



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE DERECHO

**Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de
su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano
mediante la Ley N° 30741**

Tesis para optar el Título de
Abogado

Gonzalo Alonso Olivera Aravena

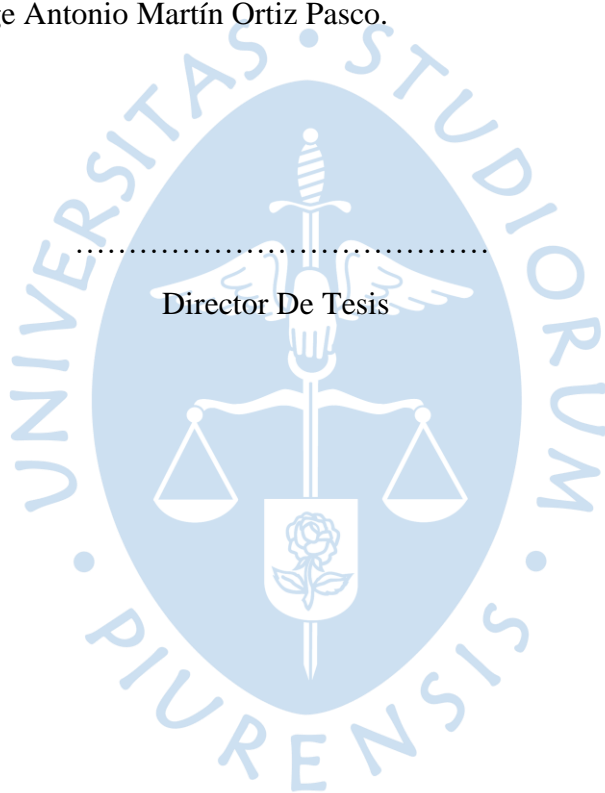
Asesor(es):
Abg. Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Lima, junio de 2020



Aprobación

La tesis titulada “*Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741*”, presentada por el bachiller Gonzalo Alonso Olivera Aravena en cumplimiento con los requisitos para obtener el Título de Abogado, fue aprobada por el Director de Tesis Dr. Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco.





Dedicatoria

A mi familia, por su apoyo a lo largo de toda la carrera.





Agradecimientos

A mi asesor, el Dr. Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco, por su incondicional apoyo en la elaboración del presente trabajo. Asimismo, a mis profesores de la Universidad de Piura, por los conocimientos y valores impartidos. Finalmente, a mi amigo Patrick De Gennaro por incentivarne a terminar el presente trabajo.





Resumen Analítico Informativo

Tema de Tesis: Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741.

Gonzalo Alonso Olivera Aravena

Asesor(es): Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Tesis.

Tesis para obtener el título de abogado

Universidad de Piura. Facultad de Derecho.

Campus Lima

Palabras claves: Hipoteca Inversa, Hipoteca, Ley N° 30741, Decreto Supremo N° 202-2018-EF.

Introducción: La situación del adulto mayor en el Perú es delicada en términos de sostenibilidad financiera. La baja formalidad laboral en el país (alrededor del 30%) ha fomentado que un gran porcentaje de la población no esté afiliada a un Sistema de Pensiones. Incluso un gran segmento de personas que sí están afiliadas y deciden terminar su actividad laboral, reciben pensiones que no cubren su costo de vida. Por tales motivos, se requieren herramientas legales eficientes para garantizar que este sector de la población cuente con alternativas para disfrutar una calidad de vida digna. Es así que en el 2018 se promulgó la Ley N° 30741 y de forma posterior su reglamento. El objetivo de esta tesis es analizar la legislación peruana referida a la Hipoteca Inversa y proponer recomendaciones para una mejor aplicación de la misma. Además, se realiza un repaso de las legislaciones de España y México en torno a la figura en cuestión a modo de referencia.

Metodología: El método utilizado es descriptivo-analítico, pues se ha analizado la legislación nacional y comparada sobre la institución jurídica de la hipoteca inversa y los problemas que pueden surgir en su aplicación.

Resultados: Tras haber analizado la legislación peruana sobre la Hipoteca Inversa se advierten ciertas deficiencias como consecuencia de la técnica legislativa utilizada para regular dicha institución jurídica.

Conclusiones: Se concluye que se deben realizar mejoras a la Ley de Hipoteca Inversa y su Reglamento para poder permitir que las entidades financieras puedan ofrecer la Hipoteca Inversa a los ciudadanos interesados.

Fecha de elaboración del resumen: 04 de mayo de 2020

Analytical-Informative Summary

Thesis Topic: Reverse Mortgage: Opportunities and challenges as a result of its incorporation in Perú through Law N° 30741

Gonzalo Alonso Olivera Aravena

Advisor: Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Thesis

Thesis to obtain the title of attorney.

Universidad de Piura. Facultad de Derecho.

Lima,

Keywords: Reverse Mortgage, Mortgage, Law N° 30741, Supreme Decree N° 202-2018-EF

Introduction: The financial position of elderly citizens in Peru is very delicate. This is caused by the low level of formal employment in the country (which accounts for only 30% of the overall population of active workers) which results in most employees not having any retirement savings accounts under the current legislation. Furthermore, those employees who do have the possibility of contributing to a retirement savings account most of the time receive pensions which do not cover their cost of living once they retire. This state of affairs makes it imperative that there are legal mechanisms that people can use to improve their chances of increasing their standard of living once they reach retirement age. One of these tools, was the introduction of the reverse mortgage through Law N° 30741 in 2018 and its Regulation. The objective of this thesis is to analyze the Peruvian legislation that governs the reverse mortgage and to provide recommendations in order to improve its quality so more people can take advantage of it. This assessment takes into account similar laws from Mexico and Spain as a point of reference.

Methodology: In order to achieve the research's purpose this thesis utilizes a analytical and descriptive methodology in order to evaluate the introduction of the reverse mortgage in Peruvian law taking into account international legislation and assessing the problems the deficiencies in the law could cause when applied.

Results: After having analyzed the Peruvian legislation on the Reverse Mortgage, certain deficiencies are noted as a consequence of the legislative technique used to regulate said legal institution.

Conclusions: It is concluded that improvements must be made to the Reverse Mortgage Law and its Regulations in order to allow financial entities to offer the Reverse Mortgage to interested citizens

Summary date: May 4th 2020

Índice

Introducción	1
Capítulo I	5
El Adulto Mayor en el Perú	5
1. La esperanza de vida.....	6
2. Tasa de mortalidad e índice de mortalidad de los adultos mayores.	7
3. La situación económica del adulto mayor	7
3.1. El nivel de ahorro de los adultos mayores.	9
3.2. El Sistema Pensionario Peruano.....	10
4. Los programas de apoyo al adulto mayor.....	13
5. Insuficiencia y necesidad de alternativas jurídicas.....	14
Capítulo II	17
Aspectos Generales de la Hipoteca	17
1. Conceptualización y marco legal de la hipoteca	17
2. Elementos de la hipoteca	19
3. Características.....	20
4. Clasificaciones.....	23
4.1. Criterio por origen.....	23
4.2. Criterio por forma.....	26
4.3. Criterio por objeto	27
4.4. Criterio por efectos.....	27
5. Finalidad	28
6. Diferencias con la garantía mobiliaria.....	28
7. Hipotecas Especiales	29
7.1. Hipoteca minera	30
7.2. Hipoteca acuícola	30
8. La hipoteca inversa.....	32
8.1. Origen Histórico.....	32
8.2. Concepto.....	33
8.3. Características	34
8.4. Figuras afines	35
Capítulo Tercero	41
La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado	41

1. España.....	41
1.1. Situación demográfica.....	41
1.2. Marco regulatorio.....	42
1.3. Aspectos relevantes.....	47
2. México.....	48
2.1. Situación demográfica.....	48
2.2. Marco regulatorio.....	48
2.3. Aspectos relevantes.....	53
Capítulo Cuarto.....	55
La Hipoteca Inversa en el Ordenamiento Jurídico Peruano.....	55
1. Proyecto de ley 00570/2016-CR.....	55
2. Normativa peruana sobre la Hipoteca Inversa.....	56
2.1. Objeto y concepto utilizado.....	56
2.2. Renta vitalicia.....	58
2.3. Requisitos subjetivos.....	59
2.4. Características.....	61
2.5. Obligación garantizada.....	66
2.6. Ejecución de la Hipoteca Inversa.....	70
2.7. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento.....	77
Referencias.....	83

Introducción

"(...) La mejor forma de gobierno es la que puede dar al pueblo el máximo de seguridad política, de seguridad económica y de Seguridad Social (...)" - Simón Bolívar

Las palabras que antecedente, empleadas en un discurso al Congreso Anfictiónico de Panamá en el año 1826, expresan los principales objetivos de la mejor forma de gobierno según el militar y político venezolano Simón Bolívar.

Sobre la base de esta propuesta sobre lo que deberían ser las prioridades, creemos que es importante hacer énfasis en las últimas dos, esto es seguridad económica y seguridad social, y nuestro principal deseo es que el presente trabajo académico sirva para difundir un instrumento jurídico que puede contribuir a la consecución de ambos fines.

En ese sentido, uno de los temas más novedosos en materia de derecho civil patrimonial hoy en día es la reciente introducción en nuestro ordenamiento jurídico de la Hipoteca Inversa. Si bien las compañías aseguradoras, bancos, cooperativas y cajas de ahorro y crédito aún no ofrecen este nuevo producto financiero, dicha incorporación podría configurarse como una nueva e interesante alternativa para que un porcentaje de adultos mayores reciban ingresos económicos adicionales.

En el Perú hay más de 3 millones de adultos de avanzada edad que se ven afectados al no contar con ingresos que les permitan mantener el mismo estándar de vida que tenían cuando contaban con un trabajo fijo. Sin embargo, aquellos que cuentan con un inmueble de su propiedad tendrán la opción de acogerse a la Hipoteca Inversa como un medio que les permitirá tener ingresos económicos adicionales a través de un crédito con garantía hipotecaria.

En esa línea, la reciente introducción de la Hipoteca Inversa a través de la Ley N° 30741 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, presenta una oportunidad de reflexión sobre la utilización de dicha figura y las particularidades que esto implicaría desde un punto de vista jurídico.

La tesis busca tratar un tema que representa una novedad para nuestro ordenamiento jurídico. Una novedad, que nos obligará a analizar profundamente su regulación, el contexto y su coexistencia con el resto del Ordenamiento Jurídico, a fin de determinar si la Hipoteca Inversa tendrá éxito en el Perú o solo estará al alcance de unos pocos.

El trabajo se encuentra estructurado en los siguientes capítulos: (1) El adulto mayor en el Perú, (2) Aspectos Generales de la Hipoteca, (3) La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado, (4) La Hipoteca Inversa en el Ordenamiento Jurídico Peruano. Asimismo, la tesis contiene un apartado final titulado “Conclusiones” en el que se hace un resumen de los temas tratados a lo largo del trabajo académico.

El primer capítulo, tiene como propósito mostrar al lector la situación actual del Adulto Mayor en el Perú y las formas en que reciben ingresos muchas de estas personas, que sirve como introducción para entender el porqué de la necesidad de implementar nuevas políticas para la creación de más y mejores opciones de ingresos económicos que beneficien a los adultos mayores.

El segundo capítulo, tiene como objetivo brindar al lector un panorama general de la Hipoteca, a efectos de comprender como funciona esta figura, cuáles son sus características y qué tipos existen, y que nos servirá de base para el estudio de la Hipoteca Inversa, la cual analizaremos en la segunda parte de este capítulo.

El tercer capítulo, tiene como fin examinar desde el derecho comparado la utilización de la Hipoteca Inversa en distintos países que han logrado utilizar dicha figura para hacer frente a la difícil situación económica en la que se encuentran muchos de sus Adultos Mayores. En ese contexto, se examinan dos países, España y México. En cada uno de estos casos, se hace un repaso de la regulación actual y de sus aspectos relevantes.

El cuarto capítulo, está dedicado a la realidad nacional y la incorporación de la Hipoteca Inversa a través de la Ley N° 30741 y de su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF. Después de hacer un breve repaso de la introducción de la Hipoteca Inversa se examina los principales alcances de la ley en cuestión y algunos problemas o cuestiones que deberán ser tomadas en consideración al momento de su aplicación.

Finalmente, el apartado titulado “Conclusiones” hace un repaso de los puntos más importantes tratados a lo largo del trabajo académico e incorpora las reflexiones finales del autor sobre dichos temas.





Capítulo I

El Adulto Mayor en el Perú

El artículo 2 de la Ley de la Persona Adulta Mayor, Ley N°30490, define a la Persona Adulta Mayor como aquella que tiene 60 o más años de edad. Asimismo, el Artículo 8 de la referida Ley sostiene que *“es deber del Estado establecer, promover y ejecutar las medidas administrativas, legislativas, jurisdiccionales y de cualquier otra índole, necesarias para promover y proteger el pleno ejercicio de los derechos de la persona adulta mayor, con especial atención de aquella que se encuentra en situación de riesgo”*.

No obstante, la situación que vienen viviendo los adultos mayores en el Perú es delicada y según las proyecciones estimadas lo será aún más, el deterioro de la salud y la dificultad para trabajar dificultan la posibilidad de los adultos mayores de obtener un ingreso económico que les permita subsistir por sus propios medios.

En un país como Perú, donde solo un tercio de la fuerza laboral trabaja en ocupaciones formales que exigen la afiliación a un sistema de pensiones y de salud, es imposible lograr una protección plena de la seguridad social (Olivera & Clausen, 2014). En este contexto, muchas personas optan por ahorrar o guardan las esperanzas de que sus hijos tengan la capacidad económica de ocuparse de ellos en su etapa de vejez. Sin embargo, estas alternativas son de alto riesgo ya que para muchos se hace dificultoso ahorrar dinero de manera voluntaria, y más aún cuando lo hacen pensando en su vejez, y aquellas personas que dan por descontado que sus hijos se ocuparán de ellos cuando sean adultos mayores, no contemplan que nada garantiza que sus hijos estarán en la capacidad económica de velar por ellos, teniendo en cuenta que ellos ya contarán con gastos importantes por el hecho de haber constituido su propias familias.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al año 2015, los adultos mayores en el Perú llegaron a la cifra de 3 millones 11 mil 50 personas, que representan el 9,7% del total de la población. De esta cifra, 1 millón 606 mil 76 son mujeres (53,3%) y 1 millón 404 mil 974 son hombres (46,6%) (INEI, 2015a).

Asimismo, en el último informe técnico realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2018) entre enero y marzo del año 2018 sobre la situación de la población adulta mayor se indica que estos actualmente representan el 10,4%.

Estos porcentajes permiten considerar al Perú como un país de envejecimiento moderado. No obstante, se prevé que dicha situación se modifique drásticamente hacia finales del S. XXI. En particular, se estima que la población adulta mayor (65+) pase de significar de alrededor del 6% de la población total en la actualidad a cerca del 17,1% en 2025 y 29,9% en 2100 (CELADE, 2011). Esta proyección estimada se basa en la dinámica poblacional que viene atravesando el Perú. Como hemos podido ver, los adultos mayores se irán incrementando conforme pasen los años y por dicha razón es fundamental empezar a establecer nuevas políticas que permitan que la totalidad o al menos la mayoría de ellos puedan tener ingresos económicos suficientes para gozar de una buena calidad de vida. Si hoy en día nuestro país siendo uno de envejecimiento moderado ya se encuentra en una situación delicada, en el futuro la situación puede pasar a ser grave.

En cuanto la localización geográfica la población de 65+ en el Perú se ubica mayoritariamente en Lima Metropolitana (31%), la sierra (36%) y la costa (24%), mientras que la selva solo concentra el 9 % de los adultos mayores (Olivera & Clausen, 2014).

