigación, 2018).

#### **2.4. Actuaciones positivas y negativas de la celebración de hipoteca**

La ley de Hipoteca Inversa en su artículo 2° señala que al crédito hipotecario pueden acceder una o varias personas, esto al mencionar puede ser otorgado a un titular o titulares, es decir de manera plural, esto sin duda en la práctica debe ser un dolor de cabeza, ya que si nos preguntamos por ejemplo *¿Si el contrato de Hipoteca Inversa es celebrado por dos o más titulares, el fallecimiento de uno de ellos podrá ser causal para declarar el vencimiento del contrato de Hipoteca Inversa y ser ejecutado?*, desde nuestro punto de vista creemos que no, primero por el hecho de que si bien es cierto se tiene esa posibilidad de acceder al crédito de manera conjunta, no sería lo correcto que al momento de que uno de ellos fallezca el bien deba ser ejecutado por el banco sin tener en consideración que uno de los contratantes aún permanece con vida.

En lo mencionado anteriormente consideramos se estaría desvirtuando la naturaleza de esta figura, ya que, si se llega a ejecutar dicho bien, no solo se estaría perjudicando al contratante que aún sigue con vida sino también a sus herederos, porque puede darse el hecho de que es único bien y al ser ejecutado la persona estaría quedando desprotegida, vulnerando de esta forma los derechos del titular o titulares.

Esto nos lleva a plantearnos la siguiente pregunta *¿se estaría condenando acaso a los sucesores de uno de los titulares, a no poder disponer de los derechos que tienen sobre el inmueble hasta el fallecimiento del otro?* creemos que si indudablemente, porque se le estaría restringiendo el derecho por ejemplo a usar el bien mientras el titular que aun esta con vida fallezca. Entonces si la Ley no ha especificado cuando se daría la ejecución del bien en caso de que se acceda a un crédito hipotecario (Hipoteca Inversa) por varios titulares, creemos que la ejecución de la misma debería de prolongarse hasta la muerte de todos los titulares y así no vulnerar derechos, ya sea de uno de los titulares aún con vida o de los herederos que busquen disponer de los derechos que tengan sobre dicho bien dado engarantía.

Si bien la Ley es clara al señalar que la Hipoteca Inversa está determinada sobre un bien en específico y no puede afectar otros bienes al momento de su ejecución, creemos que es importante también analizar que se podría hacer en el supuesto caso de que el crédito haya sido adquirido por dos personas la vez, y al momento que uno de ellos muere los herederos podrían tener alguna posibilidad de cancelar el dinero que fue desembolsado a su causante y quedar libres de deuda, o necesariamente se tendría que esperar que mueran todos los titulares de dicho crédito para poder cancelar la parte que corresponde a cada solicitante beneficiario, entonces la pregunta sería *¿Podrían los sucesores de uno de los titulares pagar la parte del crédito que le fue otorgado a su causante, o tendrán que esperar la vigencia del contrato de Hipoteca Inversa y continuar recibiendo el dinero asignado hasta la muerte de del otro contratante?*, interrogante que la Ley no brinda ninguna respuesta.

### **2.5. Aplicabilidad de la Hipoteca inversa en la legislación peruana**

Como ya se dijo, la Hipoteca Inversa como beneficiario o cliente potencial tiene personas con ciertas características especiales. Según la Confederación de Consumidores y Usuarios, el punto más importante es el siguiente: "El cliente al que se le otorgan estas hipotecas lleva el título de propiedad. Una propiedad ya pagada es su casa ordinaria cuya edad mínima es de 65 años o más, dependiendo de la dependencia estándar aplicable o la alta dependencia se ve afectada. "Sin embargo, no solo se requieren requisitos personales, sino también de propiedad, ya que es necesario que la propiedad tenga una valorización conforme a su mercado, para determinar la cantidad de préstamo y estar asegurado contra daños.

Según la ley 41/2007 española, los requisitos indispensables son:

- a. El solicitante y los beneficiarios que puede designar son personas mayores de 65 años y afectados por una dependencia grave o grave.
- b. El deudor recibe el monto del crédito o préstamo a través de disposiciones periódicas o únicas.
- c. La garantía por cobrar y la exigible deben pagar el reclamo solo si el prestatario fallece o, si el contrato así lo estipula, si el último de los beneficiarios fallece.
- d. Que la casa gravada ha sido evaluada y asegurada contra el daño

### **2.6. Determinación del bien inmueble ante la adquisición de hipoteca**

Los bienes inmuebles son un componente indispensable para la compra de una Hipoteca Inversa porque es precisamente como garantía de crédito, es decir, el objeto del contrato es, en este contexto, Orts (2020) explica: "Bienes inmuebles, que sirve de base para el establecimiento de la residencia habitual del solicitante, término para el cual el legislador utilizó términos como "hogar familiar".

Concluimos de lo anterior que, en el caso de España, una condición básica es que la propiedad constituya vivienda habitual. Por lo tanto, la vivienda ordinaria es aquella en la que los beneficiarios viven permanentemente y en la que viven para todos. Una de las razones por las que la Hipoteca Inversa es más conveniente y segura en un lugar de residencia normal es que la movilidad hacia la vivienda se reduce con la edad y es básicamente nula, especialmente después de los primeros años de vida jubilado, de unos 75 años. Por lo tanto, el uso habitual y repetido de la vivienda se define como un requisito previo contractual.

Una de las condiciones que puede ocasionar problemáticas en este número es la modificación de residencia del acreedor hipotecario por su edad o problemas diarios de dependientes, si decide trasladarse a su lugar habitual con su familia o lugar especial de residencia. Incluso en caso de separación o divorcio, el prestamista puede ser desalojado del hogar familiar.

Los activos ignorados bajo el párrafo 1 de DAP, 41/2002007, DAP, deben ser "activos que son la residencia del solicitante". El estándar limita los extremos de los hábitos domésticos, que algunos autores creen que son importantes. "

Martínez, citado por Orts (2020), señala que "una Hipoteca Inversa es más cara en intereses y más riesgosa para la compañía financiera que una hipoteca convencional". La garantía es un valor fundamental en este caso y parece que es más probable que las instituciones financieras realicen estas transacciones en hogares comunes, ya que el deudor está más dispuesto a evitar la ejecución hipotecaria.

De hecho, es menos común separar las viviendas ordinarias, que generalmente se mantienen mejor con respecto a su valor en el momento de su ejecución, venta, etc. Del mismo modo, los porcentajes de un préstamo de residencia secundaria para hipotecas convencionales son generalmente más bajos, ya que la calificación de riesgo calificada del Banco de España es más baja en términos de riesgo de calidad. "Viviendas que, sin estar reguladas por un instrumento legal, deben ser gratuitas, ni en España ni en otros países donde existan Hipoteca Inversa.

De hecho, esta necesidad ha dominado el mercado porque a una corporación financiera le resultaría muy difícil crear una segunda hipoteca. Como parece lógico que la casa no se deba alquilar durante la hipoteca, porque el alquiler es una idea que no corresponde a la vivienda ordinaria, hay que esperar hasta el final. El solicitante debe poder ser propietario de la casa y disponer de ella libremente.

### **III. Materiales y métodos**

En esta investigación se sigue un diseño bibliográfico, describiendo las actividades principales encontradas en revistas, libros jurídicos, artículos científicos, entre otros. En este trabajo el diseño es presentado a través de un diseño descriptivo en donde las actividades serán:

- a. Describir porque las entidades financieras a pesar de la norma interpuesta no aplican la Hipoteca Inversa.
- b. Analizar el material bibliográfico de manera rigurosa y sistemática.
- c. Elaborar un bosquejo o esquema conforme los temas que delimitan los objetivos específicos.

#### **3.1. Método analítico**

El método analítico intenta analizar el tema de investigación teniendo en cuenta sus componentes o medidas, por lo que se tendrá en cuenta el análisis de la información obtenida de diferentes bibliotecas o fuentes autorizadas, tratando de identificar conexiones y diferencias entre una teoría y otra, y por tanto concluir posiciones teóricas razonadas.

En esta investigación aplicando el método analítico determina las mejoras legales que se puede implementar en la Hipoteca Inversa para que las entidades financieras apliquen este método contractual sin perjudicar sus intereses, ni los intereses de sus clientes.

### **3.2. Medios de investigación**

Como medio de información tomamos como referencia a:

- 3.1.1. Recintos informáticos, donde se va a consultar a los investigadores, sobre las diversas fuentes.
- 3.1.2. Documentos impresos ubicados a través de la biblioteca, hemeroteca y archivos.
- 3.1.3. Aspecto tecnológico a través de los libros virtuales o artículos jurídicos virtuales.
- 3.1.4. Aspectos no periódicos las cuales no solo contienen una sola disciplina, sino varias en donde se sustentan nuevos conocimientos referentes a la investigación.

### **3.3. Análisis documental**

Este estudio utilizó un análisis basado en varios documentos que contienen información precisa, como son los artículos, revistas jurídicas, investigaciones, libros jurídicos, entre otros, basada en declaraciones que confirman lo que se está procesando con fines de investigación. Así, hay que tener en cuenta que el análisis real es una tarea mediante la cual en el proceso de pensar se van obteniendo algunas ideas del documento que lo representa y facilitan el acceso al original, por lo que el Servicio puede publicar y actualizar esta documentación.

### **3.4. Técnicas de gabinete: Fichaje**

Las fichas que se utilizaran son las textuales, las cuales ayudan a contener resúmenes y análisis de archivos que son verdaderamente proporcionales para el estudio adecuado, los archivos bibliográficos son pequeños archivos que se utilizan para registrar información de un libro o artículo. Estos archivos se crean para todos los libros que puedan ser necesarios para nuestra investigación.

### **3.5. Procedimientos**

Dado el propósito de este estudio, se consideraron los siguientes procedimientos para el proyecto de este estudio:

- 3.1.5. Revisar, describir y analizar las realidades complejas que requieren la investigación.
  - 3.1.5.1. Plantear el problema
- 3.1.6. Plantear con objetivo tanto general como específico de acuerdo con el planteamiento del problema.
- 3.1.7. Recopilación y selección de documentos con fines científicos, especialmente de autor que se rijan a la investigación.
  - 3.1.7.1. Aplicar la técnica de la firma de lectura analítica.
  - 3.5.3.2. Redactar el proyecto de informe final.