Los porcentajes referidos anteriormente son de vital importancia para el tema materia de la presente Tesis, debido a que los factores, geográficos y socio económicos influyen en si un bien inmueble está registrado o si sus poseedores tienen títulos de propiedad, aspecto relevante para poder constituir cualquier clase de Hipoteca.

1. La esperanza de vida.

En nuestro país la esperanza de vida al nacer durante el quinquenio 2015–2020 es de un promedio de 76.5 años, según informó el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). La expectativa de vida de las mujeres es de un promedio de 79.2 años, mientras que los hombres viven un promedio de 73.7 años. (INEI, 2019). El crecimiento de la esperanza de vida de los peruanos durante los últimos años se debe a la mayor cobertura y acceso a los servicios de salud, como se puede ver en el informe técnico del INEI del año 2018 sobre la situación de la población adulta mayor que señala que del total de la población adulta mayor, el 81,2% tiene algún seguro de salud, sea privado o público (INEI, 2018).

Asimismo, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) proyectó y afirmó que para el año 2050 la esperanza de vida alcanzaría los 79 años de edad (Gestión, 2015).

Si bien este constante aumento del promedio de esperanza de vida representa un logro de las políticas de salud establecidas, tanto el actual promedio de vida de los peruanos como el que se proyecta para dentro de 30 años se configuran como un difícil reto en materia de políticas previsionales dirigidas a los adultos mayores del Perú, ya que cada vez serán más la cantidad de este tipo de personas y si actualmente ya estamos teniendo dificultades en afrontar adecuadamente sus necesidades, no queremos imaginarnos como podría empeorar su situación si no se establecen adecuadas políticas que garanticen su bienestar.

2. Tasa de mortalidad e índice de mortalidad de los adultos mayores.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) la tasa bruta de mortalidad, que muestra el número de muertes por cada mil habitantes, ha ido descendiendo a nivel nacional.

Al año 2015 la referida tasa promedio en el Perú 6 muertes por cada mil habitantes. En cuanto el promedio según la localización geográfica el índice más bajo se encontró en la costa con un promedio de 4.6, mientras que en la sierra y la selva 6.8 y 5.9 respectivamente (INEI, 2015b).

Esta diferenciación según la localización geográfica nos permite ver que en la costa y principalmente en Lima hay una mayor infraestructura sanitaria y vial que se refleja en el número de muertes por cada mil habitantes. Indicador que debe hacer reflexionar a las autoridades para implementar mecanismos que permitan que los índices de mortalidad en la sierra y selva peruana bajen.

3. La situación económica del adulto mayor

Tal como lo mencionamos en la introducción de este capítulo, en el Perú aproximadamente un tercio de la población trabaja en ocupaciones formales, y ello atenta gravemente con la situación económica de todas las personas que se desempeñan en trabajos informales y que por ende no se encuentran afiliados a un sistema de pensiones.

Esta situación hace que un gran porcentaje de adultos mayores no puedan jubilarse y tenga que seguir trabajando para poder seguir manteniéndose. Ello resulta una tarea dura e inadecuada porque muchos de ellos ya no se encuentran con la capacidad física para seguir trabajando.

Según la Encuesta Nacional de Hogares del INEI del primer trimestre del año 2017 el 54,4% de los adultos mayores integra la población económicamente activa (INEI, 2017).

Algunos otros adultos mayores son mantenidos por sus hijos, que como también ya mencionamos resulta complicado para los hijos hacerlo, sobre todo cuando ya cuentan con una familia para mantener. También existe una parte de este grupo de la población que buscan otras alternativas como ahorros, viviendas o la compra de activos.

Asimismo, muchos de los adultos mayores afiliados al sistema nacional de pensiones o al sistema privado de pensiones no llegan a recibir pensiones suficientes que les permitan tener calidad de vida, lo que hace que tengamos un margen de mejora en el sistema pensionario peruano.

Un análisis de la condición de pobreza de los adultos Mayores muestra que el 23,9% de ellos se encuentran en situación de pobreza. Las categorías de pobreza diferenciando por área urbana y rural evidencia que la mayor cantidad de adultos mayores que son considerados como pobres extremos viven mayoritariamente en el área urbana (83%) (Olivera & Clausen, 2014).

Resulta preocupante que una gran parte de los adultos mayores en el Perú se encuentren en situación de pobreza, teniendo en cuenta que se tratan de un tipo de persona vulnerables y que requieren de cuidados especiales.

3.1. El nivel de ahorro de los adultos mayores. Sin duda que el nivel de ahorro que puede tener un adulto mayor en esta etapa es muy distinto al de sus años de plenitud, por ello están aquellas personas que ahorraron durante toda su vida ya sea por su cuenta o mediante la afiliación a alguna de las opciones que ofrece el sistema nacional de pensiones, aquellos que buscaron invertir su dinero pensando en tener un ingreso mensual ya de mayores mediante por ejemplo, la compra de bienes inmuebles, y están aquellas personas que nunca ahorraron, y por tanto resulta más difícil aún que lo hagan ya en una etapa de inactividad laboral o de una actividad laboral menos fructífera debido a las dificultades propias de tener una edad avanzada.

Por ello, resulta clave crear conciencia en las personas más jóvenes para que se preocupen por su futuro y ahorren pensando en la etapa que vivirán como adultos mayores. Generalmente las personas no toman medidas para esta etapa de sus vidas porque las ven muy lejanas y prefieren vivir el presente, pero de ellas depende vivir la vejez con una vida digna que garantice la tranquilidad económica.

Otra buena manera de combatir esta situación es que el gobierno establezca políticas que incrementen la formalidad de los trabajos en nuestro país, ya que el sistema de pensiones peruano es obligatorio para los trabajadores dependientes que pertenecen al sector formal. El artículo 4 de la Constitución Política del Perú, sostiene que es objetivo de la comunidad y del Estado otorgar protección a los grupos sociales especialmente vulnerables, como lo son los adultos mayores que carecen de las necesidades básicas para su subsistir.

La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en su último Estudio Nacional sobre las Estrategias de Ahorro a Largo Plazo, que realizó con la Cooperación Suiza, informó que el 71 % de peruanos considera que ahorrar para la vejez es importante; sin embargo, más de la mitad no realiza ninguna acción para lograrlo. Según la SBS, esto se debe a la falta de recursos (SBS, 2018). Situación que hace que encaje perfectamente la frase “del dicho al hecho hay mucho trecho”.

Un 71% de encuestados acusó a esta carencia como la razón de su desidia. Sin duda que los sueldos bajos dificultan muchísimo que los jóvenes puedan pensar en ahorrar para su vejez, la mejora de la economía del país debe ir acompañado con el aumento de los sueldos de los trabajadores.

3.2. El Sistema Pensionario Peruano. El sistema pensionario en Perú se compone de dos subsistemas principales: el Sistema Nacional de Pensiones (SNP), regulado mediante el Decreto de Ley N° 19990, que es administrado por la Oficina de Normalización Previsional (ONP) y utiliza un régimen financiero de reparto; y el Sistema Privado de Pensiones (SPP), el cual es administrado por entidades privadas denominadas Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP), que cuenta con un régimen financiero de cuentas individuales. Asimismo existen otros regímenes pensionarios para grupos específicos de trabajadores como los regímenes de las cajas Militar y Policial, y del Pescador.

Los peruanos, a diferencia de otros países, tenemos la posibilidad de escoger a qué sistemas de pensiones acogernos (SNP o SPP) al ingresar al mercado laboral. Además, nuestro sistema de pensiones implica el aporte de contribuciones para poder obtener una pensión. En el sistema nacional de pensiones se utilizan un régimen de reparto, de manera que las contribuciones permiten el financiamiento de las pensiones de los jubilados de la actualidad. En el caso del sistema privado de pensiones cada aportante contribuye a una cuenta individual de ahorro propia.

3.2.1. Sistema Privado de Pensiones (SPP). El Sistema Privado de Pensiones (SPP) fue creado en diciembre de 1992 con el objetivo de establecer un sistema de pensiones alternativo de capitalización individual mediante el cual cada trabajador aporta en una cuenta personal llamada “Cuenta Individual de Capitalización”, para poder obtener fondos suficientes que le permitan recibir una pensión cuando se jubile.

El artículo 1 del Título I del Reglamento del Texto Único Ordenado de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones aprobado por el Decreto Supremo N° 004-98-EF sostiene que *“el Sistema Privado de Pensiones (SPP) tiene como objeto contribuir al desarrollo y fortalecimiento del sistema de previsión social en el área de pensiones y debe ser desarrollado por el sector privado”*.

La necesidad de contar con esta opción alternativa de jubilación se justificaba en que su implementación coadyuvaría a mejorar en el mediano plazo el nivel de pensiones del SNP. En esta línea, como uno de los principales objetivos del Sistema Privado de Pensiones (SPP) se definió que fuera un sistema previsional sólido, que permitiera a los trabajadores disponer de pensiones razonables en el momento de su jubilación (Muñoz, 2000). Es por ello que las

pensiones recibidas por sus afiliados, quienes deben tener como mínimo 65 años de edad, guardan relación con los aportes realizados, es decir, mientras mayores fueron los aportes en la Cuenta Individual de Capitalización (CIC) (10% de la remuneración bruta mensual), mayor será la pensión de jubilación. El monto de la pensión va de acuerdo a los aportes acumulados en dicha cuenta y la rentabilidad generada. Los fondos generados son patrimonio independiente de las AFP e inembargables, pues son destinados únicamente para dar prestaciones de jubilación, invalidez o sobrevivencia.

Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 59 del Decreto Supremo N° 004-98-EF “*las Administradoras de Fondos de Pensiones-AFP deben administrar cada fondo actuando: (a) con el objeto de proporcionar beneficios a los afiliados a cada fondo; (b) con la diligencia y competencia que corresponde a un experto en las inversiones; (c) con imparcialidad, cuidado, reserva, discreción, prudencia y honestidad; (d) Manteniendo un balance apropiado entre la rentabilidad y el riesgo de las inversiones de acuerdo con los objetivos de cada fondo; (e) Diversificando las inversiones de manera que el riesgo del portafolio se mantenga a un nivel razonable y adecuado de acuerdo con los objetivos de cada fondo; y, (f) respetando diligentemente la normativa vigente aplicable a las inversiones de cada fondo*”. Mediante el mencionado artículo se puede concluir que las Administradoras de Fondos de Pensiones-AFP están obligadas a administrar los fondos generados por sus afiliados de manera prudente y responsable, asumiendo riesgos razonables que garanticen beneficios para ellos (afiliados).

Los deberes de las Administradoras de Fondos de Pensiones-AFP son controlados y supervisados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, cuya visión es construir un sistema financiero, de seguros y pensiones sólido, íntegro e inclusivo.

En cuanto a los beneficios no pensionarios del Sistema Privado de Pensiones (SPP) tenemos que los afiliados pueden disponer de hasta el 25% de su Cuenta Individual, para pagar la cuota inicial o para amortizar un crédito hipotecario en una entidad del sistema financiero utilizado para la compra de su primer inmueble. Además, los afiliados pueden recibir la entrega de hasta el 50% de su cuenta en caso de Enfermedad Terminal (ET) o diagnóstico de Cáncer que reduzca su expectativa de vida, en caso no tengan beneficiarios.

3.2.2. Sistema Nacional de Pensiones (SNP). El Sistema Nacional de Pensiones es un sistema de reparto en donde los afiliados aportan a un fondo común mediante el aporte del 13% de sus sueldos, que sirve para financiar las pensiones de los actuales jubilados afiliados. Este Sistema incluye a trabajadores de actividad privada, obreros, funcionarios y servidores públicos no incorporados al régimen del Decreto de Ley N° 20530, y es administrado por la Oficina de Normalización previsional (ONP).

En base a las reflexiones precedentes, se observa que la disparidad entre lo percibido por un cesante del Decreto Ley N° 19990 frente a uno del Decreto Ley N° 20530 encuentra su justificación en los ambiguos e inequitativos criterios para fijar las pensiones en dichos regímenes así como en la inexistencia de un sistema legal unificado en materia previsional (Lescano-Echajaya, 2010).

Los jubilados afiliados al Sistema Nacional de Pensiones que deben tener un mínimo de 65 años reciben entre un poco más de S/400 y hasta cerca de los S/900, montos realmente bajísimos para las necesidades que tiene una persona de tal edad. Esta situación nos lleva a la reflexión, ya que la mayor cantidad de jubilados en el Perú están afiliados a este Sistema y resulta duro que una persona que ha trabajado por muchos años para sacar adelante a su familia tenga que padecer el no poder adquirir una pensión decente para vivir. Lamentablemente por razones como esta existen muchísimos adultos mayores en el Perú que deben seguir trabajando para sobrevivir.

Es un requisito indispensable el haber aportado al menos 20 años para poder obtener una pensión, ya que de lo contrario los afiliados no tendrán derecho a recibir una pensión, ni recibirán el reembolso de sus aportes. El artículo 2 del Decreto Supremo N° 099-2002-EF sostiene que *“el nivel de pensión depende de los años de aportación y del promedio de tus remuneraciones en los últimos 60 meses de vida laboral.”*

Este sistema de reparto utilizado hace que a diferencia del Sistema Privado de Pensiones, los trabajadores con mayores ingresos reciban una pensión menor al que hubieran obtenido si hubiesen ahorrado su dinero de manera personal, y que los trabajadores con menores ingresos reciban una mayor prestación que la que en realidad les correspondería según sus aportes.

4. Los programas de apoyo al adulto mayor

Tal y como lo especifica el artículo 3 de la Ley de la persona adulta mayor, Ley N° 30490, *“el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables ejerce rectoría sobre la promoción y protección de los derechos de la persona adulta mayor y en el marco de sus competencias y de la normatividad vigente, se encarga de normar, promover, coordinar, dirigir, ejecutar, supervisar, fiscalizar, sancionar, registrar información, monitorear y realizar las evaluaciones de las políticas, planes, programas y servicios a favor de ella, en coordinación con los gobiernos regionales, gobiernos locales, entidades públicas, privadas y la sociedad civil, que brindan las facilidades del caso”*.

Por dicho motivo el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables presentó un Plan Nacional para las personas Adultas Mayores donde estableció como objetivos estratégicos los siguientes: 1) envejecimiento saludable; 2) empleo, previsión y seguridad social; 3) participación e integración social; 4) Educación, conciencia y cultura sobre el envejecimiento y la vejez.

Asimismo, el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables promueve la creación de centros integrales de atención al adulto mayor (CIAM) por los gobiernos locales, los cuales son, según el artículo 10 de la Ley de la persona adulta mayor, *“espacios creados por los gobiernos locales, en el marco de sus competencias, para la participación e integración social, económica y cultural de la persona adulta mayor, a través de la prestación de servicios, en coordinación o articulación con instituciones públicas o privadas; programas y proyectos que se brindan en su jurisdicción a favor de la promoción y protección de sus derechos”*. Estos Centros son de vital importancia y deben encontrarse en todos los gobiernos locales, pues brindan servicios de recreación a las personas adultas mayores que garantizan su buen estado de ánimo y optimismo. Distritos como San Borja, Miraflores, Jesús María, Carabayllo, Los Olivos, Surco y La Molina ya cuentan con algunos de los más desarrollados centros integrales de atención al adulto mayor (CIAM).

Por otro parte, hablando de programas más abocados al ámbito pensionario de las personas adultas mayores, sin duda el más importante de los últimos años es la creación del Programa Nacional de Asistencia Solidaria “Pensión 65”, y del cual hablaremos a continuación.

Mediante el Decreto Supremo N° 081-2011-PCM se creó el Programa Nacional de Asistencia Solidaria “Pensión 65” y se incorporaron como beneficiarios de este programa a los beneficiarios del Programa Piloto de Asistencia Solidaria con el Adulto Mayor “Gratitud”. Desde el año 2012, “Pensión 65” se encuentra a cargo del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social, y está dirigido a personas de 65 años o más que se encuentren en situación de extrema pobreza. No obstante, para ingresar al programase se debe estar empadronado en el Sistema de Focalización de hogares (SISFOH), y no recibir ningún tipo de pensión de la ONP o de una AFP, ni prestación económica otorgada por el Seguro Social de Salud - Essalud.

El programa brinda pensiones mensuales equivalentes a S/.125, además, la población afiliada recibe servicios gratuitos de salud pública y son elegibles para el seguro integral de salud (SIS).

Según el informe técnico N° 2 de la INEI sobre la situación de la población adulta mayor el primer trimestre de 2018, el 18,2% de los jefes/as de hogar de la población adulta mayor se beneficiaron del programa social Pensión 65. Comparado con similar trimestre del 2017, la proporción de jefes beneficiarios se incrementó en 3,4 puntos porcentuales. Según área de residencia, los jefes de hogar del área rural se beneficiaron en mayor proporción (45,6%) que los jefes de hogares del resto urbano (11,9%) (INEI, 2018).

Afortunadamente el incremento del presupuesto para este programa en los últimos años, ha permitido que haya una cobertura en todos los departamentos del país. Sin duda, que “Pensión 65” ha sido de gran ayuda para los adultos mayores en pobreza expresa, sin embargo, creemos que el gobierno no debe conformarse, pues el pasar de ser pobre extremo a pobre si bien demuestra una mejora, aún no proyecta la calidad de vida que merece esta población vulnerable.

5. Insuficiencia y necesidad de alternativas jurídicas

Luego de haber revisado el Sistema Pensionario Peruano debemos decir que lamentablemente la mayoría de la población peruana no está afiliada a algunos de sus subsistemas (SPP y SNP) debido a la informalidad laboral que constituye los 2/3 de los trabajadores.

Por otra parte, si bien el programa “Pensión 65” ha tenido buenos resultados en términos porcentuales, consideramos que aún deben adoptarse políticas pensionarias adicionales para nuestra población, de manera que todos los adultos mayores puedan tener acceso a una pensión que les permita tener una vida digna y que cubra sus principales necesidades.

El inminente aumento demográfico del país constituye un complicado reto que debemos saber encarar. La esperanza de vida va en aumento conforme pasan los años y cada vez habrá más adultos mayores que requerirán una pensión. Nuestra situación actual hace que las personas no tengan la posibilidad de jubilarse si no están afiliados a alguno de los sistemas pensionarios que existen y deban seguir trabajando a pesar de los res quebramientos físicos y la falta de vitalidad propia de la edad.

Por otro lado, otros factores no demográficos también tienen impacto en el déficit. Por ejemplo, reversiones en la reformas paramétricas implementadas como reducción de la edad de jubilación, eliminación o alza del tope para las pensiones o subida de las tasas de reemplazo así como presiones por aumentos en las pensiones podrían tener efectos considerables sobre el déficit (Perea, 2008).

Por dicha razón requerimos de alternativas jurídicas para que los adultos mayores puedan tener ingresos económicos. Estamos a tiempo de evitar que el déficit pensionario colapse, pero depende del gobierno poner manos a la obra.



Capítulo II

Aspectos Generales de la Hipoteca

En el presente capítulo nos enfocaremos en realizar un repaso global sobre la Hipoteca tradicional y la Hipoteca Inversa, conoceremos sus orígenes históricos, sus definiciones, componentes, características, entre otros puntos. Asimismo, haremos un análisis acerca de sus distinciones con otras figuras. Este repaso nos permitirá tener una noción más clara de ambas figuras, que será de gran ayuda para los dos capítulos posteriores, en donde entraremos a estudiar las regulaciones de la Hipoteca Inversa en España, México y Perú.

1. Conceptualización y marco legal de la hipoteca

La hipoteca se deriva de la institución denominada “pignus”, en virtud de la cual se daban cosas muebles o inmuebles como garantía de un crédito (Pérez-Vives, 1990). Mediante el pignus se afectaba un determinado bien para garantizar una obligación principal, desplazándose el bien y conservando la propiedad. De manera que, si el deudor cumplía con su obligación, el acreedor tenía que devolver el bien porque el deudor no dejaba de ser propietario.

El pignus empezó a producir conflictos en aquellos casos en que los bienes dados en garantía eran objetos que necesitaban los deudores para poder cumplir con el pago de la deuda, por ejemplo: las herramientas de la agricultura. Por dicho motivo, en Roma, se crea la figura del “pignus convectum”, conocido en la actualidad como hipoteca (Canelo-Rabanal, 2018).

Esta nueva figura consiste en que los bienes determinados del deudor que son afectados como garantía para el cumplimiento de una obligación principal, permanecen en posesión de este para su uso y disfrute. De esta manera, el deudor es beneficiado, pues puede cumplir con el pago de la deuda sin tener que desprenderse del bien o bienes dados en garantía.

En base a lo expuesto, se entiende que la hipoteca *“es una garantía real otorgada por el deudor o un tercero en seguridad del cumplimiento de una obligación sobre un inmueble, sin entregarlo al acreedor, conservando su uso y goce. Pueden garantizarse con hipoteca no sólo obligaciones de dar sumas de dinero, sino cualquier tipo de obligaciones: de dar cosas ciertas,*

de hacer, de no hacer; sean pasadas, presentes o futuras y aún eventuales; puras o condicionadas” (Villegas, 1993, p. 359).

Por su lado, Díez Picazo y Gullón (1997) señalan que la hipoteca es “[...] *un derecho real de garantía y de realización de valor que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento y la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor de aquellos, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario*”(p. 494).

Al bien hipotecado quedar en poder del deudor, este tiene la posibilidad de servirse de él para explotarlo. Asimismo, el propietario puede enajenar el bien, recibiendo la carga el adquirente, por ello, el titular puede solicitar la ejecución del bien constituido en hipoteca ante el incumplimiento de la obligación principal, sin importar quien sea en ese momento su propietario. La hipoteca busca asegurar el cumplimiento de una obligación principal mediante un bien dado en garantía que compensará al titular en caso el deudor no cumpla con su obligación.

Es importante recalcar que la hipoteca es un derecho accesorio porque se constituye en garantía de una obligación principal, de la cual no se puede separar. En caso de extinguirse la obligación principal, la hipoteca seguirá la misma suerte.

La hipoteca es una figura muy relevante porque le otorga seguridad jurídica tanto al acreedor como al deudor. Por dicha razón ha sido utilizada por cientos de años en diversas partes del mundo, siendo de gran versatilidad.

Nuestro Código Civil vigente, el cual fue promulgado el 24 de julio de 1984 a través del Decreto Legislativo N° 295, regula la hipoteca en el libro de derechos reales y la define de la siguiente manera:

“Artículo 1097:

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.”

La definición utilizada por nuestro Código Civil vigente menciona tres derechos importantes que tiene el acreedor de una hipoteca y que explicaremos a continuación:

El derecho de persecución: Consiste en que tal y como mencionamos anteriormente, el acreedor de la hipoteca está facultado para perseguir el inmueble hipotecado para cobrarse la suma debida, con independencia de quien tenga la posesión o la propiedad. No importa si el deudor vendió o transfirió el inmueble, pues la carga de la hipoteca permanece a pesar de la transferencia de la propiedad.

El derecho de preferencia: Es el derecho que posee el acreedor de cobrar antes que otros acreedores en caso se ejecute el bien constituido en hipoteca. El artículo 1112 del Código Civil afirma que *“las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango”*, es decir, una hipoteca inscrita primero tendrá prioridad por sobre aquella hipoteca inscrita con posterioridad en el momento de la ejecución del bien.

Derecho de venta judicial del bien: *“No se permite al acreedor adquirir la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca, en caso el deudor no cumpla con la obligación”* (Capcha-Vera, 2011, p. 202). Es decir, no se permiten pactos comisorios, y sí pactos *vendendis*, en donde el acreedor puede solicitar la venta judicial del bien hipotecado ante el incumplimiento del deudor. En 1993 el Código Procesal Civil reguló el proceso de ejecución de garantías reales. El artículo 721 del código procesal civil sostiene que *“admitida la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía”*.

2. Elementos de la hipoteca

Los elementos de la hipoteca son los siguientes:

Personales: Las partes que celebran una hipoteca son el constituyente, quien es el deudor o un tercero, y el acreedor hipotecario.

Formales: Tal y como lo establece el artículo 1098 de nuestro Código Civil, “*la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición contraria de la ley*”. Sin embargo, el artículo no establece su inobservancia como causal de nulidad, tratándose por tanto de una formalidad *ad-probationem*.

Por otra parte, si bien la hipoteca debe ser inscrita en el registro de la propiedad inmueble para adquirir validez, es importante precisar que su inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables, tal y como lo establece el artículo 2013 del Código Civil. En ese sentido, podemos decir que la inscripción en el registro no es una forma y puede darse el caso de que se inscriba un acto nulo y no por ello será válido. Por dicho motivo, creemos que es más exacto decir que la inscripción de una hipoteca en el registro se trata de un requisito de constitución.

Los contratos de hipoteca no inscritos no otorgan a los acreedores la garantía real hipotecaria, sino un título que les servirá para obtener por medio de la inscripción el derecho real de hipoteca (Bigio-Chrem, 1998). Por dicha razón la inscripción de una hipoteca es de carácter meramente constitutivo.

Reales: La hipoteca recae sobre bienes inmuebles y cualquier tipo de obligación susceptible de ser garantizada con ella.

3. Características

Dentro de las principales características de la hipoteca tenemos a las siguientes:

Especialidad: El carácter especial de la hipoteca adopta dos formas: 1) la especialidad en cuanto al bien y 2) la especialidad en cuanto al crédito.

- 1) La especialidad en cuanto al bien: El artículo 1100 del Código Civil establece que “*la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados*”, es decir, el inmueble o los inmuebles sobre los cuales se constituye una hipoteca deben estar debidamente individualizados. Ello debido a que el deudor podría ser perjudicado con la disminución del crédito o correr el riesgo de que se afecte todo su patrimonio. Por su parte, el acreedor necesita saber la extensión de su derecho. Asimismo, el artículo 1106 sostiene que “*no se puede constituir hipotecas sobre bienes futuros*”, que son aquellos bienes que no existen en la actualidad pero que pueden existir en el futuro.

- 2) La especialidad en cuanto al crédito: Consiste en la individualización del crédito garantizado y la determinación de la cuantía de ese crédito. Ello permite evitar hipotecas que garanticen todas las deudas presentes y futuras del deudor sin ningún límite, y por montos no determinados. Además, la individualización del crédito permite que pueda ser inscrita la hipoteca.

Accesoriedad: Guillermo Borda (1976), sobre esta característica, afirma que la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal: si ésta se extingue por pago o prescripción, se extingue también la hipoteca; si la obligación principal se declara anulada, queda inválida la hipoteca. Asimismo, sostiene que es posible que la obligación principal se haya extinguido o anulado, y que, sin embargo, no se haya procedido a cancelar la hipoteca en el Registro. No obstante, considera que la cancelación es una mera formalidad que puede producir ciertos inconvenientes para la disponibilidad del bien, pero de que cualquier manera la hipoteca está ya extinguida.

Por otra parte, es importante precisar que en la actualidad existe un debate en torno al principio de accesoriedad - que constituye una característica esencial de la hipoteca inmobiliaria - en el caso de créditos sindicados con garantía hipotecaria. En estos casos, un tercero denominado *agente de crédito* es designado como representante de un conjunto de acreedores canalizando sus relaciones externas con el deudor. Esta situación, ha tenido como consecuencia que en algunos sectores afirmen que este tipo de negocio jurídico generaría la quiebra del principio de accesoriedad de la hipoteca. El problema está en que se suscriben contratos de créditos sindicados en donde se nombra a un *agente de crédito* que no cuenta con facultades de representación de los acreedores. No obstante, creemos que el enfoque no debe estar en las facultades del *agente de crédito*, sino en la suerte que siga la obligación principal, ya sea por la intervención del *agente de créditos* o por la intervención directa de los acreedores.

En cualquiera de los casos, consideramos que la accesoriedad de la hipoteca no se rompe. La hipoteca tiene como objetivo principal garantizar el cumplimiento de una obligación dineraria, con lo cual sin la existencia de esta no podría existir. La hipoteca existe porque hay una obligación principal que debe tener una garantía. No tiene ningún sentido la existencia de una garantía hipotecaria que no tenga una obligación principal que garantizar.

Indivisibilidad: El artículo 1102 del Código Civil establece que “*la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados*”. Al respecto debemos decir que la indivisibilidad de la hipoteca no solo se aplica a los inmuebles gravados, sino también al crédito garantizado.

Es importante resaltar lo dicho por Planiol y Ripert (1945), quienes afirman que “*el interés de la indivisibilidad de la hipoteca aparece, no durante la indivisión, sino después de la partición: si la finca ha sido hipotecada cuando pertenecía en total al mismo propietario, y más tarde ha sido dividida, por ejemplo entre los herederos del mismo deudor, cada uno de los herederos será deudor hipotecario por la totalidad, es decir, cada porción del inmueble responde, por tanto, de la totalidad de la deuda, y el acreedor puede pedir el pago íntegro a cada poseedor de una de esas partes. Además, cuando varios inmuebles son hipotecados por una misma deuda, el acreedor puede demandar, a su elección, a cada uno de los inmuebles por la totalidad de su crédito*” (p. 324).

Como vemos, la indivisibilidad de la hipoteca es una característica muy importante porque permite proteger al acreedor ante cualquier eventual partición de la misma, de manera que pueda seguir teniendo derecho de acción sobre la totalidad del bien hipotecado y de esta manera poder cobrarse de cualquiera de los nuevos deudores hipotecarios.

Además, Planiol y Ripert (1945) agregan que, respecto de la indivisibilidad del crédito garantizado, “*la extinción parcial del crédito garantizado por la hipoteca no trae como resultado la liberación de una parte correspondiente del inmueble hipotecado, que queda afectado en su totalidad al pago de la porción de la deuda todavía adeudada. Asimismo, en caso el acreedor hipotecario fallece dejando varios herederos, cada uno de estos, aún cuando no sea acreedor más que por una parte, puede embargar la totalidad del inmueble hipotecado*” (1945).

La indivisibilidad del crédito resulta también muy relevante, ya que permite que el inmueble gravado quede siempre afectado en su totalidad por más que la deuda haya decrecido o en caso un heredero del acreedor quiera cobrar su porción. De esta forma, se evita que el deudor hipotecario busque liberar parte del bien hipotecado por un pago parcial de su obligación. Por ello podemos decir que la acción real hipotecaria no se divide.

Publicidad: El artículo 2012 del Código Civil afirma que “*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. La publicidad por vía registral es fundamental porque evita que existan hipotecas ocultas o desconocidas. Además, es de gran ayuda en el comercio inmobiliario, ya que otorga seguridad a los adquirentes. También es de suma importancia para el mercado financiero, pues brinda seguridad a los prestamistas y las instituciones.

4. Clasificaciones

En este punto de la presente tesis, nos enfocaremos en explicar las diferentes clasificaciones que tiene la hipoteca según su origen, forma, objeto y efectos que nos permitirán tener una perspectiva más amplia sobre su noción, constitución y sus distintas variables.