## IV. Resultados y Discusión

### CAPÍTULO I: LA HIPOTECA INVERSA LEY N. ° 3074 EN EL PERÚ

#### 1.1. Hipoteca Inversa

Este es el tipo de crédito o calificación crediticia que el propietario otorga al producto, que puede ser regular o una sola vez, hasta un monto máximo determinado. Esto suele ser parte del análisis realizado durante la fusión. Cuando se cobra todo o parte del monto, el préstamo se cancelará y el préstamo continuará generando intereses. Esta deuda y la deuda relacionada suele ser adquirida por el acreedor después del fallecimiento del propietario, mediante la cancelación del préstamo por parte del heredero o la ejecución de la entidad hipotecaria y crediticia.

Este tipo de préstamo funciona para permitir que el propietario gane dinero sin comprometer su estado personal. Para las personas mayores, esta subvención se puede utilizar para mejorar sus vidas y cubrir sus necesidades y su salud. Recordemos que, en Perú, la situación de las personas mayores a menudo no es muy buena y las pensiones no son suficientes para pagar el salario mínimo necesario para llevar una vida estable y cómoda.

Esta figura legal permite a los propietarios seguir disfrutando de su vivienda sin tener que venderla y además ofrecen el máximo potencial de beneficios económicos y sociales. (Faus, 2014). Debido a que este préstamo está garantizado con el mismo inmueble, el cuál será ejecutado al fallecimiento del titular.

Las hipotecas y la vanguardia de las hipotecas, el negocio en el que una persona gana dinero, están determinadas por una variedad de factores, y los herederos enfrentan el pago de la deuda si la entidad continúa comprometiéndose al momento de la muerte del propietario. En este caso, significa más énfasis en los reembolsos mensuales de la deuda que recibe el propietario o beneficiario, como si se tratara de dinero. Y cuando se alcanza el monto total de la liquidación y fallece el propietario o beneficiario, es el heredero quien tiene que pedir prestado el préstamo, sí, en cuyo caso vendrá la herencia, de lo contrario el prestamista venderá la casa. Entregar el dinero a los herederos, pagar deudas e intereses

La hipoteca inversa es un nuevo producto financiero en el que un préstamo está garantizado por bienes raíces. Su nombre proviene de *reverse mortgage*, que significa Hipoteca Revertida o al revés. Es un tipo de préstamo: donde el propietario o dueño de su casa recibe dinero a cambio, que puede ser de forma ocasional o por única vez, sin tener que renunciar al uso y disfrute de la vivienda.

Otro nombre que se explica (además de amortización del préstamo), es el de modificación de préstamo territorial. A través de la institución financiera ofrece una parte del valor de la tierra a su dueño, recibiendo esa cantidad en efectivo, facturas o ingresos anuales. Pero en lugar de pagar grandes intereses y una acumulación mensual como la deuda regular, se permite que se acumule. Los préstamos se emiten en un solo monto cuando el propietario muere o se encuentra fuera de la tierra.

Podemos demostrar que, en las facturas ya mencionadas, hay poca idea de un préstamo fijo, limitándonos a decir que "deuda o crédito o deuda se considera como préstamo, garantía". Para la vivienda y residencia del solicitante. "La descripción de la declaración doctrinal es más importante cuando se afirma que la deuda o las deudas y la tierra son deudas.

## 1.2. Características de la hipoteca inversa

Este tipo de hipoteca específicamente está orientado a un sector a un sector concreto de la población. El cual se encuentra establecido esencialmente por la edad (habitualmente individuos mayores de 60), o ser un sujeto dependiente de otro. Por lo tanto, este tipo de hipoteca dispone de particularidades únicas que la destacan de una hipoteca en común. Entre las cuales encontramos las siguientes:

- a. Está orientada a individuos que poseen de 60 a más edad, al igual que sujetos que fuesen dependientes del titular. Esto forma parte de una de sus particularidades primordiales, debido a que está destinado a un sector en específico de la población. De no hallarse dentro de esta premisa no será posible la conformación de la hipoteca inversa.
- b. El tipo de bien afectado. Solo puede establecerse hipoteca inversa sobre el inmueble que se configure de una residencia habitual del prestatario. De acuerdo a esta particularidad sólo se podrá instaurar la hipoteca sobre el inmueble en el cual verdaderamente resida el prestatario. Asimismo, en ciertas legislaciones, es factible construir hipotecas sobre el "inmueble principal del prestatario". Por ende, en la ley concerniente a la Hipoteca Inversa peruana, se restringe a que la hipoteca inversa sólo pueda establecerse sobre "la vivienda habitual" perteneciente al solicitante.
- c. La operación principal (aquí la hipoteca permanentemente es accesorio), se encuentra conformado por un crédito de carácter dinerario o préstamo, que será destinado al beneficiario a su elección, a través de la amortización de cuotas periódicas o de una sola armada. Comúnmente por el objetivo primordial de este tipo de hipoteca, el desembolso se realiza en cuotas permanentes, a manera de mensualidad que obtiene el beneficiario del préstamo.
- d. La exigibilidad de la deuda, se da con la defunción del último de sus beneficiarios o del prestatario. Esta forma parte de otra de sus particularidades notables, por ello se le titula inversa. Puesto que, la deuda se concluye sólo con la defunción del propietario, la deuda no tiene que abonarse en dicha vida en deuda ordinaria. En consecuencia, a ello, no se abona instantáneamente después de haber adquirido el préstamo (como en la hipoteca ordinario, sino el pago del préstamo sumado los intereses se realizan exclusivamente tras el deceso del último de sus beneficiarios o del propietario.
- e. En el caso de propósito, el propósito y objetivo principal del préstamo de amortización es generar un ingreso sostenible para el mantenimiento o sustento del propietario del terreno afectado como garantía.
- f. En cuanto al público objetivo, los préstamos garantizados están destinados a personas mayores que no cuentan con una pensión de jubilación suficiente u otras fuentes de ingresos para brindarles una buena calidad de vida. Además, las personas que tienen adicciones severas están incluidas en su nivel de vida.
- g. En cuanto a los requisitos para evaluar la capacidad laboral, en los préstamos para restaurar el valor del terreno se considera más el que va acompañado de la esperanza de vida del propietario y la tasa de interés aplicado permite juzgar el monto a pagar.

- h. En cuanto a la ubicación definitiva del inmueble afectado, la venta del inmueble en cuestión se considera lugar natural de empleo, sin perjuicio de la capacidad adquirida para pagar deudas o “inmuebles” depositado por los herederos, si está de acuerdo con la contribución financiera, incluidos los intereses y comisiones aplicables.
- i. En el caso de una relación de préstamo, en un préstamo garantizado, los activos a prestar se deprecian en el tiempo, mientras que el dinero adeudado y la tasa de interés devengada se “cargan” a dichos inmuebles. Sin perjuicio de esto, el valor del activo también estará afecto a las variaciones del mercado, que puede determinar el incremento o disminución en la cotización del inmueble afectado.
- j. En cuanto al tiempo de pago del pago recibido por el cliente, en el proceso de la deuda, el cliente no tiene la obligación de pagar la deuda hasta el fallecimiento del titular, ya que esta se calcula para ser aplicada al valor de la propiedad. Como ha sido dicho, y también lo refiere Ángeles Parra Lucán, el restablecimiento por la entidad del crédito establecido, agregado los intereses, se origina frecuentemente cuando sucumbe el propietario, a través de la cancelación de la deuda por la ejecución del inmueble afectado o la deuda por los herederos.

El monto de la deuda contraída por una persona depende de estos factores: i) el valor de la tierra; ii) expectativas de apreciación del valor de la propiedad; iii) tasas de interés; y iv) la edad del propietario. De esa cantidad, el costo de la edición, el pago de las deudas impagas está incluidos en el seguro de tierras y terrenos.

El valor de la vivienda, que depende de sus particularidades como la calidad de desarrollo o ubicación, se pasa debidamente por un proceso de evaluación. Asimismo, mayores expectativas de reconocimiento de la propiedad incrementarán el valor que se le dará a la tierra, lo cual está directamente relacionado con la cantidad que se puede recibir en respuesta a los recursos humanos. En cuanto a la tasa de interés, cuanto menor sea la tasa de interés empleada por la institución financiera (tasa de interés) mayor será el préstamo.

Finalmente, la cantidad de tiempo que un préstamo en la tierra le permite juzgar los costos asociados con el seguro que se debe comprar si el propietario es mayor de lo esperado por la institución financiera.

En cuanto a otras opciones disponibles para la deuda, el sistema utilizado en el ámbito internacional permite que se realice mediante i) un pago único; ii) pago mensual por plazo; iii) líneas de crédito; iv) pagos mensuales mientras vivan los herederos y cónyuges; y v) una combinación de los métodos modernos descritos anteriormente. De la misma manera, el individuo adquiere el préstamo es responsable de realizar estos pagos: i) el costo original de los recursos humanos; ii) impuestos relacionados con la propiedad; y iii) garantías de seguros para proteger la propiedad. A cambio, las personas deben detener la tierra, porque, si viven fuera de la tierra durante más tiempo (el período máximo de incontinencia doméstica se especifica en el contrato). O dejar de pagar impuestos vinculados con impuestos o seguros, las instituciones financieras pueden cancelar recursos humanos.

El valor que se le dará a la vivienda está directamente relacionado con la cantidad que se puede recibir a cambio de recursos humanos. En cuanto a la tasa de interés, cuanto menor sea la tasa de interés utilizada por la institución financiera (interés), mayor será el préstamo.

Y finalmente, la cantidad del período de préstamo de la tierra le permite juzgar la cantidad de seguro que debe comprarse si el propietario es más grande de lo esperado por la institución.

### **1.3. Riesgos de la Hipoteca Inversa**

Los factores de mayor riesgo asociados con la deuda garantizada son: i) duración del préstamo; ii) interés cobrado sobre el préstamo; y iii) el valor de la propiedad. Estos tres factores, pueden conducir a una situación llamada escasa equidad financiera, donde el valor de la deuda excede el valor de la vivienda.

La longevidad y el riesgo que se puede efectuar: Existe el riesgo de que las personas sobrevivan más de lo esperado. Esto significa que la vivienda no se puede restaurar hasta que sus dueños sean liberados. La institución financiera reduce este riesgo comprando un seguro de vida a la compañía de seguros; De esta forma, la institución financiera garantiza su financiamiento mensual por el período acordado al inicio de sus actividades de recursos humanos. Si una persona vive más, la compañía de seguros paga el alquiler.

La tasa de interés ante los riesgos: Este es un riesgo asociado con el aumento de las tasas de interés del mercado. Si esto sucediera, el terreno tendría que ser descontado con una tasa de interés más alta, lo que reduciría el valor original del terreno y, en consecuencia, el valor del préstamo.

El valor de la vivienda ante los riesgos de cambio: Esto sucede cuando, con el tiempo, el valor del terreno se vuelve más bajo de lo esperado o el valor de la propiedad comienza a caer. El valor de una casa varía según su ubicación y calidad (por ejemplo, materiales de construcción utilizados, calidad de acabado, etc.). En el caso de las instituciones financieras que brindan recursos humanos, el riesgo de los precios de la tierra se puede dividir de manera diferente porque sus viviendas se encuentran en diferentes áreas geográficas.

### **1.4. Diferencias con los créditos hipotecarios**

Desde luego la inversa al igual que la tradicional se constituyen como especies de hipoteca, poseen ciertas características notables que las convierten en destacadas y peculiares, no solo en referente a la finalidad de su obtención, sino también a los demás componentes que las integra, entre ellas encontramos:

- i. El propósito es diferente. Las hipotecas tradicionales generalmente funcionan para comprar tierras pagando una parte del precio de venta. Las hipotecas inversas no sirven para comprar una vivienda, sino para generar ingresos para los propietarios o herederos (Concha, 2016).
- ii. Para los que tienen acceso. Las hipotecas tradicionales son para todos siempre que cumplan los requisitos habituales; En el caso de una hipoteca inversa, sólo aquellos que tienen una determinada edad (generalmente más de 65 años) o en determinadas condiciones económicas (dependencia) pueden recibir el derecho.

- iii. Sobre evaluaciones anteriores. Las hipotecas tradicionales evalúan la solvencia de las personas, el valor de la vivienda, las condiciones de los préstamos, etc.; por el contrario, en la Hipoteca Inversa se toma prestada la edad, la calidad de vivienda, la esperanza de vida, etc.
- iv. Sobre ahorrar dinero. Las hipotecas tradicionales generalmente se hacen comprando la vivienda, en donde el pago se realiza al minuto, después de lo cual el prestatario debe pagar primero hasta que se cancele la deuda; En el caso de una hipoteca inversa, el prestatario es la persona que recibe una cantidad garantizada para cobrar la deuda y pagar intereses en el momento de la muerte.
- v. Sobre las obligaciones del prestatario. En un préstamo hipotecario tradicional, debe pagar el interés del préstamo y la tasa de interés cada mes después de recibir el préstamo; En el caso de una hipoteca inversa el propietario, no está obligado a pagar el préstamo directamente, pero sí está obligado a pagar y garantizar los impuestos a la propiedad (propiedad, impuestos especiales) y otros costos.

## **1.5. Seguros asociados a la hipoteca inversa**

### **1.5.1. Seguro contra patrimonio negativo**

Seguro de propiedad negativo. Debido a que el pago se realiza después de la muerte del último propietario o heredero, el valor de la propiedad parece más bajo que la tasa de interés. A esto se le llama una "propiedad negativa". En este caso, puede estar asegurado para cubrir estos supuestos en otro ordenamiento jurídico. En el caso de la cuenta peruana, no se estableció un seguro de propiedad negativo en este caso, y solo se estableció un seguro de daños a la vivienda.

Sin embargo, los daños a la vivienda pueden reducir su valor si el seguro de daños es efectivo antes de eso. Además, los herederos o herederos viven más de lo esperado y las tasas de interés son más altas que los precios de la vivienda. Agregue a esto la volatilidad del mercado de la vivienda, y el potencial de activos negativos no es pequeño.

### **1.5.2. Seguro para asegurar el cobro de dinero de por vida**

Como destacamos, la finalidad de esta hipoteca es conseguir que las personas mayores (o herederos) dispongan de los recursos necesarios con la finalidad de optimizar su calidad de vivir hasta la muerte. Pero un préstamo mensual puede ahorrarle dinero. Eso es dejar de sentirlos antes de morir. En este caso, volverá a residir y regresará al gobierno antes de que se emita el préstamo.

Debido a este supuesto, algunos sistemas legales permiten seguros destinados a garantizar que los clientes cobren el alquiler o los pagos mensuales de por vida.

En este caso, si una persona que tiene setenta y cinco años suscribe un contrato hipotecario a diez años (parcialmente pagado) con un seguro de ingresos y de vida de hasta noventa años, es decir, fallece después de su mandato. Incluso si el préstamo hipotecario ha vencido (su monto ha vencido), puede seguir viviendo en su vivienda si continúa cobrando el mismo alquiler mensual.

Ninguno de los supuestos mencionados se encuentra en la ley de Hipoteca Inversa, pues aquí no se menciona ninguno de estos dos supuestos, sino que solo prevé la celebración de un contrato de seguro de daños. Quizás porque no funciona en los casos anteriores.

Primero, si hay una disminución en el valor de la vivienda, la compañía hipotecaria sufrirá pérdidas debido al cobro de préstamos; en segundo lugar, la otra parte sufrirá pérdidas, porque si vence el monto del seguro, no podrá tener más dinero y podrá volver a su estado de préstamo con anticipación.

### **1.6. El derecho de propiedad frente la hipoteca inversa.**

En contraste de cuando la discusión hace frente evidentemente a dos derechos reales (caso en el cuál la dirimencia pasa por establecer la prelación de la inscripción en el registro, bajo la regencia del principio prior tempore potior iuris, o sea del derecho especial registral), en el caso de la tercería de propiedad el enfrentamiento es, esencialmente, entre un derecho real y uno personal, por lo cual en tal circunstancia como lo ha estipulado el mencionado Pleno Casatorio Civil corresponde ejecutar la normativa contenida en el segunda párrafo concerniente al Código Civil, entre otras palabras, las normativas del derecho común, que pasa por definir la fecha cierta del documento que acredite la adquisición del bien (la propiedad), quedando librado a tal resultado la suerte del derecho personal (embargo).

Recuerde que un préstamo hipotecario es un complemento y, lo más importante, un acuerdo de transferencia de dinero que asegura la obligación de garantizar la deuda. Los puntos principales de esta línea estarán constituidos por disposiciones que correspondan a los intereses de los componentes. En el caso de una hipoteca inversa, en general se pueden considerar dos tipos de beneficios en efectivo: préstamos o crédito.

En el primer caso (préstamo), se requiere el suministro del monto del préstamo para la perfección, considerando la verdadera naturaleza, y solo la responsabilidad del prestatario que surge de esto. Se cree que esto es muy inconveniente para los herederos, porque solo pueden recuperar los activos calculando la siguiente tasa de interés. El verdadero objeto de la actividad y la hipoteca de retiro forma parte de la doble posibilidad de que los herederos estén obligados a pagar el capital una vez o periódicamente (Obando, 2007, pp. 51- 54).

En el segundo caso, se trata de un préstamo en el que la entidad hipotecaria está obligada a mantener abierto al cliente el importe del préstamo durante el tiempo aprobado, en lugar de abonar dicho importe del monto aprobado (costos, honorarios, etc.). Este indicador se usa a menudo para crear un préstamo hipotecario, porque el dinero se desembolsa periódicamente (generalmente mensualmente) hasta que alcanza una cantidad fija y se incluye en el préstamo hipotecario.

La naturaleza de la ventaja es definible o determinable. Este requisito está recogido en el artículo 1099 del Código Civil y se aplica a este caso por tratarse de un tipo especial de hipoteca. Además, esto se establece claramente en el proyecto de ley (artículo 7.4).

Es un préstamo o crédito. En el primer caso, constatar que la cantidad a pagar a los herederos se puede fijar todo por adelantado o, en este último caso, habrá incertidumbres que no se mantienen en principio (puedes morir antes de cobrar todo) antes de contratar un préstamo con provisiones periódicas, que se pueden salvar mediante pagos puntuales. En cualquier caso, es necesario establecer el número máximo de respuestas de vivienda.

## **CAPÍTULO II: OMISIONES LEGALES QUE TIENE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEY N. ° 30741 EN EL PERÚ PARA SER VIABLE**

### **2.1. La determinación del límite de edad para acceder a un contrato de hipoteca inversa**

#### **2.1.1. Desde cuanto se consideraría que una persona es adulta mayor para la Ley de hipoteca inversa.**

Si bien es cierto que la doctrina ha especificado que la ley de Hipoteca Inversa, está dada con la finalidad de que una persona adulta mayor pueda acceder a este crédito, sin embargo, la ley de la persona adulta mayor (Ley N. ° 30490) especifica en su artículo 2 que las personas mayores de 60 años son consideradas persona adulta mayor, esto ayuda a determinar que el crédito en una hipoteca inversa puede darse desde los 60 años a más.

Pues cabe la oportunidad considerar que existe ya un límite de edad para acceder a este beneficio, si bien el proyecto de ley de Hipoteca inversa tenía como premisa especificar que el límite de edad de un beneficiario de hipoteca inversa sería una persona mayor de 65 años, sin embargo con la nueva actualización normativa se aplica una finalidad de que los adultos mayores complementen sus ingresos económicos o cuando esta persona ya haya llegado a un límite donde no pueda satisfacer sus necesidades personales a través de la realización de una actividad, es decir ya no pueda trabajar y en consecuencia no obtener ingresos económicos.

La propia Ley también hace algunas consideraciones respecto a que las personas beneficiarias serían aquellas que, habiendo llegado a una edad de 60 años de edad, no hubiera podido percibir una pensión de jubilación, es así que creemos que el legislador al momento de promulgar la norma no precisó el límite de edad considerando que esta se debería de entenderse solamente al especificar persona adulta mayor.

No podemos dejar de mencionar una de las cuestiones más notables dentro de esta temática de la persona adulta mayor, para ello hablaremos sobre los derechos que tienen estas personas según la Ley de adulto mayor- Ley 30490, es así que en su artículo 5° de esta señala que son titulares de derechos humanos y libertades fundamentales y ejercen, entre otros, como es el derecho a la vida, la cual tiene que ser digna y plena, así como también, no ejecutar un acto discriminatorio ante las razones de su edad o su imagen, pues se debe promover la mayor oportunidad de igualdad, para ello el adulto tiene que recibir una atención con cuidado y protección familiar conforme a las necesidades que requiere, es decir tener más que todo un vida sin violencia, así mismo tiene las posibilidades de poder participar en programas que activen su educación y su capacitación, para que logren participar de manera social, laboral, económica, cultural y política del país, además se comprende que tanto entidades públicas como privadas tengan las mismas esferas sociales y laborales para un adulto, así como si atención, brindando una información oportuna frente a los trámites que ellos puedan realizar, que vayan de acuerdo con su capacidad intelectual, finalmente se faculta que todo adulto mayor tenga un acceso a la justicia.