4.1. Criterio por origen. Según este criterio de clasificación, las hipotecas pueden ser voluntarias o legal.

4.1.1. Hipoteca Voluntaria. Las hipotecas voluntarias son aquellas convenidas entre las partes; adicionalmente, existe un debate sobre -si en la legislación nacional- cabe la existencia de hipotecas unilaterales, las cuales son constituidas únicamente por el dueño del bien hipotecado y sirven para obtener rango o preservar prioridad en tanto el acreedor no preste su consentimiento.

Tenemos un precedente de observancia obligatoria en la Resolución N° 329-2007-SUNARP-TR-T, mediante la cual se revoca la observación formulada por un registrador al levantamiento de una hipoteca unilateral por no tener la manifestación de voluntad de ambas partes. El tema de controversia en la referida Resolución consiste en determinar si resulta exigible el consentimiento del acreedor para cancelar la hipoteca unilateral cuando no consta en la partida registral la aceptación del crédito, es decir, teniendo en cuenta que el acreedor no acepto la garantía hipotecaria. Según narra la resolución, cuando la hipoteca se constituye convencionalmente el acreedor adquiere el derecho de garantía que respalda la obligación contraída por el deudor. Por ello, quien puede cancelar la hipoteca, en principio, es el mismo titular del derecho. En cambio, en la hipoteca unilateral la adquisición del derecho depende de la aceptación del acreedor. La falta de aceptación del potencial acreedor permite al constituyente revocar su decisión de gravar con hipoteca un inmueble de su propiedad. Por ese motivo, el

Tribunal Registral hizo proceder la cancelación de la hipoteca unilateral, ya que no consta la aceptación del acreedor hipotecario en la partida registral.

Por otro lado, tenemos la Resolución N° P003-98-ORLC/TR, la cual resuelve el recurso de apelación interpuesto sobre una esquila de observación en donde el registrador se niega a inscribir una hipoteca naval sin la participación del acreedor. Al respecto, el Tribunal Registral afirmó que *“si bien la hipoteca tiene carácter accesorio respecto de la obligación que garantiza, dicha realidad no se ve afectada por la falta de intervención del acreedor, toda vez que al registrador no le compete la verificación de la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que dicha obligación se encuentra expresada en el acto constitutivo de la hipoteca”*. Además, sostuvo que *“una hipoteca no supone la desmembración del derecho de propiedad del otorgante y, consecuentemente, no lleva consigo un necesario desplazamiento patrimonial (.....) por lo que es perfectamente posible constituir e inscribir un otorgamiento unilateral de hipoteca”*.

Nuestra opinión se inclina por la postura del profesor Martín Mejorada (2002), quien afirma que *“en el ámbito de la voluntad unilateral se aprecia del código que cada vez que se admite el nacimiento de relaciones jurídicas por esta vía, está presente cierto interés público, como es el caso del reconocimiento de paternidad y la gestión de negocios, y que en el caso de la hipoteca, si el acreedor adquiere o no un derecho real de garantía es un asunto que únicamente le compete a él”* (p. 300). Asimismo, sostiene que *“podría considerarse que hay interés público en que la hipoteca se constituya unilateralmente como un medio para facilitar las operaciones comerciales, aunque esta apreciación sería, a lo sumo, argumento válido para incorporar legislativamente la posibilidad de que la manifestación unilateral sea fuente de la garantía, pero no para su aplicación en el actual estado de cosas”* (p. 301).

Tal y como lo menciona Martín Mejorada, debemos concluir que la constitución unilateral de la hipoteca requiere una legislación que la regule adecuadamente, teniendo en cuenta la necesidad de celeridad del tráfico comercial que debe ser el motivo por el cual se la incluya, de manera que exista interés público.

4.1.2. Hipoteca legal. Respecto de la hipoteca legal, el artículo 1118 del código civil establece lo siguiente:

“Artículo 1118:

Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

- 1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero.*
- 2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.*
- 3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.”*

Lo que quiere decir el primer supuesto es que, si no se acredita el pago correspondiente a la transferencia de propiedad de un bien inmueble, se constituirá una hipoteca legal a favor del vendedor.

En el caso del segundo supuesto, se protege al contratista que realizó la construcción o reparación del inmueble del comitente, constituyéndose una hipoteca legal siempre que no se haya cumplido con el pago correspondiente.

Finalmente, el tercer supuesto se da en aquellos casos en los que uno de los copropietarios adquiere parte del inmueble mediante una partición, quedando pendiente un saldo a pagar que deberá ser amortizado a los demás copropietarios.

Las hipotecas legales nacen de la ley, es decir no interviene la voluntad individual. Por ello el artículo 1119 afirma que *“las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio (lo que representa una excepción del principio de rogación), bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan”*.

Es importante resaltar que tanto las hipotecas legales como las convencionales tienen los mismos efectos jurídicos, de manera que el acreedor hipotecario podrá solicitar judicialmente la ejecución de la hipoteca ante el incumplimiento del pago del adquirente del bien inmueble.

Finalmente, debemos decir que tal y como lo establece el artículo 1120 “*las hipotecas legales son renunciables y también pueden ceder su rango respecto a otras hipotecas legales y convencionales*”.

4.2. Criterio por forma. De acuerdo a su forma, las hipotecas se pueden clasificar como expresas o tácitas.

4.2.1. Hipoteca expresa. Actualmente todas las hipotecas deben ser expresas para ser válidas, es decir, deben cumplir con la formalidad señalada en el artículo 1098 del código civil, el cual establece que “*la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley*”.

Como ya hemos comentado anteriormente, la inscripción en un requisito de constitución de la hipoteca. Este requisito le otorga publicidad a la hipoteca, la cual como mencionamos anteriormente, es fundamental para evitar hipotecas ocultas o desconocidas entre otras ventajas ya mencionadas.

4.2.2. Hipoteca tácita. Según explica Canelo Rabanal (2018), “*en la antigua Roma, a diferencia de Grecia, se perdió, en parte, el carácter de la publicidad al crearse las hipotecas generales y ocultas donde la publicidad no era necesaria y las grandes piedras o lapidas que se ponían al frente del bien empezaron a desaparecer, haciendo imposible saber que bien estaba afectado por un gravamen*” (p. 22).

Las hipotecas tácitas han desaparecido, ya que en la actualidad la seguridad jurídica tiene mucho valor, por dicha razón la hipoteca debe ser expresa y seguir una formalidad concreta que permita saber qué bienes tienen un gravamen y cuáles no. Un comprador debe comprar con la certeza de que el bien inmueble esté libre de gravámenes, pues en caso de haber una hipoteca, por ejemplo, el carácter persecutorio de la misma hará que el acreedor hipotecario pueda solicitar la ejecución de la garantía por más que el inmueble ya no sea propiedad del deudor.

4.3. Criterio por objeto. De acuerdo al objeto hipotecado, las hipotecas se pueden clasificar como generales o especiales.

4.3.1. Hipotecas generales. Ante la pérdida de publicidad de las hipotecas en Roma, que hizo que sea imposible saber qué bienes estaban afectados por gravámenes, los acreedores exigieron como garantía todos los bienes de sus deudores y no uno determinado. Por esta razón se crearon las hipotecas generales y las especiales, siendo general el gravamen que afectaba todos los bienes del deudor. Este tipo de hipoteca ha desaparecido, pues hoy en día la especialidad es una característica indispensable en las hipotecas.

4.3.2. Hipotecas especiales. Por su parte, las hipotecas especiales son aquellas en donde el gravamen afecta únicamente a determinados bienes del deudor. Las hipotecas especiales siguen siendo utilizadas porque otorgan seguridad jurídica, pues permiten saber con exactitud qué bien o bienes del deudor han sido dados en garantía y se encuentran afectados por un gravamen.

4.4. Criterio por efectos. Según sus efectos, las hipotecas pueden ser comunes o privilegiadas.

4.4.1. Hipotecas comunes. Las hipotecas comunes son aquellas en donde un determinado bien puede ser objeto de varias hipotecas. En este tipo de hipotecas debe establecerse una preferencia cuando se ejecute el bien. Tal y como lo establece el artículo 2016 del Código Civil “*la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro*”, es decir, quien otorga la preferencia es el rango registral, que es la fecha de inscripción de la hipoteca, de manera que un acreedor tendrá preferencia por sobre los demás acreedores del mismo bien gravado, si la hipoteca en la que participa se inscribió antes que las demás hipotecas.

4.4.2. Hipotecas privilegiadas. Las hipotecas privilegiadas son aquellas que sin importar cuando se constituyeron se anteponen a cualquier otra hipoteca que afecta el mismo bien. Por esta razón a diferencia de las hipotecas comunes, las hipotecas privilegiadas no toman en cuenta el rango registral, es decir, un acreedor no tiene preferencia por haber inscrito una hipoteca antes que los demás acreedores hipotecarios del mismo bien.

5. Finalidad

La hipoteca tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de cualquier obligación, afectando un inmueble. Normalmente se utiliza para lograr la financiación necesaria para la compra del mismo inmueble. Es de gran utilidad pues permite al deudor hipotecario mantener la posesión y propiedad del inmueble dado en garantía, mientras va cumpliendo con sus obligaciones. Incluso puede llegar a vender o transferir la propiedad.

Por otra parte, la hipoteca le permite al acreedor tener una garantía susceptible de ejecución mediante la venta judicial del bien en caso el deudor hipotecario incumpla con sus obligaciones. Asimismo, le da la posibilidad al acreedor de perseguir el bien inmueble dado en garantía sin importar que haya cambiado de poseedor o propietario gracias al derecho de persecutoriedad.

6. Diferencias con la garantía mobiliaria

La hipoteca no es la única garantía real regulada en el ordenamiento jurídico peruano, por dicha razón, creemos importante diferenciarla con otra figura llamada garantía mobiliaria, la cual nos ayudará a entender mejor las particularidades de la hipoteca, las cuales la hacen única y distinta. A continuación, haremos una breve explicación de la garantía mobiliaria, haciendo a la vez una comparación con la hipoteca.

El artículo 3.1 del Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria, Decreto Legislativo N° 1400, define a la garantía mobiliaria como *“la afectación que recae sobre cualquier bien mueble mediante acto jurídico constitutivo, con el fin de garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones”*. Aquí encontramos una primera diferencia con la hipoteca, pues mientras la garantía mobiliaria afecta a un bien mueble, la hipoteca afecta un bien inmueble. Asimismo, el artículo 6.1 del Decreto afirma que *“la garantía mobiliaria puede darse con posesión o sin posesión del bien en garantía”*. Por el contrario, en la hipoteca el deudor

hipotecario mantiene la posesión del bien inmueble, es decir, no hay un desplazamiento del mismo.

Por su parte, el artículo 12 establece que para que la garantía mobiliaria tenga publicidad y por tanto sea oponible a terceros y se pueda determinar su prelación debe ser inscrita en el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM). No obstante, el referido artículo afirma que *“la publicidad de la garantía mobiliaria con posesión por parte del acreedor garantizado se considera por la posesión misma, sin perjuicio de que es posible el ingreso del respectivo aviso electrónico en el SIGM para asegurar la oponibilidad y prelación de la misma”*. Es importante precisar que la inscripción en el SIGM no es constitutiva, sin embargo, es de vital importancia para que el acreedor pueda oponer sus derechos frente a otros acreedores del bien mueble. En cambio, en el caso de la hipoteca la inscripción en el registro sí es un requisito de constitución. Además, las garantías mobiliarias se inscriben voluntariamente mediante avisos electrónicos, a diferencia de la Hipoteca, se prescinde de la calificación.

Otra diferencia entre la garantía mobiliaria y la hipoteca es su ejecución, en la primera figura existen dos instrumentos de ejecución que son la ejecución extrajudicial y la judicial, ambos establecidos en el artículo 48 del Decreto Legislativo N° 1400. En cambio, en la hipoteca el acreedor solo puede solicitar la venta judicial del bien hipotecado por el incumplimiento del deudor.

7. Hipotecas Especiales

Tal y como la define el Doctor Jorge Ortiz Pasco (2018), la Hipoteca Especial, representa aquella situación en la que por norma legal expresa, se ha dispuesto que determinadas hipotecas cuenten con excepciones, y por tanto, con normas distintas a lo regulado genérica en el código civil (características, forma documental, extensión, obligación garantizada y ejecución) (p. 237).

En el ordenamiento jurídico peruano existen varias formas de hipotecas especiales, y al tener estas su propia normativa, el código civil se aplica de manera complementaria. Dentro de las hipotecas especiales tenemos a la hipoteca minera y a la hipoteca acuícola, figuras que analizaremos a continuación.

7.1. Hipoteca minera. La hipoteca minera se encuentra regulada en nuestro país por el TUO de la Ley General de Minería aprobado por Decreto Supremo 014-92-EM y su reglamento contenido en el TUO aprobado por el Decreto Supremo 03-94-EM.

Este tipo de hipoteca puede constituirse sobre una concesión minera inscrita en el Registro Público de Minería, la cual, a pesar del gravamen sigue estando en posesión del deudor y permite al acreedor perseguir la concesión hipotecada sin importar quien la tenga en su poder para mediante la realización de una subasta cobrarse la suma o el crédito debido, siempre y cuando el deudor no haya cumplido con su obligación principal.

El artículo 173 del TUO de Ley General de Minería sostiene que *“para efectos de la valorización y remate, los contratantes pueden considerar como una sola unidad, varias concesiones que formen un conjunto de bienes unidos o dependientes entre sí”*. Además, es importante resaltar que, tal y como lo establece el artículo 142 del Reglamento, *“la hipoteca sobre una concesión afecta también a las construcciones, instalaciones y demás objetos destinados permanentemente a la actividad minera”*.

7.2. Hipoteca acuícola. La acuicultura es una actividad económica por medio de la cual se crían especies acuáticas vegetales y animales para la producción de alimentos, materias primas de uso industrial y farmacéutico. Asimismo, incluye las actividades de poblamiento y repoblamiento, así como las de investigación.

El artículo 42.1 de la Ley General de Acuicultura, la cual fue aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 1195, afirma que *“los titulares de las concesiones y autorizaciones podrán constituir una hipoteca sobre los derechos de uso y goce inscritos en los registros respectivos”*. Debemos distinguir las concesiones de las autorizaciones, en las primeras el estado cede su derecho a usar y gozar un área acuática de dominio público a un concesionario para la realización de una actividad acuícola, mientras que las autorizaciones se dan sobre áreas de dominio privado para que el propietario o poseedor pueda desarrollar la referida actividad.

Es importante destacar que tal y como lo indican los artículos 33. 3 y 34.1 de la Ley General de Acuicultura, *“las concesiones y autorizaciones tienen una duración de hasta treinta (30) años, renovables por igual periodo, siempre y cuando no recaigan sobre su titular, multas u*

otro tipo de sanciones declaradas mediante acto administrativo firme o que agote la vía administrativa, pendientes de cumplimiento”.

Los recursos hidrobiológicos adquiridos por un concesionario o autorizado son de su propiedad. Asimismo, los referidos recursos por tratarse de bienes muebles son susceptibles de convertirse en garantías mobiliarias.

Por otra parte, un grave error tanto de la Ley General de Acuicultura como de su reglamento es no haber establecido en qué registro se debe inscribir la hipoteca acuícola. Lo que sí hace el reglamento de la referida ley en su artículo 46, es mencionar qué actos son inscribibles:

- a) Las concesiones y autorizaciones a que se refiere la Ley.*
- b) Los contratos que se celebren sobre las concesiones o autorizaciones referidas en el inciso a) que antecede.*
- c) Las resoluciones administrativas y judiciales, ha pedido de parte o mandato de la autoridad competente, que recaigan en la concesión y autorización, las obligaciones, los derechos y los atributos que corresponden a esas concesiones y autorizaciones.*
- d) Otros actos que declaren, transmitan, modifiquen, limiten o extingan obligaciones, derechos y atributos establecidos en la Ley y disposiciones complementarias que correspondan a las concesiones o autorizaciones.*

Al respecto, el Doctor Jorge Ortiz Pasco (2018) afirma que *“el literal d) evidentemente ha sido copiado de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, y que se refiere a los actos inscribibles en el Registro de Predios”* (p. 242). Sin embargo, el autor sostiene que *“los actos inscribibles en un registro de predios tendrán que versar sobre actos y derechos sobre inmuebles y NO sobre “obligaciones””* (p. 242).