Todos estos derechos no solamente están consagrados en la Ley de adulto mayor, sino que también son derechos constitucionales que nos corresponden como a todo ciudadano,

más aún si estamos en un país democrático donde todas las personas debemos tener igualdad de oportunidades y condiciones dentro de nuestro país.

En el Perú las condiciones respecto a las personas adultas mayores forma parte de uno de las mayores problemáticas que tiene que afrontar el Gobierno, es por ello que las políticas respecto a estas personas no son muy favorables y con relación al análisis que venimos haciendo sobre la Ley de hipoteca inversa, y sobre los aspectos legales que ha dejado, es preocupante ya que al estar designado a estas personas en una situación de vulnerabilidad se les podría ver vulnerado muchos de los derechos mencionados anteriormente.

### **2.1.2. Beneficios y desventajas de la celebración de la hipoteca inversa por dos o más titulares**

La ley de hipoteca inversa en su artículo 2° señala que al crédito hipotecario pueden acceder una o varias personas, esto al mencionarse puede ser otorgado a un titular o titulares, es decir de manera plural, esto sin duda en la práctica debe ser un dolor de cabeza, ya que si nos preguntamos por ejemplo *¿Si el contrato de hipoteca inversa es celebrado por dos o más titulares, el fallecimiento de uno de ellos podrá ser causal para declarar el vencimiento del contrato de Hipoteca Inversa y ser ejecutado?*, en base a nuestra postura consideramos que no, primero por el hecho de que si bien es cierto se tiene esa posibilidad de acceder al crédito de manera conjunta, no sería lo correcto que al momento de que uno de ellos fallezca el bien deba ser ejecutado por el banco sin tener en consideración que uno de los contratantes aún permanece con vida.

En lo mencionado anteriormente consideramos se estaría desvirtuando la naturaleza de esta figura, ya que, si se llega a ejecutar dicho bien, no solo se estaría perjudicando al contratante que aún sigue con vida sino también a sus herederos, porque puede darse el hecho de que es único bien y al ser ejecutado la persona estaría quedando desprotegida, vulnerando de esta forma los derechos del titular o titulares.

Esto nos lleva a plantearnos la siguiente pregunta *¿se estaría condenando acaso a los sucesores de uno de los titulares, a no poder disponer de los derechos que tienen sobre el inmueble hasta el fallecimiento del otro?*, creemos que si indudablemente, porque se le estaría restringiendo el derecho por ejemplo a usar el bien mientras el titular que aun esta con vida fallezca. Entonces si la Ley no ha especificado cuando se daría la ejecución del bien en caso de que se acceda a un crédito hipotecario (Hipoteca Inversa) por varios titulares, creemos que la ejecución de la misma debería de prolongarse hasta la muerte de todos los titulares y así no vulnerar derechos, ya sea de uno de los titulares aún con vida o de los herederos que busquen disponer de los derechos que tengan sobre dicho bien dado engarantía.

Si bien la Ley es clara al señalar que la Hipoteca Inversa está determinada sobre un bien en específico y no puede afectar otros bienes al momento de su ejecución, creemos que es importante también analizar que se podría hacer en el supuesto caso de que el crédito haya sido adquirido por dos personas a la vez, y al momento que uno de ellos muere los herederos podrían tener alguna posibilidad de cancelar el dinero que fue desembolsado a su causante

y quedar libres de deuda, o necesariamente se tendría que esperar que mueran todos los titulares de dicho crédito para poder cancelar la parte que corresponde a cada solicitante beneficiario, entonces la pregunta sería *¿Podrían los sucesores de uno de los titulares pagar la parte del crédito que le fue otorgado a su causante, o tendrán que esperar la vigencia del contrato de Hipoteca Inversa y continuar recibiendo el dinero asignado hasta la muerte de del otro contratante?*, interrogante que la Ley no brinda ninguna respuesta.

## **2.2. Los criterios para que la entidad financiera permita o no tal arrendamiento del bien constituido en hipoteca inversa.**

En tal sentido se debe señalar que la Ley N ° 30741 Ley de Hipoteca Inversa en nuestro país no ha determinado con exactitud cuáles serían los criterios a tomar en cuenta al momento que el titular o titulares del bien objeto de garantía decidan arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes, ya que la Ley solamente señala que cuando se requiera hacer uso de estos derechos por parte del titular o titulares del bien inmueble debe solicitar autorización de la entidad, la cual deja un evidente vacío legal que ni el reglamento ha podido suplir.

En esa línea de ideas nos podemos preguntar *¿La entidad bancaria podría llegar a un extremo de abuso al determinar dicha autorización?*, no está demás decir que la Entidad es un tercero que de una u otra manera buscara recabar el mayor beneficio posible de los contratos que celebra y con el fin de poder asegurar el cobro futuro de su deuda podría negarse a la Autorización, la cual de no ser objetiva y razonable resultaría perjudicando y vulnerando derechos constitucionales de los titulares del bien objeto de Hipoteca.

### **2.2.1. La exigencia de nombrar el monto del gravamen en los registros públicos**

El préstamo hipotecario es una garantía válida establecida en el artículo 1097 de nuestro Código Civil y, en el caso de una hipoteca, la vivienda proporciona una garantía para hacer frente a obligaciones personales o de terceros. La garantía no establece la subvención, pero le da al prestamista el derecho de buscar, dar preferencia o vender su propiedad prometida en la corte.

En ese mismo sentido, tanto la ley como la doctrina señalan que toda hipoteca debe ser inscrita en los registros públicos para que así la población pueda tener conocimiento de que el bien se encuentra con un gravamen y no puede ser objeto de transferencia antes de que se pueda levantar dicha hipoteca.

En relación a la Hipoteca Inversa creemos que no bastaría la sola Inscripción de la hipoteca en los registros públicos, sino que también debería de registrarse el monto del gravamen que pesa sobre la misma, ya que facilitaría a la inscripción de otras hipotecas por parte de su propietario, esto siempre y cuando el valor del inmueble lo resista, es decir si el valor del gravamen de la hipoteca inversa es menor al valor total del bien inmueble, el propietario podría y estaría facultado a poder realizar otras inscripciones de hipotecas respecto al mismo bien.

### **2.2.2. Comparación de los beneficios de la hipoteca inversa con la ley del sistema pensionario**

La hipoteca inversa en nuestro país es una figura que recientemente ha sido incorporada al sistema legal, donde podemos ver que el legislador ha considerado que la razón de ser de la hipoteca inversa es para cubrir la necesidad de la persona adulta mayor que ya no perciba ingresos económicos con los cuales pueda cubrir sus necesidades, o cuando no ha tenido la posibilidad de adquirir una pensión de jubilación, en ese sentido consideramos que esta figura no hace más que dar una oportunidad al adulto mayor a que pueda acceder a un crédito total o en periodos a cambio de dar en garantía el bien en el cual habita, contrato que puede celebrarlo con una entidad del sistema financiero que esté debidamente autorizado.

Este sistema se instaura por ley en marzo del año 2018 y se reglamenta en septiembre de ese año, por ende, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) determina el sistema operativo y contable para esta opción financiera. La finalidad es proporcionar ingresos a los adultos mayores, cuando la pensión sea insatisfactorio para satisfacer sus necesidades y que no dispongan de otros recursos.

Un individuo o sociedad conyugal, propietario de un inmueble que se encuentre libre de gravámenes, puede solicitar una hipoteca inversa, por medio del cual la institución financiera o el banco provean financiamiento con esa garantía; el desembolso del crédito puede ser realizado en una sola armada, es decir, una pensión a plazo determinado o en ese caso una renta alimenticia, a decisión del cliente.

El sistema privado de Pensiones está elaborado para que cada individuo disponga de una cuenta de capitalización individual, que se conserva con aportes mensualmente que proceden de un porcentaje de las remuneraciones, descontadas por el empleador y depositadas en la Administradora de Fondo de Pensiones (AFP), la cual invierte estos recursos con el fin de forjar rentabilidad, que acreciente la mencionada cuenta individual

Cuando se jubile, sabrá que no hay ingresos reales inferiores a los del tiempo real. Esto indica la necesidad de una acción de mitigación del mercado, ya que la liquidación de los activos de las pensiones requiere arreglos fijos que tardarán años en completarse aún más.

En diversas casuísticas, la problemática económica de los adultos mayores es muy severa debido a la ineficiencia del sistema de pensiones, en el público como privado, esto les obliga a producir ingresos adicionales. La hipoteca inversa es una alternativa, que aspiramos a que se efectúe a la brevedad.

### **2.3. Renta vitalicia para los futuros herederos con discapacidad**

Si analizamos el artículo 8° del reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa, nos indica que una vez desembolsado el dinero, el titular o titulares pueden acceder a una renta vitalicia, esto como un seguro el cual brinde una garantía al beneficiario y pueda recibir dicho crédito. Sin embargo, muchos pueden preguntarse ¿este seguro también podría abarcar a una persona heredera con discapacidad?, o es que solamente está destinada al propio titular del bien que contrata con la entidad bancaria; como vemos la norma no es

clara en ese sentido y de manera literal señala que la renta vitalicia está dirigida solamente al titular o titulares del crédito y no especifica si pueden acceder otras personas; es así que desde nuestro punto de vista creemos que lo recomendable sería que en este seguro de renta vitalicia se pueda incluir a un heredero con habilidades diferentes (discapacitado), esto considerando que son personas que se encuentran en un nivel de vulnerabilidad y que si por mala suerte el banco decide ejecutar el bien a la fecha de que el titular o titulares del crédito han fallecido, se estaría dejando en desprotección a estas personas, las cuales deberían ser protegidas por el Estado y no correr con esa mala suerte.

### **2.3.1. La posibilidad de celebrar un contrato de Hipoteca Inversa de un inmueble considerado patrimonio familiar ¿está permitido o no?**

La decisión de celebrar un acuerdo de hipoteca inversa es complicada y, a menudo, las familias que tienen múltiples intereses la malinterpretan. Por un lado, los hijos querrán herederos y, por otro, querrán dejar una herencia de sus padres, y no será fácil llegar a un acuerdo si se pregunta a todos los miembros de la familia su opinión sobre esta formulación hipoteca en un grupo familiar. Por un lado, los futuros "herederos" pueden ver sus activos futuros como "amenazados".

El patrimonio familiar consiste en una propiedad conjunta de herencia familiar o herencia patrimonial, bienes raíces para residencia de grupo familiar o propiedad para fines agrícolas, industriales y comerciales, considerada como una fuente de empleo para la familia de acuerdo con los procedimientos adecuados incapaz de acercarse y de moverse.

El patrimonio familiar en el código civil está vigente, pues se asocia con la sociedad de gananciales y los bienes sociales, es así que las personas afectadas, como cónyuges, hijos y otros descendientes se ven afectados ante las celebraciones contractuales, no obstante, el patrimonio familiar tiene restricción al acceso al crédito, pues el bien no puede ser ni en hipoteca ni en anticresis, ya que la ventaja principal es inembargable e intrasmisible por herencia, por lo tanto dentro de la hipoteca inversa el patrimonio familiar no tiene la posibilidad de celebrar un contrato.

### **2.3.2. ¿Y por qué no se aceptaría que un tercero garantice el crédito por Hipoteca Inversa?**

Según el artículo 3 de la Ley de Hipoteca Inversa, Ley N.º 30741 no se acepta la hipoteca inversa de un tercero por los factores como la vivienda, la edad de la persona o si esta persona se encuentra casada, así mismo se determina si la persona que va a contraer el préstamo es una persona de mayor edad, pues la selección que estas personas realicen va a ser determinada por un tiempo o de forma vitalicia.

El tercero no va a garantizar el crédito hipotecario inverso debido que la persona que solicite y garantice el crédito tiene que ser el titular del predio, pues una vez que fallezca el titular del predio, automáticamente el bien pasará a ser parte del banco, así mismo los herederos, posterior a este acto, no tienen derechos sobre el bien, pues en caso de que

requieran el bien tendrán que pagar toda la deuda acumulada, tendiendo dos opciones como terceros:

- a. Quedarse con la vivienda: para este acto necesitan que las deudas del banco seas canceladas, o financiarla a través de una hipoteca normal.
- b. Venderla: en caso de venta, la persona de la compra tiene el derecho de pagar la deuda contraída.

#### **2.4. La adjudicación del inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor del banco**

Una hipoteca inversa es una forma de utilizar una renta para asegurar un ingreso de jubilación. Esto puede resultar muy gratificante, pero también riesgoso, hay muchas formas de aprovechar el mundo para jubilarse mejor, así como para aumentar las pensiones en general. Lo más común es crear ahorros a través de productos como planes de jubilación, planes de jubilación o fondos de inversión.

Así mismo la adjudicación es el proceso judicial que consiste en la cesión de un bien a una persona (mueble o inmueble) mediante subastas, licitaciones y divisiones hereditarias. Por lo tanto, el ganador del proceso tendrá garantizado el derecho de propiedad y será el propietario o responsable.

Este trámite podrá permitir que la transmisión de bienes inmuebles en interés del banco en virtud de un contrato inscrito en la SUNARP sea devuelta a los herederos y / o al banco sucesor en un plazo de 60 días naturales para devolver el préstamo, en lugar de devolver la garantía hipotecaria, el precio del activo no necesita ser revisado a menos que el banco o el cliente así lo solicite.

Debido a que una hipoteca inversa es más riesgosa para el prestatario, es importante recordar que no se le reembolsará al prestatario para siempre en el futuro, lo cual es una situación especial, como la muerte de una deuda o herederos. Así, las garantías hipotecarias juegan un papel muy importante en esta legislación.

En cuanto a la Hipoteca Inversa, estas ayudaran a que el banco garantice un crédito, siendo una de las personas más interesadas de firmar el préstamo, pues la entidad financieracobra un tipo de interés por el dinero que presta la persona que firma la hipoteca inversa, este interés se refleja al finalizar el préstamo, es decir cuando se recupere la vivienda y se cancele los préstamos.

## **CAPÍTULO III: ALTERNATIVAS TÉCNICO LEGALES PARA LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA LEY N. ° 30741 EN EL PERÚ**

### **3.1. Una vinculación de la hipotecaria intergeneracional**

La hipoteca inversa es una institución que permite a la entidad prestamista alargar el ciclo vital de la hipoteca más allá del ciclo vital del deudor hipotecario, quien ordinariamente ya habrá amortizado el préstamo hipotecario en vida como ya se ha comentado antes de constituir la hipoteca inversa.

De este modo, el prestatario se encuentra fuertemente endeudado en el momento de adquirir la vivienda, pero la riqueza inmobiliaria aumenta a medida que se amortiza el préstamo hipotecario, cuando surgen nuevas necesidades de financiación (por ejemplo, la adquisición de bienes de consumo una segunda vivienda, un coche o unas vacaciones, los gastos de formación de los hijos o el cuidado de los padres). Es el momento de volver a endeudarse aprovechando la riqueza inmobiliaria del inmueble. El endeudamiento del prestatario vuelve a disminuir con el paso de los años, quien ya está próximo a alcanzar la edad de jubilación. (Moreno, 2017, p.261).

La hipoteca inversa juega aquí un papel relevante: ofrece nuevas posibilidades de endeudamiento al prestatario, quien ya no pagará las rentas que reciba hasta su fallecimiento. Así, serán los herederos los que tendrán que decidir si subrogarse en la deuda pendiente (o, si lo desean, cancelarla) o desentenderse de la misma. Si optan por la primera opción, los herederos continuarán como deudores de la deuda pendiente, lo que supone iniciar de nuevo el ciclo vital de la hipoteca.

### **3.2. Aclarar los potenciales riesgos asociados a la operación**

La hipoteca inversa puede ser un negocio lucrativo para la entidad prestamista, pero de acuerdo con que existen otros factores que pueden influenciar la comercialización de las hipotecas inversas. Son los siguientes:

Primero, la incierta longevidad del ocupante, lo que puede provocar que el beneficiario viva más allá del plazo pactado para la percepción de las rentas. Este riesgo se evita en la práctica bancaria con la contratación del seguro de renta vitalicia diferida, que permite al beneficiario seguir percibiendo las rentas hasta su muerte. De hecho, la modalidad de renta vitalicia ha tenido un uso extendido en España.

La ventaja para el beneficiario es la posibilidad de seguir disfrutando de las rentas una vez expirado el plazo previsto en el momento de constitución de la hipoteca inversa. Sin embargo, el disfrute de estas rentas depende al fin y al cabo de un hecho futuro que no se sabe si acabará sucediendo (el vivir más allá del plazo pactado, de ahí que se trate de un contrato aleatorio), por lo que es posible que el beneficiario fallezca antes de poder disfrutar de un seguro cuya prima costosa, como se ha visto ya habrá satisfecho y que no beneficiará a los herederos salvo pacto en contrario (por ejemplo, los herederos pueden estar interesados en que parte de la prima satisfecha y no disfrutada se destine al pago de la deuda pendiente).

La comercialización de hipotecas inversas vinculada a la edad del solicitante es el posible deterioro de su solvencia si la persona necesita ciertos ingresos extra por problemas de salud que le requieran desplazarse a una residencia o hacer frente a un costoso tratamiento, o si los costes de mantenimiento de la propiedad (impuestos y gastos de conservación) desembocan en el embargo y posterior subasta del bien inmueble en detrimento de los derechos del acreedor hipotecario (que puede ver postergado su crédito si se origina una hipoteca legal tácita).

Finalmente, el cálculo del riesgo dependerá de otros factores, como la edad del solicitante, el valor de tasación de la finca, los intereses esperados (cuya determinación puede ser dificultosa) y los problemas que pueden aparecer a la hora de ejecutar la garantía hipotecaria.

### **3.3. Brindar conocimiento del producto: requisitos objetivos y subjetivos**

El objeto de discusión otros aspectos de interés, tales como la pérdida de confianza en las instituciones financieras, la pérdida de independencia económica de la persona mayor, el acceso y el coste de los productos para las personas mayores, así como su conocimiento.

De esta forma, uno de los aspectos relevantes para la concesión de hipotecas inversas es su conocimiento y entendimiento por parte de las personas mayores (como ya se ha comentado en la introducción al presente trabajo, el desconocimiento de este producto hipotecario es una de las causas del poco éxito de las hipotecas inversas de acuerdo con el poder ejecutivo).

Para conseguir este objetivo, es importante que los potenciales beneficiarios puedan contar con una información precontractual adecuada y, en particular, con un asesoramiento independiente. En este sentido, el asesoramiento independiente por una persona capacitada cuando el producto fuera de alto riesgo para el consumidor, como tenía lugar, en su opinión, en la hipoteca inversa, y ello a pesar de que los consumidores, por diversas razones, puedan no estar interesados en dicho asesoramiento.

Este asesoramiento independiente contribuiría a superar la falta de confianza de los consumidores en las entidades financieras y a ajustar el producto a sus necesidades. Tal y como luego tendremos ocasión de analizar, el asesoramiento es un elemento que varía de una legislación a otra y es esencial para ofrecer seguridad jurídica al interesado en contratar una hipoteca inversa.

### **3.4. Aplicar la hipoteca inversa como instrumento de protección**

Las bondades de la hipoteca inversa como sistema de financiación a la luz de la situación económica de las personas mayores y dependientes ahora explicada son evidentes: permite ciertamente mejorar la situación económica de los mencionados colectivos, y se ha considerado además como un medio civil para la protección del patrimonio de las personas mayores ya que puede servir para asegurar su suficiencia de ingresos.

Por lo tanto, la incertidumbre en el sistema de pensiones es un factor relevante para el éxito de las hipotecas inversas, que podrían ayudar a las personas mayores a complementar su pensión cuando los ahorros acumulados en vida ya no son suficientes para sufragar el coste de la vida.

Pero estos beneficios de la hipoteca inversa no deben esconder los peligros subyacentes de esta institución, como la posible vinculación de los herederos a la deuda o, en el peor de los casos, la salida de la vivienda del patrimonio del beneficiario en perjuicio de sus herederos, como ya se ha comentado.

No obstante, esta mayor o menor predisposición de las personas mayores y dependientes hacia los productos de movilización de capital puede quedar condicionada por la creciente importancia de la riqueza inmobiliaria para sufragar los costes de mantenimiento de nuestro estado del bienestar.

En efecto, un estudio sobre la perspectiva de los consumidores respecto a las hipotecas inversas en Italia llegaba a la siguiente conclusión: aquellos propietarios que estaban más preocupados por su bienestar después de la jubilación estaban más predispuestos a contratar con una financiera.