En cuanto a su extensión el artículo 42.3 de la Ley General de Acuicultura establece que *“la hipoteca acuícola se extiende sobre todo el conjunto de bienes de la explotación económica. En el caso de la concesión, la identificación y detalle de la hipoteca acuícola tendrá sólo carácter referencial debido a que no recae sobre la superficie, ni el fondo ni la columna de agua proyectada verticalmente desde la superficie del área concedida, ni sobre los bienes muebles e inmuebles otorgados por el Estado para su explotación”.*

A diferencia de la hipoteca convencional, la hipoteca acuícola debe garantizar créditos que se relacionen con la inversión en las actividades acuícolas otorgadas por la concesión o la autorización. Asimismo, en este tipo especial de hipoteca está prohibido constituir garantías mobiliarias o inmobiliarias sobre aquellos bienes relacionados a la actividad económica.

En cuanto a la ejecución, cuando nos encontremos frente a una concesión, ella recaerá únicamente sobre el uso y disfrute de los bienes públicos dados, que incluye el mar y los bienes otorgados por el estado. En cambio, en una autorización la ejecución recaerá no solo sobre el uso y el disfrute, sino también sobre los bienes de propiedad del titular de la autorización que se determinaron como extensión de la hipoteca, en concordancia con el artículo 1101 del código civil, el cual permite pacto distinto. En ambos casos la ejecución de la garantía se realiza mediante las normas concursales o a través de la vía judicial.

8. La hipoteca inversa

Luego de haber hecho un repaso sobre la hipoteca general o tradicional, estudiaremos en qué consiste la hipoteca inversa, cómo se originó, cuáles son sus características, haremos un comparativo con figuras afines y finalmente revisaremos contratos complementarios. Todo este desarrollo nos servirá para empaparnos mejor de la hipoteca inversa y poder luego hacer un análisis de su regulación en la legislación comparada y en el ordenamiento jurídico peruano.

8.1. Origen Histórico. Según Henan Álvarez Álvarez (2009), el término Hipoteca Inversa se acuña en el derecho anglosajón bajo el término *reverse mortgage*, para distinguirla de la Hipoteca Delantera o Avanzada (*forward mortgage*).

La hipoteca inversa en su concepción moderna empezó a comercializarse en Gran Bretaña en 1965, aunque desde los años 30 aparecieron los *home – equity reversion*, figura similar a la de las hipotecas inversas. En el 2012, se formalizaron 22.000 hipotecas inversas en el Reino Unido (The Smith institute, 2012), y en EEUU en 2011, como resultado de la crisis financiera, sólo el 2.1% de los adultos mayores propietarios de vivienda tenían hipotecas inversas (Nakajima & Telykova, 2017).

Además de los países anglosajones, la hipoteca inversa es una figura utilizada en países como Dinamarca, Finlandia, Irlanda, Noruega, Suecia, Bélgica y los Países bajos entre los

Europeos, y otros como Australia, Canadá y Japón, los cuales tienen una gran cultura de constitución de hipotecas inversas, ya que les es de gran ayuda para combatir la falta de buenos ingresos por parte de las personas adultas mayores.

8.2. Concepto. La hipoteca inversa es una figura por medio de la cual personas de la tercera de edad (por generalizar pues muchas legislaciones establecen como requisito no tener menos de 60 o 65 años de edad para acceder a este beneficio) reciben un crédito por parte de una entidad financiera dando como garantía un inmueble de su propiedad para que se les abone de manera parcial, es decir mensualmente, o de manera total una determinada cantidad de dinero según el valor de la propiedad inmueble puesta en garantía y su esperanza de vida. No obstante, lo particular de la hipoteca inversa consiste en que la persona adulta mayor no tendrá que pagar el crédito recibido en vida, ni los intereses, de manera que la entidad financiera que otorgó el crédito se podrá cobrar únicamente luego del fallecimiento del deudor hipotecario.

Asimismo, algunas legislaciones como la francesa exigen que la propiedad inmueble dada como garantía sea utilizada necesariamente como residencia, no exigiendo que sea la vivienda del propietario. Por el contrario, otras legislaciones como la canadiense sí permiten que el inmueble dado en garantía pueda ser usado como un centro de negocio.

8.3. Características. Es importante destacar las características de la hipoteca inversa que son distintas a las de la hipoteca convencional. En el caso de la Hipoteca Inversa el monto de la deuda va en aumento (incluyéndose la tasa de interés pre-establecida) hasta por el monto inicialmente pactado según el valor de la propiedad y la proyección de la esperanza de vida del deudor hipotecario, pues el crédito va siendo recibido por parte del deudor hipotecario periódicamente de forma indefinida o no, aunque también puede ser recibido con la realización de un solo pago o mediante la combinación de ambas, ello dependerá de las formas de pago del crédito establecidas por cada país; mientras que en una hipoteca convencional la deuda crediticia va decreciendo. Por ello el nombre hipoteca inversa, pues hay un efecto inverso al de la hipoteca tradicional. Asimismo, a diferencia de la hipoteca convencional, en la hipoteca inversa no se requiere de un capital inicial para constituirla, tampoco se tiene que pagar el crédito y los intereses, es decir, el acreedor hipotecario no puede exigir al deudor ningún tipo de pago hasta el vencimiento de la hipoteca.

Otra particularidad de la hipoteca inversa es el momento de la exigibilidad de la garantía, pues esta solo es exigible al momento del fallecimiento del deudor hipotecario. Consideramos que esta característica es el principal atractivo de la hipoteca inversa, pues el beneficiario podrá mejorar su calidad de vida sin tener que preocuparse de tener que pagar en vida el crédito recibido.

Las dos características mencionadas son las más importantes por ser comunes a las distintas regulaciones de la hipoteca inversa a nivel internacional. Sin duda, la hipoteca inversa tiene otras características, no obstante, muchas de ellas varían según la legislación, algunas de ellas las estudiaremos más adelante cuando hagamos un repaso de las legislaciones de España, México y Perú que regulan la hipoteca inversa.

8.4. Figuras afines. A continuación, hablaremos de algunas figuras afines a la hipoteca inversa que conforman un abanico de posibilidades para que personas interesadas y con necesidades puedan recibir una manutención o ingresos que les permitan subsistir y tener una mejor calidad de vida. Como podemos ver el enfoque y el fin de estas figuras es muy parecido al de la hipoteca inversa, no obstante, las figuras que analizaremos a continuación tienen sus propias características y particularidades.

8.4.1. Contrato de alimentos. El contrato de alimentos es una figura usada en países como Italia, Francia y España, y consiste en que *“una de las partes se obliga a transferir a otra el dominio de determinados bienes y la otra a darle alimentos y asistencia durante toda la vida de aquel, o en un contrato por el que una persona cede a otra determinados bienes a cambio del compromiso que contrae la que los recibe de dar a la primera alimentos y asistencia durante su vida”* (Berenguer-Albaladejo, 2012, pp. 163–164).

Este tipo de contrato no es para nada fácil de definir, pues se sustenta en el principio de autonomía de la voluntad, por dicha razón suele ser definido por las prestaciones que las partes se obligan a realizar. En el derecho español el requisito de la perpetuidad de la asistencia no es un requisito obligatorio, por lo que las partes pueden pactar que se brinden los alimentos y la asistencia por un plazo determinado.

Una característica muy importante de este contrato es su aleatoriedad, pues el obligado a prestar alimentos y asistencia tiene que satisfacer todas las necesidades vitales de la otra parte y estos cuidados son muy variables en el tiempo, es decir, dependerán de la salud del asistido.

El contrato de alimentos y la hipoteca inversa tienen en común el inicio, una persona en situación de necesidad y asistencia que es propietaria de un capital de cualquier clase de bienes y derechos constituye un contrato que le permita mejorar su calidad de vida. No obstante, de ahí en adelante, las figuras son muy distintas, la hipoteca inversa se celebra con una entidad financiera, la cual brinda un crédito cuyo pago puede ser de forma única o periódica, y es garantizado con una garantía hipotecaria. Asimismo, el crédito o préstamo es devuelto luego del fallecimiento del deudor hipotecario. En cambio, el contrato de alimentos es un contrato por medio del cual una persona brinda servicios de asistencia a otra a cambio de algún tipo de bienes o derechos,

creándose un vínculo personal. La hipoteca inversa, por el contrario, se enfoca únicamente en que el deudor hipotecario y beneficiario pueda tener mayor liquidez.

8.4.2. Acogimiento familiar. El acogimiento familiar es una figura parecida al contrato de alimentos, sin embargo, en el primero una de las partes da una prestación de asistencia sin que haya contraprestación del asistido, mientras, como ya vimos anteriormente, en el contrato de alimentos el asistido da en contraprestación bienes o derechos. En el acogimiento familiar hay un espíritu más solidario que en un contrato de alimentos, pues se brinda cuidados sin nada a cambio. En el Perú se promulgo en el año 2014 la Ley 30162, Ley de acogimiento familiar, con el objeto de que los niños, niñas y adolescentes que no puedan vivir con sus padres, lo hagan de manera excepcional y temporal con un núcleo familiar que les permita la restitución, el disfrute, el goce y ejercicio de su derecho a vivir en una familia y les provea los cuidados necesarios para su desarrollo, siempre que sea favorable a su interés superior. No obstante, la referida ley fue derogada y reemplazada en el año 2016 mediante el Decreto legislativo N° 1297, Decreto Legislativo para la protección de niñas, niños y adolescentes sin cuidados parentales o en riesgo de perderlos.

Por el contrario, en el Perú el acogimiento de personas adultas mayores no está regulado y creemos que sería importante que se incorpore esta figura en nuestro ordenamiento, pues muchos de ellos se encuentran en un importante estado de vulnerabilidad y no poseen bienes o un patrimonio que les permita generar ingresos. Como dijimos en el primer capítulo de la presente tesis, el estado debe tomar nuevas políticas para reducir al máximo el estado de necesidad en el que se encuentran nuestros adultos mayores, dándoles diferentes alternativas para que puedan gozar de una mejor calidad de vida.

Podemos definir el acogimiento de personas mayores como una “*medida de protección, perteneciente al ámbito de los servicios sociales de atención especializada, que consiste en la integración de un anciano, de modo temporal o indefinido, en el seno de una familia, sin mediar, en ningún caso, lazos de parentesco, por carecer aquél de las más básicas condiciones materiales y afectivas, garantizándose, de esta manera, la convivencia mutua, la salud, la seguridad y el bienestar físico y psíquico*” (Gracia-Ibañez, 2012, pp. 337–338).

8.4.3. Cesión para alquiler. La cesión para alquiler es un tipo de contrato utilizado en el mercado español, que consiste en que el propietario de una vivienda la cede a una entidad financiera o de seguros para que esta la alquile y así el propietario pueda recibir ingresos. La entidad es quien asume los riesgos del alquiler o no alquiler de la vivienda, así como los gastos de mantenimiento. Por su parte, el propietario no deja de ser el titular de la vivienda, simplemente cede el uso de su vivienda.

Esta figura es utilizada por aquellas personas que por sus necesidades requieren vivir en residencias donde puedan recibir servicios asistenciales. En cambio, en la hipoteca inversa el interesado busca recibir liquidez económica y a la vez seguir viviendo en su casa habitual.

8.4.4. Vivienda pensión. La vivienda pensión se trata de un contrato de seguro por medio del cual el asegurado transfiere la propiedad del inmueble donde vive a una compañía aseguradora para recibir en contraprestación una renta vitalicia asegurada, aunque se puede establecer en el contrato el usufructo de la vivienda hasta el fallecimiento del asegurado.

Esta figura se distingue de la hipoteca inversa, en que en esta última, no hay transferencia de propiedad, es decir, el acreedor hipotecario únicamente tiene el derecho de solicitar la ejecución de la hipoteca, pero en ningún momento se convierte en el propietario del bien hipotecado. En cambio, en la vivienda-pensión la compañía aseguradora se convierte en el propietario del inmueble y a cambio le brinda al asegurado una renta vitalicia. Por esta razón, en el caso de la vivienda-pensión los herederos del asegurado no podrán recuperar la propiedad del inmueble. Por el contrario, en la hipoteca inversa una vez fallecido el deudor hipotecario sus herederos tendrán la opción de pagar el crédito a la entidad financiera para retener la propiedad dada en garantía.

8.4.5. Contrato de Renta Vitalicia. En Roma se permitían celebrar donaciones de renta vitalicia, no obstante, muchos autores afirman que el contrato de renta vitalicia nació en la edad media mediante la figura “Precario”.

El contrato de renta vitalicia consiste en que la parte deudora está obligada a pagarle periódicamente a la parte acreedora una pensión, que puede ser dinero o bienes, durante el tiempo que le quede de vida y a cambio el acreedor está obligado a entregarle bienes muebles e

inmuebles. Este contrato es irrevocable, de manera que ninguna de las partes puede resolverlo de manera unilateral.

En caso el acreedor quiera seguir viviendo en su inmueble debe pactarse el usufructo, no obstante, la renta disminuirá. Este tipo de contratos puede suscribirse entre personas naturales, a diferencia de la hipoteca inversa que exige que se celebre con alguna entidad financiera.

Este contrato se diferencia del contrato de alimentos en que la pensión ha sido pactada y determinada previamente, por lo que no da lugar a una aleatoriedad o variabilidad propia de los contratos de alimentos, dentro de los cuales como vimos la asistencia puede variar por la incertidumbre de la situación de la persona asistida en el tiempo.

8.4.6. Contratos complementarios. Muchas personas celebran contratos complementarios a la hipoteca inversa con el fin de tener la seguridad de que percibirán una prestación económica de manera vitalicia o una asistencia cuando lo requieran. De esta manera se evitan el dejar de percibir ingresos cuando la hipoteca inversa que celebraron llegue al valor por el cual hipotecaron su inmueble. A continuación, analizaremos brevemente dos tipos de contratos complementarios a la hipoteca inversa como lo son el Plan de Previsión Asegurado y el seguro privado de dependencia.

8.4.7. Plan de Previsión Asegurado. Los Planes de Previsión asegurada son una alternativa en muchos países, pues se tratan de contratos de seguros de vida de ahorro que consisten en que el tomador, quien a su vez es asegurado y beneficiario, podrá recibir prestaciones desde el momento del inicio de jubilación teniendo una rentabilidad asegurada y beneficios tributarios.

Este tipo de plan no solo es una opción distinta a la hipoteca inversa, sino que también puede complementarse a ella, ya que para asegurar las futuras rentas producto de una hipoteca inversa, las prestaciones recibidas pueden ser utilizadas total o parcialmente para contratar un plan de previsión asegurada.

8.4.8. Seguro Privado de Dependencia. El Seguro Privado de Dependencia es brindado por entidades aseguradoras, quienes deben asegurar el siniestro, el cual para este tipo de seguros es la dependencia del asegurado para realizar sus actividades diarias, por tanto, la cobertura implica la asistencia. Por dicha razón estamos ante un contrato aleatorio, pues no se sabrá el momento en el que el asegurado requerirá la cobertura.

Para cubrir la cobertura las entidades generalmente brindan una renta vitalicia, aunque algunas entidades aseguradoras brindan una indemnización global complementándola con servicios adicionales de asistencia al asegurado.