### **3.5. Tener en cuenta el vencimiento anticipado del crédito**

- a. Cuando la vivienda no constituya la residencia habitual de al menos uno de los prestatarios, lo que implica que el cambio de residencia del prestatario por motivos ajenos a su voluntad puede provocar la exigibilidad de la deuda, con la excepción, como ahora se tratará, del ingreso en un centro sanitario.
- b. Si el deudor no cumple con sus obligaciones, por ejemplo, mantener la vivienda en buenas condiciones, no pagar los impuestos asociados a la propiedad, el seguro de la vivienda u otras cargas. En este sentido, el banco puede requerir a los potenciales beneficiarios la realización de obras en la vivienda por indicación del tasador con anterioridad a la concesión del préstamo.
- c. La entidad prestamista puede incluso añadir un anexo al contrato de préstamo en virtud del cual el prestatario se compromete a realizar dichas obras en un período de tiempo después de la celebración del contrato. El incumplimiento de esta obligación puede desembocar en el vencimiento anticipado del préstamo. Otras causas que pueden provocar este vencimiento anticipado es la venta de la vivienda o que esta se encuentre inhabitable.

### **3.6. Análisis del inmueble como bien hipotecario**

Los bienes inmuebles son un elemento fundamental para la compra de una hipoteca inversa porque es precisamente como garantía de crédito, es decir, el objeto del contrato es, en este contexto.

Uno de los problemas potenciales de este número es que el prestatario hipotecario puede cambiar su lugar de residencia si decide cambiar su lugar de residencia a su familia o residencia especial por edad o dependencia. Incluso si se concede el divorcio, el deudor puede ser separado de la familia. Según el artículo 41/2007, artículo 1 del DAP, la propiedad debe ser "la residencia permanente del solicitante". Los estándares limitan los límites del comportamiento en interiores, lo cual es muy importante, según algunos autores".

En la práctica, estos requisitos los impone el mercado, lo que dificulta que las empresas financieras establezcan un préstamo de hipoteca inversa como segunda hipoteca. Parece lógico no alquilar el terreno cuando el apartamento está en posesión, por lo que hay que esperar hasta el final, porque se supone que el alquiler no era compatible con el apartamento normal.

En el caso de una hipoteca inversa, el precio estimado del terreno limita el monto máximo del préstamo. Con base en estos datos, el prestatario decide si recibe la misma cantidad o menos. El valor de la tierra no es solo una etapa del nivel de la casa, sino que cumple un rol trascendental en la eficiencia de la cosecha. Además de las condiciones del mercado, debemos tener en cuenta que muchos prestamistas no están aceptando viviendas prepagas o evitando áreas que son difíciles de vender estos edificios a terceros subcontratistas en áreas cuyos productos no se pueden implementar".

Entonces, podemos decir que las instituciones financieras ofrecen este producto a casas situadas en ciudades, entre otras palabras, en áreas urbanas, o en países donde se ha aplicado, pero como en todos los demás países. Depende de cada caso particular, la ubicación de la casa no constituye un límite absoluto para el alquiler de este producto. La verdad es que la evaluación de la casa es de gran relevancia para brindarle al cliente un panorama más preciso del valor real de la propiedad, porque los clientes potenciales que pensaron que tenían una casa con algún valor confirmarían que "no es el caso". Es suficiente para dar una garantía de préstamo que cumpla con el objetivo final, es decir, la depresión económica que buscan con la hipoteca inversa".

## V. Conclusiones

1. La regulación actual de la hipoteca inversa se encuentra establecido en la Ley N° 30741 donde se obtiene resultados favorables para las partes intervinientes, como subsanar o mejorar los parámetros normativos, como la inexistencia de un correcto límite de edad y las afectaciones del derecho de la propiedad; de esta manera se podrá analizar los artículos e incisos que disminuyen la eficacia jurídica del solicitante que requiere del crédito, por ello se puede afirmar que mediante la subsanación de los vacíos legales existentes se mejorará la aplicación de la hipoteca inversa.
2. La Ley N° 30741 presenta omisiones legales como la falta de crédito financiero hacia personas que se encuentran con bajos recursos económicos, afectación de la herencia, afectación de los bienes raíces, ingresos del pensionista, todas estas modalidades requieren una realización de mejoras siempre y cuando se encuentre entrelazados con los avances que genera cualquier sociedad.
3. Para que exista una correcta modificación o exista la idoneidad de la hipoteca inversa de la Ley N° 30741, se propone alternativas como son determinar el tipo de garantías que serán materia de respaldo para las hipotecas inversas y especificar un límite mínimo de duración del contrato de la hipoteca inversa para el repago de la deuda, buscando de ese modo un equilibrio en la relación crediticia entre el Banco y los clientes.
4. Las mejoras legales que necesita la hipoteca inversa, es a través de un mejor propósito de oportunidades que se brinda a las personas frente a sus ingresos económicos, de esta forma existirá una correcta complementación a las inconsistencias de la norma, a fin de que las entidades del sistema financiero encuentren el amparo legal y propicien la adquisición de este tipo de crédito hipotecario.

## VI. Recomendaciones

1. Al implementar el límite de edad de 65 años de edad en la Ley N°30741 de la normatividad peruana que regula la hipoteca inversa se podrá determinar que personas se encuentran aptas para la realización de esta actividad jurídica, y de esta manera no se incumpla los parámetros tanto establecidos por la entidad financiera como los derechos de una herencia de los hijos del que desea realizar la hipoteca inversa.
2. Al momento de dar una correcta relevancia a los términos que se encuentran estipulados en el contrato de hipoteca inversa, se podrá obtener resultados favorables a las entidades financieras y a la parte que se encuentra de búsqueda de un ingreso económico tanto que su subsistencia o realizar actividades a favor de su bienestar y de sus alrededores como los herederos.
3. Mediante la confirmación de la presente investigación se podrá corroborar que existirá una mejora en los casos que se encuentra a punto de realizar la hipoteca inversa, cuando existirá un mayor otorgamiento lo que permitiría que las personas se beneficien de los efectos de adquirir una hipoteca inversa.

## VII. Referencias

### Libros

- Anguita, R. (2017). *La hipoteca inversa y la transformación de los activos inmobiliarios en rentas*, El consultor Inmobiliario
- Ariano E. (2019). *Embargo, tercerías y remate judicial en la jurisprudencia procesal civil*, Gaceta Jurídica.
- Corporación de Investigación. (2018). *Estudio y Desarrollo de la Seguridad Social, “Hipoteca revertida: Una fórmula innovadora para mejorar las pensiones”*, Corporación de investigación, estudio y desarrollo de la seguridad social.
- Faus, M. (2016). *Hipoteca Inversa*, Breviario de Derecho Civil 2: Derechos Reales Especiales.
- Faus, M. (2016). *Hipoteca Inversa*, en *Breviario de Derecho Civil 2: Derechos Reales Especiales*.
- Fuentes, L., García, A, y Escrivá, J. (2020). *Las reformas de los sistemas de pensiones en Latinoamérica. Avances y temas pendientes*, BBVA.
- Gonzales, R. (2016). *Hipoteca inversa y figuras afines*, Portal Mayores

### Revista

- Concha, M. (2016). *La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano*, Revista Moneda, N° 154, Banco Central de Reserva del Perú.
- Moreno, S. (2017). *El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda*, Revista Práctica de Derecho CEF Legal.

### Tesis

- Borda, D. (2020). *Modificatoria de los artículos 1°, 3°, 4°, 6° de la ley que regula la hipoteca inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el ordenamiento jurídico peruano* [Tesis de pre grado, Universidad Continental], <https://bit.ly/34ljarH>
- Huamán, M. (2019). *Principales características y aspectos registrales de la hipoteca inversa* [Tesis de pre grado, Pontificia Universidad Católica del Perú], <https://bit.ly/3fGvB6A>
- Olivera, G. (2020). *Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741* [Tesis de pre grado, Universidad de Piura], <https://bit.ly/3fTsaKe>
- Orts, M. (2020). *Hipoteca Inversa*, Salamanca, [Tesis de pre grado, Universidad de Salamanca], <https://bit.ly/3fq88rw>
- Ricra, N. (2017). *Incorporación de la hipoteca inversa al código civil peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el*

- seguro de rentas diferidas*. [Tesis de pre grado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo], <https://bit.ly/3fmC1J9>
- Rosario, J. y Guevara, M. (2018). *Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor* [Tesis pre grado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión], <https://bit.ly/3vu2MkO>
- Sánchez, I., López, S. y Raquel, R. (2017). *Diseño de hipotecas inversas en el mercado español*, Instituto de Mayores y Servicios Sociales, <https://bit.ly/3v1SrqS>
- Soriano, C. y Palacios F. (2016). *Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*. [Tesis de pre grado, Universidad Andina del Cusco], <https://bit.ly/2SybXlj>

## VIII. Anexos

### LEY N<sup>o</sup> 30741

EL PRESIDENTE DE LA  
REPÚBLICA POR  
CUANTO:  
LA COMISIÓN  
PERMANENTE DEL  
CONGRESO DE LA  
REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

#### LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

##### **Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente ley tiene por objeto normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito.

##### **Artículo 2. Hipoteca inversa**

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

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

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

##### **Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa**

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

también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

#### **Artículo 4. Beneficiarios**

El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen uno o más beneficiarios. En estos casos, a dichos beneficiarios corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad autorizada acreedora, cuando el fallecimiento del titular o titulares ocurra antes del desembolso total del mismo. Asimismo, el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

#### **Artículo 5. Entidades autorizadas**

La hipoteca inversa podrá ser otorgada por las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el artículo 16, literales A y D, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente

ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la referida superintendencia. Asimismo, se encuentran autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, Ley 28971, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la citada superintendencia.

#### **Artículo 6. Vencimiento anticipado del contrato**

En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

#### **Artículo 7. Resolución de la hipoteca inversa**

En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

El reglamento fijará las condiciones para el reembolso del crédito, pero en ningún caso se podrá exigir el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata. En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

#### **Artículo 8. Ejecución de la hipoteca inversa**

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

#### **Artículo 9. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento**

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, la hipoteca inversa está adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos,

la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.

El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante, así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **PRIMERA.** Reglamento de la Ley

El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de 90 (noventa) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación.

### **SEGUNDA.** Regulaciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. Asimismo, establecerá las características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de hipoteca inversa y, los requisitos y procedimientos para el registro del personal especializado referido en el segundo párrafo del artículo 9.

### **TERCERA.** Aplicación supletoria del Código Civil

En lo no previsto en esta ley serán aplicables las disposiciones contenidas en el Título III de la Sección Cuarta del Libro V del Código Civil, en lo que resulte pertinente.