Capítulo Tercero

La Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

El tercer capítulo, tiene como fin examinar desde el derecho comparado la utilización de la Hipoteca Inversa en países que han logrado utilizar dicha figura para hacer frente a la difícil situación económica en la que se encuentran muchos de sus Adultos Mayores. En ese contexto, se examinan dos países: España y México. En cada uno de estos casos, se hace un repaso de la situación demográfica, la regulación actual y sus aspectos relevantes.

1. España

1.1. Situación demográfica. España continúa en un proceso de envejecimiento. Según los datos del Padrón Continuo (INE) a 1 de enero de 2017 hay 8.764.204 personas mayores (65 y más años), un 18,8% sobre el total de la población (46.572.132). Asimismo, mayor aún es el aumento de la proporción de octogenarios, que representan el 6,1% del total de la población. Las proyecciones de la INE, estipulan que para el año 2066 habrá más de 14 millones de personas mayores, lo que significará el 34,6% de la población total, la cual alcanzaría los 41.068.643 habitantes (Abellán-García et al., 2018).

Este importante porcentaje de adultos mayores en España se debe a la constante mejora de los sistemas sanitarios, sociales, económicos y los hábitos de vida, que han provocado que aumente la longevidad de vida de los españoles. Asimismo, España ha llegado a tener en el año 2017 la tasa de natalidad más baja en 40 años, siendo el número de hijos por mujer 1,31 (INE). Por ello requieren con urgencia un aumento en la tasa de natalidad que permita que las personas de edades menores puedan sostener las pensiones de las personas adultas mayores, pues de lo contrario el sistema de pensiones no podrá mantenerse.

Otro factor importante que ha hecho que el porcentaje de adultos mayores vaya creciendo es el freno en la inmigración. Tanto la baja tasa de natalidad y la disminución de la inmigración son consecuencias de la crisis económica que viene atravesando España en los últimos años, y que están afectando seriamente la situación demográfica del país.

1.2. Marco regulatorio. En España la hipoteca inversa es regulada principalmente mediante la Disposición Adicional primera de la Ley 41/2007. En el numeral 1 de la referida Disposición el legislador afirma que *“la hipoteca inversa se entiende como el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumpla los siguientes requisitos:*

- a) *Que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,*
- b) *Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,*
- c) *Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios ,*
- d) *Que la vivienda hipotecada haya sido tasado y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.”*

Respecto del requisito a) debemos decir que el legislador ha establecido una edad mínima de 65 años que deben tener aquellas personas que quieran constituir una hipoteca inversa y que se configura como un requisito subjetivo. Distinto es el caso de la dependencia severa o gran dependencia, en donde hay que remontarse al artículo 26.1 de la Ley 39/2006, de Promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, el cual define a la dependencia severa como el Grado II de dependencia y afirma que se da *“cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no quiere el apoyo permanente de un cuidador o tiene necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal”*; por su parte, el referido artículo define la gran dependencia como el Grado III de dependencia, que es *“cuando la persona necesita ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo indispensable y continuo de otra persona o tiene necesidades de apoyo generalizado para su autonomía personal”*.

En cuanto al requisito b), este tiene que ver con el objeto de la hipoteca inversa, es decir que, el deudor hipotecario reciba un crédito único o periódico, el cual se configura como la obligación principal. Este crédito, el cual es una obligación pecuniaria, permite que el propietario, según el apartado VIII del Preámbulo de la Ley, pueda disponer de *“hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor en tasación”*, tasación referida al valor del inmueble dado en garantía en el momento de la constitución de la hipoteca.

El requisito c) describe la característica principal de la hipoteca inversa que es que la devolución del préstamo podrá ser exigible por el acreedor una vez que el deudor hipotecario fallezca, o en caso haya beneficiarios, cuando fallezca el último de los beneficiarios. Este requisito es el que hace tremendamente atractiva la hipoteca inversa, ya que el deudor hipotecario no tendrá que pagar en vida la deuda contraída con el acreedor.

Finalmente, el requisito d) establece que la vivienda objeto de la hipoteca inversa debe ser tasada y asegurada contra daños. Este requisito es muy importante, debido a que protege la garantía que es la vivienda, exigiendo que se asegure, de manera que ante cualquier siniestro pueda mantener el precio por la que fue tasada.

Por otra parte, el numeral 2 de la Disposición Adicional primera de la Ley 41/2007 establece que *“Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial”*. Lo que busca la norma con este numeral no es beneficiar a las entidades financieras autorizadas, sino proteger a los deudores. El legislador considera que el acreedor hipotecario debe tener la capacidad financiera suficiente para poder otorgarle al deudor el crédito correspondiente hasta el día de su muerte. De estar autorizados cualquier tipo de entidad financiera o particular, se correría un gran riesgo por posibles limitaciones económicas que pondrían en riesgo el cumplimiento de la obligación de dar crédito, sobre todo en los casos de pagos periódicos.

Asimismo, los numerales 3 y 4 de esta disposición, sostienen que *“el régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministerio de Economía y Hacienda”* y que las entidades autorizadas para constituir hipotecas inversas estas

obligadas a “*suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto*“. Como podemos observar, el legislador exige que las entidades financieras autorizadas instruyan a los solicitantes sobre la hipoteca inversa como producto financiero, de manera que estén al tanto de sus beneficios y consecuencias.

Por otro lado, el numeral 5 de la referida disposición afirma que “*Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación*”. La muerte del deudor produce el vencimiento automático del préstamo, sin importar que no se haya efectuado la totalidad del préstamo. Es decir, se extingue la obligación de la entidad financiera de cancelar la totalidad del crédito acordado y son los herederos del deudor quienes asumen la obligación de cancelar la deuda. Asimismo, es importante resaltar que la existencia de beneficiarios es meramente opcional y de haberlos no intervienen en la constitución de la hipoteca, ni tienen algún tipo de obligación, pues no forman parte de la relación obligacional de la hipoteca. La existencia de beneficiarios simplemente se configura como un elemento extra que debe producirse para que se dé el vencimiento de la obligación de la entidad financiera (el pago del crédito), que es la muerte del tercero beneficiario o en caso exista más de un beneficiario la muerte del último de ellos, ya que no bastará con la muerte del deudor. No queda duda que la exigencia de la muerte del beneficiario para que se efectúe el vencimiento del crédito fue establecida para que el cónyuge del deudor o de alguna persona o pariente que dependa de él, quienes vendrían a ser los beneficiarios pensados por el legislador, no tengan la obligación de cancelar la deuda o de perder el inmueble dado en garantía. No obstante, es importante resaltar que la Ley no impide que el deudor hipotecario designe como beneficiarios a personas que no conviven con él en el inmueble dado en garantía.

El segundo párrafo del numeral 5 sostiene que “*En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente*”. Es interesante analizar si esta disposición limita o no el

poder de disposición sobre el bien hipotecado. La norma general española de la hipoteca no limita la transmisión del inmueble dado en garantía. Asimismo, como hemos estudiado en el capítulo dos de la presente tesis, la persecutoriedad de la hipoteca es una característica que asegura que la garantía dada a favor del acreedor no corra ningún riesgo ante la transmisión del bien hipotecado, ya que podrá solicitar la ejecución de la garantía sin importar quién sea el propietario en ese momento. Hasta acá no habría ningún problema con que el deudor hipotecario transmita el bien hipotecado. Ahora, ¿el hecho que el legislador le dé la facultad al acreedor de declarar el vencimiento anticipado del crédito en caso el deudor hipotecario transmita el bien hipotecado es una contradicción a la norma general de la hipoteca y a la persecutoriedad de la hipoteca?, creemos que no, hay que aclarar que la norma no prohíbe que el bien hipotecado sea transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, sino que establece que la transmisión del inmueble faculta al acreedor a declarar el vencimiento anticipado, a menos que se proceda a la sustitución de la garantía. Si se tratase de una prohibición la transmisión del bien hipotecado tendría como consecuencia la nulidad o la posibilidad de la anulación de la transmisión. Dicho esto, la venta o transmisión del bien hipotecado que realice el deudor hipotecario será válida, sin embargo, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del crédito siempre y cuando el deudor no haya procedido con la sustitución de la garantía de manera suficiente.

Por su parte el numeral 6 dice lo siguiente: *“Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor solo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria”*. Este numeral permite al acreedor cobrarse no solo con la ejecución del bien hipotecado, sino también con los bienes que deja en herencia el deudor cuando el inmueble hipotecado no fuese suficiente. Lo que creemos que ha buscado el legislador con esta disposición es que en caso los herederos acepten la herencia del deudor fallecido, el acreedor solo pueda cobrarse como máximo hasta donde alcancen los bienes de la herencia y así la deuda no alcance el patrimonio de los herederos. Respecto de la no aplicación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que afirma que *“en ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años”*, podemos decir que el legislador busca proteger al acreedor para que este pueda exigir la deuda completa, teniendo en cuenta que la naturaleza de la Hipoteca Inversa implica no saber cuándo será el vencimiento del

crédito, pues esta como sabemos, depende de la muerte del deudor hipotecario. Por dicho motivo la deuda final queda abierta por los intereses remuneratorios. Ahora bien, cabe preguntarse si esta excepción va en contra de la característica de la especialidad de la hipoteca. Personalmente pienso que no, porque la especialidad de la hipoteca inversa será determinada en su constitución al establecerse el crédito y el interés pactado, determinándose de esta manera la cantidad máxima a la que puede llegar la deuda.

En cuanto a los numerales 7, 8 y 9 de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, estos se limitan a determinar las cuotas y cálculos de los honorarios notariales y registrales.

El numeral 10 establece que *“Podrán instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición”*. Este numeral da entender que si bien es factible constituir una hipoteca inversa sobre un inmueble no habitual, esta no gozará de los efectos jurídicos que prevé la Ley 41/2007 y deberá ser sometida por la regulación general. En nuestra opinión no llegamos a entender el sentido de excluir a las hipotecas inversas de viviendas no habituales de la regulación especial prevista por la Ley 41/2007, pues se ésta restringiendo la libertad de los solicitantes de decidir qué inmueble de su propiedad dar en garantía. Que la vivienda dada en garantía por el deudor hipotecario sea habitual o no habitual debería ser un aspecto indiferente y por ende su condición de habitual no tendría que constituirse como un requisito tal y como lo establece el numeral 1 de la Ley sujeta a análisis. De esta manera, todas las hipotecas inversas serían reguladas de la misma forma por una única Ley especial y todos los solicitantes gozarían de los mismos beneficios.

Finalmente, el numeral 11 sostiene que *“En lo no previsto en esta disposición y normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuestos en la legislación que en cada caso resulte aplicable”*. Es decir, se tendrá que acudir a la legislación aplicable, según el caso, de manera supletoria, cuando se den situaciones no previstas.

1.3. Aspectos relevantes. Para comenzar, debemos decir que uno de los aspectos importantes de la Ley 41/2007, es que el objeto de la hipoteca inversa tenga que ser necesariamente el inmueble habitual del solicitante. Asimismo, la Ley exige que los solicitantes y beneficiarios tengan como mínimo 65 años o se encuentren afectados de dependencia severa o gran dependencia (numeral 1).

Asimismo, la Ley señala dos opciones para el cobro del crédito otorgado por la entidad financiera una vez que el deudor hipotecario fallece. La primera consiste en que los herederos asuman la deuda junto con sus intereses (numeral 5), y la otra es que los herederos no tengan intenciones de pagar la deuda o no puedan asumirla, en cuyo caso el acreedor solo podrá exigir el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia (numeral 6).

Respecto del procedimiento de ejecución de la hipoteca inversa, debemos acudir a la Ley Hipotecaria y la Ley de enjuiciamiento Civil, ya que la Ley 41/2007 no agrega ningún tipo de particularidad.

Por otra parte, si bien la Ley exige que el inmueble del solicitante sea su vivienda habitual, también afirma que pueden constituirse hipotecas inversas sobre inmuebles distintos, aunque a estas últimas no se les aplicará los apartados anteriores (numeral 10), los cuales establecen lo siguiente:

- El acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado en caso se transfiera el inmueble hipotecado.
- El acreedor podrá cobrar solo hasta donde alcancen los bienes de la herencia.
- La no aplicación de la limitación de la cobertura hipotecaria de intereses que establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.
- Eliminación de exenciones fiscales y disminución de aranceles notariales y registrales.

De esta manera podemos decir que el derecho español contiene dos tipos de hipoteca inversa, la que es regulada por la Ley 41/2007, y la que se encuentra sometida por la regulación de carácter general.

2. México

2.1. Situación demográfica. En México, entre los años 1970 y 1990, el porcentaje de adultos mayores pasó de 5.6 a 6.2%; para el año 2017 fue el 10.5% de la población total (más de 12 millones de personas del total de la población), de los cuales el 53.9% son mujeres y el 46.1% hombres, de acuerdo al Consejo Nacional de Población (NTX, 2017).

A su vez, se estima que para el año 2050 la población adulta mayor de 65 años crecerá más del doble, llegando a los 24.4 millones (Economista, 2018). Esta situación se debe al, igual que en España, al mejoramiento de las asistencias médicas ofrecidas por el estado, lo que aumenta la calidad de vida de las personas y por ende su esperanza de vida.

Según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) en el segundo trimestre de 2018 el porcentaje de población de 60 años o más económicamente activa es de 34.1 %. Asimismo, el 49.6% de la población ocupada de 60 años o más trabaja por cuenta propia, y esto se debe a la falta de oportunidades laborales para este tipo de personas (INEGI, 2018).

2.2. Marco regulatorio. El 27 de marzo del año 2017 se adicionó el capítulo III BIS al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, bajo la denominación de “Hipoteca Inversa”.

El primer párrafo del artículo 2939 Bis afirma que *“Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor”*. Mediante este párrafo el legislador especifica que la hipoteca inversa se puede constituir sobre la vivienda habitual o sobre un inmueble distinto con la condición de que en ambos casos el inmueble sea de propiedad de la persona adulta mayor. A diferencia de lo regulado en la legislación española, la cual como vimos anteriormente, establece que el inmueble dado en garantía por el deudor hipotecario debe ser su vivienda habitual para gozar de los beneficios de la ley especial, esta disposición de la legislación mexicana de permitir la constitución de hipotecas inversas sobre viviendas habituales y distintas o no habituales nos parece acertada, ya que permite a los solicitantes decidir qué inmueble de su propiedad será dado en garantía para la constitución de una hipoteca inversa sin

importar que el inmueble se trate de su vivienda habitual o no. En el segundo párrafo el legislador dispone que *“Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México”*. De esta manera el adulto mayor (el beneficiario) podrá tener un administrador (el fiduciario) que le transfiera el dinero dado en crédito por la entidad financiera acreditante (el fideicomitente).

Por su parte, el Artículo 2939 Ter define al Contrato de Hipoteca Inversa como *“aquel por el cual la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo”*. Como requisito subjetivo el legislador establece que la persona mayor o el beneficiario tenga el mínimo de 60 años para que se pueda celebrar el contrato y a su vez limita a que el beneficiario, de haberlo, sea el cónyuge, concubina o concubinario, aspecto que no consideramos positivo, pues no le permite al solicitante escoger a otro pariente, amigo, etc. como beneficiario, comprometiendo seriamente su libertad. En este artículo el legislador también da la opción de que el adulto mayor o beneficiario reciba el crédito de forma periódica o mediante un pago único.

El Artículo 2939 Quater sostiene que *“están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio así como las demás entidades financieras, instituciones sociales e instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello”*. Con esta disposición el legislador busca asegurar que el solicitante reciba su crédito de entidades solventes y con capacidad económica suficiente para asumir el desembolso dinerario.