### **CUARTA.** Vigencia

La presente ley entra en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su reglamento, con excepción de la primera disposición complementaria final, que entra en vigencia el día siguiente de su publicación.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

**PRIMERA.** Exclusión de la hipoteca inversa en caso de liquidación de la entidad autorizada cuando esta sea una empresa de operaciones múltiples

Modifícase el artículo 118 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de

Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que queda redactado con el siguiente texto:

**“Artículo 118.- Conceptos excluidos de la masa**

Para los fines del proceso de liquidación se excluye de la masa de la empresa de los sistemas financiero o de seguros a:

1. Las contribuciones de previsión social y tributos que hubiere retenido o recaudado como consecuencia de alguna obligación legal o de convenios, y no hubiesen sido entregadas al titular en su oportunidad.
2. Las colocaciones hipotecarias, las obligaciones representadas por letras, cédulas y demás instrumentos hipotecarios, así como los activos y pasivos vinculados a operaciones de arrendamiento financiero, los cuales serán transferidos a otra empresa del sistema financiero. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables.
3. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa haya realizado el Banco Central con arreglo al Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos - ALADI.
4. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa se hayan realizado para cubrir el resultado de las Cámaras de Compensación.
5. Los montos que se originen como consecuencia de operaciones en las cuales la empresa se haya limitado a actuar sólo como agente. Estas operaciones serán determinadas mediante disposición emitida por la Superintendencia.
6. Las operaciones de hipoteca inversa, excepto aquellas que se encuentren en proceso de cobro o ejecución de la hipoteca.

Para los efectos a que se refieren los numerales 2 y 6, la Superintendencia dispondrá su entrega a otra empresa o empresas, a través de concursos”.

**SEGUNDA. Incorporación de una nueva operación financiera en la Ley 26702**

Añádase el numeral 5-A al artículo 221 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con el siguiente texto: “5-A. Conceder préstamos en la modalidad de hipoteca inversa, y con relación a estos emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios tanto en moneda nacional como extranjera”.

**TERCERA.** Modificación de la Ley 28971 a fin de permitir que las empresas administradoras hipotecarias puedan efectuar operaciones de hipotecas inversas Modifícase

el artículo 6 de la Ley 28971, Ley que Crea las Empresas Administradoras Hipotecarias, que queda redactado con el siguiente texto:

**“Artículo 6.- Características de los créditos inmobiliarios**

Los créditos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 1 de la presente ley, son aquellos que podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas para fines de adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles; así como para refinanciar o para prepagar dichos créditos. Los créditos inmobiliarios también podrán corresponder a la modalidad de hipoteca inversa a que se refiere la ley de la materia.

A partir de estos créditos inmobiliarios se podrán emitir títulos e instrumentos respaldados con garantía hipotecaria, si fuera el caso; también se podrá emitir títulos valores que tengan como objetivo obtener recursos para otorgar el financiamiento antes indicado.

Asimismo, para el otorgamiento de los créditos inmobiliarios antes mencionados, las empresas administradoras hipotecarias podrán contratar los productos y/o los servicios hipotecarios que ofrece el Fondo MIVIVIENDA S.A.”.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación. En Lima, a los siete días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

LUIS GALARRETA VELARDE

Presidente del Congreso

de la República

MARIO MANTILLA MEDINA

Primer Vicepresidente del Congreso

de la República AL SEÑOR

PRESIDENTE DE LA

REPÚBLICA, POR TANTO:

Mando se publique y cumpla

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

MERCEDES ARÁOZ FERNÁNDEZ

Presidenta del Consejo de Ministros

**Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa**

**DECRETO SUPREMO N° 202-2018-EFEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa se estableció el marco normativo para el uso de la hipoteca inversa como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del Titular o Titulares del crédito, salvo que se hayan designado Beneficiarios, en cuyo caso será exigible al fallecimiento de estos últimos;

Que, de acuerdo con la Primera Disposición Complementaria Final de la citada norma, se dispone que el Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamenta la Ley N° 30741 en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa;

DECRETA:

**Artículo 1. Aprobación del Reglamento de la Ley N° 30741**

Apruébese el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, el que consta de dieciséis (16) artículos y una (1) Disposición Complementaria Final, que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Artículo 2. Publicación**

El presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo anterior se publican en el portal institucional del Ministerio de Economía y Finanzas ([www.mef.gob.pe](http://www.mef.gob.pe)) el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cuatro días del mes de setiembre del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

CARLOS OLIVA NEYRA

Ministro de Economía y Finanzas

## **REGLAMENTO DE LA LEY N° 30741, LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA**

### **Artículo 1. Objeto**

La presente norma tiene como objeto reglamentar la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

El presente Reglamento es aplicable a los Contratos de hipoteca inversa que suscriban las Entidades Autorizadas en el artículo 5 de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

### **Artículo 3. Definiciones**

Para efectos del presente Reglamento, se aplican las siguientes definiciones:

1. Beneficiario: Quien o quienes señale el Cliente expresamente como beneficiarios en el Contrato.
2. Cliente: Es el Titular o Titulares que suscriben un Contrato de hipoteca inversa con la Entidad Autorizada.
3. Contrato: Contrato de hipoteca inversa, elevado por escritura pública, suscrito entre la Entidad Autorizada y el Titular o los Titulares de la propiedad para el otorgamiento del crédito.
4. Entidad Autorizada: Empresa autorizada a realizar operaciones de hipoteca inversa de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley, en cuyo favor se constituye la hipoteca inversa.
5. Inmueble: Inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.
6. Ley: Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa.
7. Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
8. Titular: Persona que tiene derecho de propiedad del Inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.

### **Artículo 4. De los Beneficiarios**

- 4.1. El Cliente, en caso opte por designar Beneficiarios para efectos del Contrato, debe declararlos en el acto de la suscripción de éste y consignar sus respectivos documentos de identidad para su plena identificación. El o los Beneficiarios designados por el Cliente, pueden ser quienes libremente determine éste; pero requerirán ser aceptados como tales por la Entidad Autorizada acreedora.
- 4.2. Una vez que el Cliente haya declarado a sus Beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos.
- 4.3. En el caso que el Cliente opte por no tener Beneficiarios, si su fallecimiento ocurre antes del desembolso total del crédito, el pago del crédito es exigible y la garantía ejecutable a la

fecha del fallecimiento del último Titular.

4.4. El Cliente al momento de firma del Contrato debe declarar a sus herederos y/o legatarios, designación que surte efecto sólo para para fines de la notificación que debe cursárseles sobre lo referido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento o, encaso corresponda, a la posibilidad de adjudicación a que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento. Esta designación no afecta los derechos de terceros herederos y/o legatarios, nodesignados en el Contrato.

4.5. Cualquiera de los herederos y/o legatarios designados en el Contrato, debe comunicar a la Entidad Autorizada, del fallecimiento del último Titular o Beneficiario; considerándose como fecha de vencimiento del crédito, dicha fecha de notificación; salvo que la Entidad Autorizada haya tomo conocimiento antes.

### **Artículo 5. De la tasación para la firma del Contrato**

5.1. La tasación del Inmueble para la firma del Contrato, debe ser realizada por profesionales debidamente inscritos en alguna entidad especializada o colegio profesional, de acuerdo con lo pactado en el Contrato.

5.2. Una de las tasaciones puede ser contratada por la Entidad Autorizada.

5.3. La tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, sólo en caso los tasadores no estuviesen inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Si el tasador es uno registrado ante la Superintendencia, es suficiente solo una tasación para los fines de constitución de hipoteca inversa.

5.4. La tasación en caso de venta o adjudicación es obligatoria, para tener actualizado el valor del Inmueble; y, para esos fines se requiere de doble tasación, aun cuando los tasadores estén inscritos en el REPEV de la Superintendencia.

5.5. De haber diferencia entre las tasaciones, el valor que se asigne al Inmueble es el promedio de las mismas.

5.6. Los gastos de las tasaciones son de cargo del Cliente, de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

### **Artículo 6. Responsabilidades sobre el Inmueble**

#### **6.1. Es responsabilidad del Cliente:**

1. Conservar el Inmueble en buen estado hasta su fallecimiento. Si el Cliente fallece esta responsabilidad recae en el Beneficiario o Beneficiarios declarados en el Contrato.
- 2, Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al Inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito.
3. Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del Inmueble.
4. Asumir los gastos que genere la constitución, liberación, ejecución durante la vigencia del Contrato.

#### **6.2. Es responsabilidad de las partes:**

1. Pactar las condiciones bajo las cuales la Entidad Autorizada concede su autorización para la enajenación, arrendamiento y/o constitución de cargas y gravámenes sobre dicho

Inmueble, siendo válido que se prohíba dichos actos. Los actos que se realicen sin observar estas condiciones o con inobservancia de la prohibición, no surte ningún efecto, ni afecta la hipoteca inversa.

2. Acordar como domicilio válido para efectos de notificación de la Entidad Autorizada, la dirección del Inmueble otorgado en hipoteca inversa. En caso de alquiler o enajenación del Inmueble, previamente autorizada por la Entidad Autorizada, se debe informar a ésta el nuevo domicilio del Cliente, para los fines de las notificaciones. En caso contrario, son plenamente válidas las notificaciones que se sigan dirigiendo al Inmueble.

**6.3. Las responsabilidades y pactos acordados señalados en los numerales precedentes de este artículo deben estar establecidas en el Contrato.**

El incumplimiento por parte del Cliente de estas disposiciones, constituye causal de resolución del Contrato, con facultad de ejecutar la hipoteca inversa; aun cuando el Cliente y Beneficiarios designados no hubieran fallecido.

**Artículo 7. Del prepago**

7.1. El Cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo de acuerdo al literal e) del artículo 3 de la Ley según lo dispuesto en el Código de Protección y Defensa del Consumidor mediante la Ley N° 29571 y a otras disposiciones de la Superintendencia.

7.2. En caso el Cliente decida prepagar la totalidad del préstamo, debe correr con todos los gastos notariales y registrales derivados del levantamiento de la hipoteca inversa en los Registros Públicos de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

**Artículo 8. Del Contrato de seguro de renta vitalicia**

8.1. Las partes pueden acordar la contratación de un seguro que permita al Cliente recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado. En este caso, puede determinarse a la firma del Contrato el monto que es destinado por la Entidad Autorizada a la contratación de una renta vitalicia para el Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya acordado con la referida empresa. El monto destinado a la contratación de una renta vitalicia es parte del crédito efectivamente desembolsado.

8.2. En caso de no haberse acordado al inicio la contratación de la renta vitalicia, las partes pueden incluir la opción de poder contratarla posteriormente o modificar el Contrato, de mutuo acuerdo, a fin de que se contemple dicha renta.

8.3. Las condiciones mínimas del referido Contrato deben ajustarse a lo señalado en la Ley N° 29946, Ley del Contrato de Seguros y normativa especial de la materia.