Por otro lado, el Artículo 2939 Quinquies Establece que *“Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años,*

para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo". Este artículo permite que el avalúo realizado por la entidad financiera de manera previa, sea actualizado posteriormente cada dos años, garantizando así el valor real que logre el inmueble con el tiempo. Adicionalmente, el referido artículo dispone que *"el tutor podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz"*; y que *"La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado y podrá arrendarlo de forma parcial o total, siempre y cuando cuente con la autorización expresa de la entidad financiera"*. No llegamos a entender el motivo por el cual el legislador exige que la persona adulta mayor tenga que habitar de forma vitalicia el inmueble dado en garantía. Asimismo, el presente artículo contradice lo regulado en el artículo 2939 Bis, el cual establece que se podrá constituir una hipoteca inversa sobre diverso inmueble, con la única condición de que éste sea de propiedad del solicitante.

El artículo 2939 Sexies trata cuatro escenarios en referencia a la amortización del capital:

- 1) *"Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago"*. Es decir, los herederos podrán tener la opción de asumir la deuda y así evitar la ejecución del inmueble dado en garantía. Asimismo, el legislador le otorga preferencia a los herederos sobre cualquier cesión del crédito, dándoles la posibilidad de continuar con el crédito y las obligaciones que el fallecido pactó con la entidad financiera de manera preferente.
- 2) *"Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo"*. Este inciso pone énfasis en la preferencia que tienen los herederos en la cesión que se pretenda del crédito, sancionando su no aplicación con la nulidad. Asimismo, de existir una cesión en contra de lo establecido en el numeral anterior ésta tendrá como consecuencia la no cancelación de la hipoteca inversa por más que la deuda ya haya sido cancelada.
- 3) *"Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento"*

otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera". Con este inciso el legislador otorga la posibilidad de que los herederos puedan percibir el crédito y modificar sus condiciones siempre y cuando exista el consentimiento de la entidad financiera, lo que consideramos válido en virtud a la libertad de contratación.

4) *"Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos"*. El legislador otorga un plazo de 30 días hábiles para que los herederos tomen la decisión de cómo responder ante la deuda originada por el deudor fallecido, pudiendo el acreedor ejecutar la garantía en caso los herederos no manifiesten sus intenciones. Por otro lado, la segunda parte de la disposición es clara y limita a la entidad financiera a cobrarse únicamente por el monto del crédito (incluidos los intereses) en caso se realice la venta legal del inmueble dado en garantía por el fallecido. Por dicho motivo,

5) de haber un dinero sobrante por la referida venta, éste tendrá que ser devuelto a los herederos.

El artículo 2939 Septies establece que *"El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el conocimiento y autorización previo de la entidad financiera. El incumplimiento de esta obligación le conferirá a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha"*. El presente artículo restringe la libertad de la persona adulta mayor de poder transferir su propiedad, teniendo que solicitar una autorización previa de la entidad acreedora. No obstante, la consecuencia de este incumplimiento no es la nulidad del acto, sino que le da a la entidad acreedora la posibilidad de solicitar el vencimiento del crédito.

Por su parte, el artículo 2939 Octies afirma que *"La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, así como su cónyuge, concubina o concubinario nombrado como beneficiario, se extinga el capital pactado y los herederos de la persona adulta mayor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, en este*

supuesto la entidad financiera podrá obtener el recobro hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta". A diferencia de la legislación española, el mencionado artículo establece que el acreedor podrá obtener el recobro solo hasta donde alcance el inmueble dado en garantía. Recordemos que en la legislación española establece que cuando se extinga el crédito y los herederos decidan no reembolsar los débitos vencidos, el acreedor podrá cobrar solo hasta donde alcancen los bienes de la herencia. Es decir, no limita el cobro únicamente al inmueble dado en garantía.

El artículo 2939 Nonies sostiene que *"En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo la entidad financiera liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior"*. Este artículo protege a la persona adulta mayor ante cualquier incumplimiento por parte de la entidad acreedora, pudiendo la persona adulta mayor solicitar una indemnización por daños y perjuicios o hacer efectiva la cláusula penal, de haberla. Asimismo, el artículo dispone que una vez solicitada la rescisión del contrato la deuda será liquidada y no se incrementarán los intereses, evitando así un abuso por parte del acreedor. Adicionalmente establece que de haber una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, esta nueva hipoteca tendrá prioridad respecto del rango.

Por su lado, el artículo 2939 Decies establece que *"En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá supletoriamente por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable"*. Es decir, se tendrá que acudir a la legislación aplicable, de manera supletoria, según el caso, cuando se den situaciones no previstas.

Finalmente el artículo 2939 Undecies sostiene que *"En materia de hipoteca inversa, no serán aplicables los artículos 2907, 2908 y 2909 de este Código"*. Los citados artículos son los siguientes:

“Artículo 2907.- Si el inmueble hipotecado se hiciera, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.

Artículo 2908.- En el caso del artículo anterior, se sujetará a juicio de peritos la circunstancia de haber disminuido el valor de la finca hipotecada hasta hacerla insuficiente para responder de la obligación principal.

Artículo 2909.- Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorase la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales”

El hecho de que no se apliquen los artículos descritos en materia de Hipoteca Inversa, beneficia claramente al deudor, ya que este no tendrá que mejorar la hipoteca en caso se vuelva insuficiente el inmueble dado en garantía. Asimismo, consideramos que la disposición del artículo 2939 Undecies perjudica al acreedor de la hipoteca inversa, ya que este no podrá solicitar el vencimiento del crédito en caso el inmueble de la garantía se vuelva insuficiente.

2.3. Aspectos relevantes. Para empezar debemos decir que la legislación mexicana no exige necesariamente que el inmueble dado en garantía por la persona adulta mayor o deudor tenga que ser su vivienda habitual. Es decir puede constituirse una hipoteca inversa sobre inmueble diverso, con la única condición de que el inmueble dado en garantía sea de propiedad de la persona adulta mayor. Asimismo, se otorga de manera expresa la posibilidad de que el adulto mayor que ejerza la hipoteca inversa pueda constituir un fideicomiso a su favor (artículo 2939 Bis).

En cuanto al requisito subjetivo la persona adulta mayor (el deudor) o su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario, tendrán que tener la edad igual o superior a los 60 años (artículo 2939 Ter).

Una vez fallecida la persona adulta mayor o su beneficiario, los herederos tienen 30 días hábiles para cubrir la deuda o solicitar la reestructuración del crédito. En caso transcurra el referido plazo sin que los herederos hayan realizado alguna de las acciones descritas, el acreedor podrá solicitar la adjudicación o venta del inmueble dado en garantía (artículo 2939 Sexies).

Finalmente, en referencia al procedimiento de ejecución de la Hipoteca Inversa los artículos correspondientes a la hipoteca inversa no mencionan ninguna particularidad, por lo que habrá que acudir a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles (Artículo 2939 Decies).



Capítulo Cuarto

La Hipoteca Inversa en el Ordenamiento Jurídico Peruano

1. Proyecto de ley 00570/2016-CR

El primer intento para la publicación de una ley que cree la hipoteca inversa en el Perú, se dio en el diciembre del año 2014 mediante el Proyecto de Ley N° 04058/2014-CR, el cual fue propuesto por la congresista Cecilia Chacón De Vettori, quien pertenecía al Grupo Parlamentario Fuerza Popular. En ese mismo mes el Proyecto fue trasladado a la comisión de Justicia y Derechos Humanos. No obstante, el Proyecto terminó siendo archivado.

El segundo intento se dio en noviembre de 2016 mediante el Proyecto de Ley N° 00570/2016-CR, Proyecto que también fue presentado por la congresista Cecilia Chacón De Vettori. Este proyecto contó con 15 artículos a diferencia del Proyecto del año 2014 que contó con 17 artículos. Ambos proyectos son prácticamente similares, las diferencias son 2. La primera es que el texto del artículo N° 3 del Proyecto del año 2014 sobre la finalidad de la Ley está incorporado en el artículo N° 2 del Proyecto del año 2016. La segunda diferencia radica en que en el artículo N° 5 del Proyecto del año 2014, el cual afirma que “La presente norma será de aplicación a los contratos de crédito hipotecario.....”, no se encuentra incluido como tal en el Proyecto del año 2016. Como hemos podido ver las diferencias entre ambos proyectos son verdaderamente mínimas.

El proyecto del año 2016 fue el que finalmente se promulgó, la fecha de su publicación fue el 28 de marzo de 2018. No obstante, antes de su promulgación y publicación sufrió muchas modificaciones. Su versión final obtuvo el nombre de Ley N° 30741 “Ley que regula a la Hipoteca Inversa” y su Reglamento, el cual fue publicado con fecha 5 de setiembre de 2018, fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF. Finalmente con fecha 17 de octubre de 2019 la Superintendencia de Banca y Seguros publicó el Reglamento de la Hipoteca Inversa, mediante la Resolución S.B.S. N° 4838-2019, del cual abordaremos en menor medida, pues la norma regula aspectos más contables y de conducta de mercado.

2. Normativa peruana sobre la Hipoteca Inversa

2.1. Objeto y concepto utilizado. El artículo 1 de la Ley N° 30741, “Ley que regula a la hipoteca inversa”, (en adelante “la Ley”) afirma que esta *“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”*. A nuestro criterio lo que nos quiere decir el citado artículo es que la hipoteca inversa es una alternativa para que las personas tengan ingresos adicionales, sin que estos ingresos se constituyan como el ingreso principal de las mismas. Por ello, el artículo se refiere a complementar los ingresos de los interesados, ya que la hipoteca inversa no tiene un fin humanitario, sino de liquidez.

En cuanto al concepto utilizado por la Ley, el artículo 2 sostiene que *“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”*. Como podemos ver el legislador ha utilizado un concepto bastante clásico de la Hipoteca Inversa. Deja en claro que el solicitante podrá ser únicamente el propietario del inmueble que se dará en garantía. A su vez el legislador menciona la característica principal de la hipoteca inversa, que es que el acreedor solo puede hacer exigible el crédito cuando fallezca el deudor hipotecario.

El segundo párrafo del artículo 2 de la Ley da algunos alcances sobre la determinación del crédito y las formas de abono del mismo, afirmando que *“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”*. Lógicamente, tal y como lo establece el citado artículo, el monto del crédito debe de estar acorde al valor del inmueble, es decir, el crédito no puede superar el valor del inmueble dado en garantía. Según el numeral 5.3 del artículo 5 del Reglamento de la Ley que regula a la hipoteca inversa, aprobado mediante decreto supremo N° 202-2018-ef y modificado por decreto supremo N° 243-2019-ef (en adelante el Reglamento), para determinar el valor del inmueble *“La tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, solo 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”. Asimismo, la esperanza de vida del titular y la tasa de interés aplicable influyen de manera relevante en la determinación del crédito, ya que mientras mayor sea la esperanza de vida del titular, mayores serán los intereses. Por su parte el artículo N° 3 del Reglamento de la hipoteca inversa publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros mediante Resolución SBS N° 4838-2019 (en adelante el Reglamento de la S.B.S.) se extiende un poco más que la Ley respecto de los aspectos a tomar en cuenta para determinar el crédito estableciendo que “ *a efectos de calcular el valor estimado de liquidación del crédito, se deben considerar, entre otros elementos, los siguientes: 1. Valor del inmueble que garantiza la operación . 2. Tasa de interés aplicable a la operación. 3. Plazo estimado de la operación a través del uso de tablas de mortalidad o de supervivencia. 4. Probabilidad de cancelación o de prepago anticipado del crédito. 5. Estructura de desembolsos (en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas)*”.

En la parte final del segundo párrafo del Artículo 2 de la Ley se establece que el abono del crédito al titular o deudor hipotecario puede darse mediante un solo pago o de forma periódica al igual que en las legislaciones de España y México que analizamos en el capítulo anterior.

2.2. Renta vitalicia. El tercer párrafo del artículo 2 de la Ley sostiene que *“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”*. Al respecto los numerales 8.1 y 8.2 del artículo 8 del Reglamento estipulan que *“(.....) 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”*. Y que *“En caso 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”*. Lo que nos quiere decir el artículo 2 de la Ley y los numerales 8.1 y 8.2 del artículo 8 del Reglamento es que la Entidad Autorizada y el Cliente tienen la opción de acordar la contratación de un seguro dentro del contrato de constitución de hipoteca inversa o de incluirla posteriormente en el mismo contrato modificándolo, para que el Cliente pueda percibir una renta vitalicia, es decir, una vez que el crédito otorgado por la Entidad Autorizada se termine, el Cliente seguirá percibiendo lo que venía recibiendo periódicamente hasta su muerte. El dinero utilizado para el pago por el seguro de renta vitalicia será desprendido del crédito acordado entre la Entidad Autorizada y el Cliente.

Asimismo, es importante comentar que tal y como lo señala el artículo N° 8 del Reglamento de la S.B.S. *“las empresas de seguros pueden participar de forma directa y/o complementaria dentro de una operación de HI, bajo cualquiera de las siguientes modalidades: 1. Crédito desembolsado en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas. 2. Renta vitalicia u otro producto de renta, cuando otra empresa otorga el crédito. 3. Crédito y renta vitalicia u otro producto de renta otorgados por la misma empresa de seguros”*. La primera modalidad se dará cuando la empresa aseguradora constituya una hipoteca inversa en calidad de entidad autorizada, es decir como acreedora. La segunda modalidad consiste en que sea otra la empresa acreedora de la hipoteca inversa, siendo la empresa de seguros por su parte, aquella que otorgará al titular de la hipoteca inversa una renta vitalicia desde el momento en que se terminó el crédito brindado por la empresa acreedora. Por último, la tercera modalidad se dará

cuando la empresa aseguradora o de seguros haga las veces de acreedora de la hipoteca inversa y de la entidad que otorgará la renta vitalicia una vez que el crédito sea completamente abonado al titular.

2.3. Requisitos subjetivos. Sobre el Proyecto de Ley 570/2016-CR se recibieron las opiniones del Banco Central de Reserva, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, dentro de las cuales el Banco Central de Reserva señaló que *“consideramos que el acceso a la hipoteca inversa no debería restringirse solamente a las personas que tengan 65 años de edad o más y/o que se encuentren en estado de dependencia, sino que también debería estar disponible para personas de cualquier edad que tengan una vivienda propia”* (Dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos Proyecto de Ley 570/2016-CR, 2017, p. 7).

Esta postura fue la que terminaron adoptando los legisladores, ya que la Ley no exige que el solicitante y los beneficiarios que pueda nombrar sean personas con un mínimo de edad determinado para poder constituir una hipoteca inversa. Al respecto opinamos que por la naturaleza de la hipoteca inversa que implica que el acreedor hipotecario solo pueda cobrar el crédito una vez fallecido el deudor hipotecario, va a resultar muy difícil o poco probable que una entidad autorizada quiera celebrar una hipoteca inversa con una persona que no tenga una edad avanzada. Si la edad del titular o solicitante es menor, la vigencia del contrato será mayor y las cuotas menores. Por dicho motivo legislaciones como la española exigen un mínimo de edad (65 años) a las personas que están interesadas en constituir una hipoteca inversa con una entidad autorizada.

En cuanto a los beneficiarios, el artículo 4 de la Ley establece que *“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”*. El legislador le brinda al deudor hipotecario la posibilidad de designar un beneficiario o varios para que reciban parte del crédito, siempre que haya fallecido el titular o deudor hipotecario y aún falte por pagar un saldo del crédito acordado. Asimismo, es importante resaltar que el legislador

no ha normado ningún tipo de requisito que deba tener el beneficiario como por ejemplo lazos de parentesco con el titular o una edad mínima. Por otra parte, recalcamos que los beneficiarios no forman parte de la relación jurídica que existe como consecuencia de la constitución de la hipoteca inversa.