8.4. Para hacer efectiva la inafectación del impuesto a la renta dispuesta en el artículo 2 de la Ley, la renta vitalicia debe ser contratada por la Entidad Autorizada de acuerdo con la normativa especial en la materia, por cuenta del Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya aceptado.

### **Artículo 9. Vencimiento anticipado del Contrato**

Son causales de vencimiento anticipado del Contrato por parte de la Entidad Autorizada y la habilita a exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, a su sola decisión comunicada al Cliente, las siguientes situaciones:

1. La enajenación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa antes de que el reembolso del crédito sea exigible, salvo que, a satisfacción de la Entidad Autorizada, se sustituya la garantía o ésta lo haya autorizado.
2. La entrega de posesión, el arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de derechos de superficie, fideicomisos y cualquier otra carga y/o gravámenes sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la Entidad Autorizada.
3. La interposición de un embargo sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa.
4. Si se incumple con lo establecido en el numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada ha avisado a los Titulares y/o Beneficiarios del requerimiento de subsanar la falta y éstos no lo subsanen. Los avisos para esta subsanación se deben realizar con una diferencia de treinta (30) días calendario para cada uno de los casos dispuestos en el referido numeral.

### **Artículo 10. Del reembolso**

10.1. En caso el Cliente invoque la causal de resolución automática del Contrato señalada en el artículo 7 de la Ley, debe solicitar a la Entidad Autorizada junto con la comunicación de dicha resolución automática, el pago de la penalidad que correspondiere de haberse previsto tal penalidad en el Contrato y el cálculo del monto a reembolsar incluyendo los intereses a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del Contrato como se precisa en el referido artículo de la Ley. La Entidad Autorizada debe responder a dicho requerimiento en un plazo máximo de cinco (5) días útiles. Dicho cálculo tiene una vigencia de cinco (5) días útiles, debiendo el Cliente responder, a su vez; con un cronograma de pagos a la Entidad Autorizada considerando el monto calculado por ésta o de lo contrario, responder en réplica el cálculo del monto más intereses, informado por esta entidad.

10.2. En ningún caso, el cronograma de pago debe exceder de un plazo de trescientos sesenta (360) días calendario para reembolsar el monto total que le fue pagado del crédito a la Entidad Autorizada, incluyendo sus intereses corridos a la fecha de resolución. No aplica el cobro de cargas ni intereses para el periodo establecido en el cronograma de reembolso.

10.3. La Entidad Autorizada puede compensar parcial o totalmente la deuda del Cliente con el monto de la penalidad prevista en el Contrato, indicada en el numeral 10.3 del presente artículo.

10.4. La hipoteca que el Cliente constituyó a favor de la Entidad Autorizada se levanta una vez que el Cliente haya cumplido con el pago del reembolso.

**Artículo 11. De la liquidación del crédito y plazo para su cancelación**

11.1. La Entidad Autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocido el fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, para realizar la liquidación del crédito y notificarlo al heredero y/o legatario registrado ante la Entidad Autorizada, quienes a su vez cuentan con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelación del crédito señalada en el literal j) del artículo 3 de la Ley. El fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, puede ser comunicado por escrito por quien haya sido previsto en el Contrato o por la persona que tenga legítimo interés en el Inmueble; adjuntando la respectiva partida de defunción, fecha a partir de la que procede el cómputo del plazo para realizar la liquidación del crédito antes señalado, como para el cómputo del plazo de prescripción del crédito y de la hipoteca.

11.2. En caso la entidad autorizada haya tomado conocimiento del fallecimiento del Titular o Titulares por medio distinto al indicado en el numeral 11.1, el plazo empieza a computarse a partir del día siguiente en que la entidad autorizada tomó conocimiento del fallecimiento, momento en el cual puede iniciar la liquidación del crédito y proceder a la notificación del heredero y/o legatario.

11.3. En los casos de ocurrencia de cualquiera de las causales de vencimiento anticipado de Contrato referidas en el artículo 9 del presente Reglamento, la entidad autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocida la causal, para realizar la liquidación del crédito y notificarla al Cliente, quien cuenta con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente de su notificación para realizar la cancelación.

**Artículo 12. De la posibilidad de adjudicación**

12.1. Tratándose de la situación contemplada en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, alternativamente y dentro del plazo de sesenta (60) días calendario para la cancelación del crédito, los herederos y/o legatarios y la Entidad Autorizada, en sustitución al proceso de ejecución de la hipoteca inversa, pueden mediante Contrato elevado a escritura pública pactar la adjudicación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor de la Entidad Autorizada, acordando el precio del Inmueble, sin necesidad de actualizar su tasación, salvo que alguna de las partes lo exija.

12.2. En caso que, para efectos de la adjudicación, conforme con la valuación del Inmueble y la liquidación del crédito haya saldo a favor, éste saldo es cancelado a los herederos y/o legatarios en el acto de subscribirse la escritura pública, la misma que debe ser suscrita en un plazo no mayor de quince (15) días calendario de suscrita la minuta de adjudicación, pagándose a los sucesores en las proporciones que, acorde con las normas aplicables de sucesiones y de legatarios del Código Civil, les correspondan a los otorgantes.

12.3. Sin perjuicio del plazo establecido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, la Entidad Autorizada y los herederos y/o legatarios solo pueden pactar la adjudicación del Inmueble hasta siete (7) días calendario previo a la fecha determinada

para el remate del Inmueble.

12.4. Dentro de este plazo, la Entidad Autorizada puede optar unilateralmente por la adjudicación en pago, siempre que en ese caso se hayan realizado las dos tasaciones señaladas en el numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada pague el ciento por ciento (100%) del valor tasado del Inmueble, más los gastos. En ese caso, la Entidad Autorizada debe realizar una declaración unilateral de adjudicación por escritura pública, insertando en ella las dos tasaciones practicadas; dejando en custodia el saldo del precio que corresponda, mediante cheque emitido a la orden de los herederos y/o legatarios, o de quien corresponda tal excedente.

### **Artículo 13. De la inscripción en el registro de predios**

La escritura pública de adjudicación del Inmueble a que se refiere el numeral 12.1 del artículo 12 del presente Reglamento es título suficiente para su inscripción en el registro público de predios.

### **Artículo 14. De la ejecución judicial**

14.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento, sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro.

14.2. La acción de ejecución judicial de la hipoteca inversa se debe plantear dentro del plazo señalado en el numeral 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento conforme al proceso civil de ejecución de garantías regulado en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil o la norma que la sustituya en el futuro. De no efectuarse dentro del mencionado plazo, sólo se puede aplicar el proceso de ejecución extrajudicial.

14.3. En caso de remate judicial del Inmueble, el nuevo propietario posee el legítimo derecho de solicitar el desalojo y la entrega en posesión del inmueble, como dar término al arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de cargas y/o gravámenes que se haya constituido sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, en fecha posterior a la constitución de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento ni la participación de la Entidad Autorizada o de los herederos y/o legatarios, recurriendo ante el mismo Juez que dispuso a la adjudicación en remate.

### **Artículo 15. De la ejecución extrajudicial**

15.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, 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, ni la aplicación del proceso judicial de ejecución de garantías reales previsto en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil; siempre que para ese efecto el Titular haya designado un Representante en el Contrato, cuyo encargo y representación se mantiene

plenamente vigentes y válidos, para los fines de esta venta extrajudicial; o, en su defecto, la Entidad Autorizada designe a cualquier otra empresa del sistema financiero distinta a la Entidad Autorizada, facultada a prestar servicios de fideicomiso o de comisiones de confianza, para encargarse de dicha venta directa, siendo válido que ésta suscriba dicha transferencia en representación del Titular o de su sucesión, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.2. El Representante o la Entidad Autorizada señalada en el numeral anterior procede a la venta directa del bien hipotecado en el plazo de noventa (90) días calendario a través del mecanismo de remate o subasta al mejor postor a cuyo efecto puede emplear los servicios de terceros privados de remates, de martillero público o del Sistema de Remates Virtuales (REM@JU) del Poder Judicial, pudiendo el Titular señalar en el Contrato el servicio de remate que se empleará en caso de ejecución. Esta venta y adjudicación directa del Inmueble, no puede hacerse por monto menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.3. En caso que se produzca la declaratoria de desierto hasta en tres (3) convocatorias de remate, la Entidad Autorizada puede adjudicarse el bien como pago total de la liquidación del crédito, en precio no menor al precio base. A dicho efecto, debe realizar una declaración unilateral de adjudicación por escritura pública, insertando en ella los documentos de acreditación de la declaratoria de desierto de la convocatoria a remate respectivos que el notario público debe verificar.

15.4. Si el valor del bien fuera mayor que el monto de la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada consigna judicialmente, y dentro de treinta (30) días calendario desde la fecha de la escritura pública de adjudicación, el cheque por el saldo a favor respectivo a favor de los Beneficiarios del Cliente, y a falta de éstos a favor de la sociedad de beneficencia pública del lugar del Inmueble.

#### **Artículo 16. De la representación de la hipoteca inversa mediante Título de Crédito Hipotecario Negociable**

16.1. Por acuerdo del Titular y la Entidad Autorizada, o, por decisión unilateral del Titular; la hipoteca inversa puede ser representada por el Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), el mismo puede ser emitido por el Titular en la misma oportunidad de la constitución de la hipoteca inversa; o, autorizar a la Entidad Autorizada a hacerlo, conforme a lo previsto en numeral 245.4 del artículo 245 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores y normas reglamentarias correspondientes.

16.2. En ese caso de emitirse el TCHN, es suficiente dejar constancia de ello en el Contrato e inscribirse en el Registro de tal emisión ya realizada o de la autorización para hacerlo, designándose a cualquier empresa del sistema financiero facultada a prestar servicios de fideicomiso o comisiones de confianza distinta a la Entidad Autorizada acreedora, para que se encargue de la venta extrajudicial del Inmueble hipotecado que corresponda.

16.3. En tanto el crédito no sea exigible, el TCHN que ya haya sido emitido por el Titular, es mantenido por la Entidad Autorizada de modo incompleto en su monto y fecha de vencimiento. Una vez integrado, es exigible conforme a la ley de la materia. Este TCHN no puede ser integrado con crédito distinto al garantizado con la hipoteca inversa, bajo responsabilidad de la Entidad Autorizada.

16.4. La ejecución de la hipoteca inversa representada por TCHN, se hace en forma extrajudicial, conforme a las disposiciones de la ley de la materia.

16.5.