Consideramos criticable lo dispuesto por el numeral 4.2 del artículo 4 del Reglamento, el cual establece que “*Una vez que el cliente haya declarado a sus beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos*”. Esta disposición lesiona la libertad del titular de la hipoteca inversa de poder agregar o excluir beneficiarios con posteridad. Si bien el titular podría solicitar que se agreguen o excluyan beneficiarios por vía judicial, esta vía resulta muy engorrosa pues demoraría mucho tiempo. Consideramos que el legislador debió al menos dar la posibilidad de designar a un nuevo beneficiario en caso el designado al momento de la constitución de la hipoteca inversa fallezca antes que el titular de la misma.

Finalmente, hablaremos sobre los acreedores hipotecarios. El artículo 5 de la Ley afirma que “*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*”. Las empresas múltiples del literal A del referido artículo 16 son las siguientes:

- a. *Empresa Bancaria: S/. 14 914 000,00.*
- b. *Empresa Financiera: S/. 7 500 000,00.*
- c. *Caja Municipal de Ahorro y Crédito: S/. 7 500 000,00 (Cifra que se actualiza trimestralmente).*
- d. *Caja Municipal de Crédito Popular: S/. 4 000 000,00.*
- e. *Entidad de Desarrollo a la Pequeña y Micro Empresa – EDPYME: S/. 678 000,00.*
- f. *Cooperativas de Ahorro y Crédito autorizadas a captar recursos del público: S/. 678 000,00.*
- g. *Caja Rural de Ahorro y Crédito: S/. 678 000,00.*

Mientras que el literal D se refiere a las siguientes empresas de seguros:

- a. *Empresa que opera en un solo ramo (de riesgos generales o de vida): S/. 2 712 000,00.*
- b. *Empresa que opera en ambos ramos (de riesgos generales o de vida): S/. 3 728 000,00.*

c. *Empresa de Seguros y de Reaseguros: S/. 9 491 000,00.*

d. *Empresa de Reaseguros: S/. 5 763 000,00.*

(El monto en soles establecido corresponde al capital social mínimo que deben tener las mencionadas empresas para su funcionamiento).

Asimismo, el artículo 5 de la Ley sostiene que *“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”*. Para su constitución según el artículo 2 de la Ley N° 28971, Ley que crea las empresas administradoras hipotecarias, estas empresas *“deben contar con las autorizaciones de organización y funcionamiento establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones y acreditar un capital social mínimo, aportado en efectivo, de S/. 3 400 000,00 (Tres millones Cuatrocientos Mil y 00/100 nuevos soles), el que se actualizará trimestralmente”*.

Como hemos podido ver, el legislador ha establecido que las empresas autorizadas que pueden otorgar hipotecas inversas tengan capitales sociales importantes que acrediten un soporte económico suficiente, de manera que no tengan problemas para poder cumplir con los pagos de los créditos pactados con los deudores hipotecarios, quienes podrán tener la certeza y garantía de que recibirán su dinero según lo acordado.

2.4. Características. A continuación analizaremos algunas de las características mencionadas en el artículo 3 de la Ley que regula la hipoteca inversa, cuya introducción se refiere a estas como requisitos adicionales a los requisitos generales que vendrían a ser los artículos 1 y 2, artículos que tienen un perfil más descriptivo que de requisitos como tales.

“Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares”. En referencia a este punto debemos decir que la pluralidad de la palabra titulares abre la posibilidad de que copropietarios de un mismo inmueble puedan constituir una hipoteca inversa como deudores hipotecarios. No obstante, esta situación puede traer algunos inconvenientes no previstos ni regulados por la Ley, como el hecho de que al fallecer uno de los copropietarios, sus herederos no puedan disponer del inmueble hasta que el otro copropietario

fallezca (Cajacuri-Jancachagua, 2018). Al respecto consideramos que en este caso los herederos tendrían que seguir recibiendo el crédito que le correspondía al fallecido y tener la potestad de solicitar el cese del mismo a efectos de evitar que la deuda crezca (en caso lo estimen conveniente). En ambos casos, tendrían que esperar a que los demás copropietarios fallezcan para poder tener disponibilidad del bien heredado. La situación empeoraría aún más en el supuesto que haya beneficiarios, ya que los herederos tendrían que esperar que además fallezca el último de estos. Como podemos ver, la forma en que está regulada la Ley da pie a posibles conflictos o problemas en materia sucesoria. Por dicho motivo no queda duda de que estos supuestos debieron ser regulados y esclarecidos por la misma Ley.

“Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño”. Esta característica o exigencia busca garantizar que el inmueble dado en garantía mantenga su valor ante cualquier siniestro, de manera que el acreedor hipotecario no corra el riesgo de perder la garantía.

“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”. Como vimos anteriormente en el numeral 5.3 del artículo 5 del Reglamento, para determinar el valor del inmueble la tasación será realizada por dos peritos valuadores cuando estos no estén inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). En caso el tasador esté registrado ante la Superintendencia bastará con una sola tasación. A su vez el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la S.B.S., establece que *“(…) cada cinco (5) años debe realizarse una valuación por un perito debidamente inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de esta superintendencia”*. La exigencia de la valuación del inmueble, por lo menos cada 5 años, busca llevar el control de los cambios de su valorización en el tiempo, de manera que se pueda determinar si es pertinente la constitución de provisiones por desvalorización del inmueble.

“Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares”. A lo que se refiere esta característica estipulada por la Ley es que por ejemplo, si el titular al momento de fallecer solo recibió el 30% del total del crédito pactado, la entidad autorizada tendrá que calcular los intereses sobre este 30% del crédito y no sobre el total del mismo.

“Que el titular esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna”. El legislador le otorga la posibilidad al titular de poder pagar parte o el total de la deuda, disminuyéndole o eliminándoles la carga de la deuda a sus herederos. Al respecto, Eduardo Morón, quien es presidente de la Asociación Peruana de Empresas de Seguros (APESEG) ha afirmado que *“el problema es la disposición que permite desarmar el contrato en cualquier momento, ya que los agentes del mercado buscan una inversión financiera que calce con sus obligaciones futuras (largo plazo) y no que tengan la puerta abierta para disolverse en cualquier momento”* (Guerra-Vásquez, 2019, p. 24). Sin duda no le falta razón, toda vez que las entidades financieras planifican las operaciones de este tipo de acuerdo a un plazo estimado.

“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”. Al igual que la legislación española, la Ley exige que el inmueble afectado y dado en garantía tenga que ser necesariamente la vivienda habitual del titular. Sospechamos que este requisito es solicitado por el legislador pensando en que el inmueble será más cuidado por el propietario que por otra persona que no lo sea, y así podrá conservar su valor. No obstante, esta sospecha no termina de tener sentido del todo, ya que basta con la exigencia del inciso b) (que establece que es obligatorio que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño) del presente artículo en análisis para que se garantice el valor del inmueble. Por otra parte, la Ley no especifica a qué se refiere con vivienda habitual, es decir, no esclarece si el titular tendrá que habitar el inmueble dado en garantía solo en el momento de la constitución de la hipoteca inversa o durante toda la vigencia de esta. En nuestra opinión creemos que la ley se refiere a lo segundo, ya que no tendría mucho sentido que el legislador exija que la vivienda sea habitual solo en el momento de la constitución de la hipoteca inversa.

En lo referido a que el titular únicamente podrá enajenar, arrendar y/o constituir cargas y gravámenes sobre el inmueble con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora, debemos decir que sin duda limita al deudor la disposición de su inmueble, ya que a diferencia de la legislación española, la Ley peruana prohíbe la transmisión del inmueble sin autorización de la entidad acreedora. Recordemos que en la legislación española no se prohíbe la transmisión o enajenación del inmueble del inmueble, no obstante, en caso de darse facultad a la entidad

acreedora a solicitar el vencimiento anticipado del crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

“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”. Al respecto, debemos decir que lo que busca esta premisa es que no haya una hipoteca preferente que se haya inscrito antes sobre el inmueble dado en garantía para que la entidad acreedora pueda cobrar el íntegro, de requerirse, sin ningún problema, es decir sin que el inmueble sea insuficiente por la existencia de otra hipoteca preferente. Dicha preferencia se encuentra explicada en el artículo 1112 del Código Civil que establece que *“Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango”*.

Ahora bien, cabe preguntarse qué sucede en caso el inmueble sobre el cual se constituyó una hipoteca inversa tenga a su vez una hipoteca de segundo rango inscrita con posterioridad. El acreedor de la hipoteca de segundo rango tendrá un tremendo problema para solicitar la ejecución de la misma, ya que deberá esperar la ejecución de la hipoteca inversa de primer rango, la cual tendrá preferencia por sobre la segunda hipoteca. Sin duda, ante esta dificultad será muy difícil que algún acreedor desee constituir una hipoteca de segundo rango en un inmueble que ya tenga inscrito una hipoteca inversa, pues en principio tendría que esperar a que fallezca el deudor hipotecario de la hipoteca de primer rango o el último de sus beneficiarios en caso de haberlos, salvo que se den alguno de los supuestos de vencimiento anticipado regulados por la Ley.

“Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria”. Esta característica establecida por el legislador exige que la ejecución del crédito, la cual como veremos más adelante también se puede efectuar extrajudicialmente, se realice únicamente contra el inmueble dado en garantía, es decir que la ejecución no se extenderá al resto del patrimonio de la sucesión.

“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”. Al respecto debemos decir que según

el numeral 11.1 del artículo 11 del Reglamento, “*los herederos y/o legatarios contarán con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelar el crédito*”. En caso opten por esta opción se levantará la hipoteca y retendrán el inmueble dado en garantía.

Respecto del plazo establecido creemos que queda algo corto, sobre todo en los casos en que el deudor hipotecario no deje testamento. El trámite de una sucesión intestada puede realizarse dentro del plazo de 60 días, no obstante, ¿qué sucedería en caso se tengan que realizar rectificaciones en la partidas de nacimiento o de matrimonio por errores materiales? Consideramos que el legislador debió establecer un plazo mayor, de manera que haya cierto margen en los casos de sucesiones sin testamento para que los trámites de sucesión intestada puedan llevarse a cabo sin apremio.

Por otra parte, cabe preguntarse qué sucede si el deudor hipotecario fallecido no cuenta con herederos. Al respecto, opinamos que el legislador debió establecer que en este supuesto el inmueble pasaría a ser de propiedad del acreedor de manera automática. Ello, con el fin de que se facilite y agilice el cobro del crédito otorgado.

“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.” El presente inciso deja en claro que en caso los herederos y/o legatarios no cancelen el crédito en el plazo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción, la entidad acreedora autorizada podrá ejecutar la hipoteca solo hasta por el monto del crédito otorgado, es decir de quedar un saldo, éste deberá ser dado a los herederos y/o legatarios.

2.5. Obligación garantizada. El vencimiento normal de la obligación asegurada según el Artículo 2 de la Ley establece que “...*el reembolso del crédito es exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares*”. Por su parte el Artículo 4 de la Ley impone que de haber beneficiarios “...*el pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios*”. Según José Luis Arjona Guajardo-Fajardo (2018) con estas premisas no nos encontramos ante una obligación futura, pues en la hipoteca inversa la obligación garantizada nace en el mismo momento en que la hipoteca se constituye. Desde entonces, en efecto existe obligación garantizada con existencia actual, al menos en el supuesto, que es el absolutamente normal de que simultáneamente a la celebración de esta operación se produzca ya un acto de disposición pecuniaria (total o parcial) por parte del hipotecante (de no ser así la obligación sería futura, aunque sólo hasta el momento en que se produjera la primera disposición). La obligación garantizada por hipoteca inversa, por tanto, no es futura sino actual.

Al respecto estamos de acuerdo, ya que en cuanto se dé el desembolso parcial o total del crédito el deudor hipotecario o titular ya tendrá la obligación actual de cancelar el crédito, otra cosa es que la entidad autorizada únicamente podrá solicitar la cancelación del crédito al fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios en caso de haberlos, por ello, la obligación de pago será transmitida a sus herederos. En caso de que la deuda no sea cancelada por los herederos se ejecutará el inmueble dado en garantía.

Por otra parte, el artículo 6 de la Ley afirma que puede darse el vencimiento anticipado del contrato “*En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes 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*”. En el capítulo 3 analizamos el numeral 5 de la Disposición adicional primera correspondiente a la Ley 41/2007, Ley que regula la Hipoteca Inversa en España, el cual es muy similar al artículo 6 de nuestra Ley. Como dijimos en aquel

análisis la persecutoriedad de la hipoteca es una característica que asegura que la garantía dada a favor del acreedor no corra ningún riesgo ante la transmisión del bien hipotecado, ya que podrá solicitar la ejecución de la garantía sin importar quién sea el propietario en ese momento. No obstante, creemos que tal vez el legislador le da al acreedor la facultad de declarar el vencimiento anticipado del crédito en caso el inmueble dado en garantía sea enajenado por un tema de cuidado del mismo, es decir, el hecho de que pase a propiedad de un tercero desconocido para el acreedor, crea una incertidumbre respecto del trato que el nuevo propietario le pueda dar al inmueble y por ende de su valorización.

Por otro lado, al igual que en la legislación española, este artículo no prohíbe que el bien hipotecado sea transmitido voluntariamente, arrendado, etc, por el deudor hipotecario, sino que establece que la realización de dichos actos faculta al acreedor a declarar el vencimiento anticipado, lo cual se contradice a nuestro juicio con el inciso f) del artículo 3 de la Ley, el cual establece que para poder enajenar, arrendar, y/o constituir cargas y gravámenes se requiere de una autorización expresa de la entidad autorizada acreedora, es decir, la Ley primero prohíbe estos actos sin la autorización del acreedor, pero luego establece en el artículo 6 de la Ley que la realización de estos actos permite que facultativamente el acreedor solicite el vencimiento anticipado del contrato. Consideramos que la Ley debió o prohibir la enajenación y demás actos mencionados sin la autorización expresa del acreedor, o establecer que se podrán realizar los referidos actos, siendo estos válidos, teniendo como única consecuencia la facultad del acreedor de solicitar el vencimiento anticipado, salvo que se sustituya la garantía.

Por otro lado, el numeral 1 del artículo 6.2 del Reglamento establece que las partes pueden prohibir la enajenación, arrendamiento, y/o constitución de cargas y gravámenes sobre el inmueble. Primero el inciso f) del artículo 3 de la Ley exige la autorización del acreedor para la enajenación, arrendamiento y/o constitución de cargas y gravámenes sobre el inmueble, y luego el numeral 1 del artículo 6.2 del Reglamento establece que las partes pueden decidir prohibir dichos actos, es decir no entendemos si es la Ley quien prohíbe estos actos sin la autorización del acreedor, en caso realmente los prohíba (pues como vimos, luego establece que el vencimiento anticipado es facultativo para el acreedor) , o las partes deciden si estos estarán prohibidos.

Por otra parte, sería válido preguntarse ¿qué sucede si fallece el titular de la hipoteca inversa pero hay un beneficiario existente?, ¿Cómo se realizaría la sucesión?, ¿Los herederos

podrían enajenar el inmueble y el beneficiario quedarse sin recibir el crédito faltante en caso el acreedor decida solicitar el vencimiento del contrato y no haya una garantía sustitutoria (poniéndonos en el caso de que prime lo establecido en el artículo 6 de la Ley por lo establecido en el inciso f) del artículo 3 de la Ley)?. Creemos que el legislador debió regular las respuestas a estas preguntas referidas a los términos en los que quedaría la herencia. Asimismo, los herederos forzosos pueden “sacarle la vuelta” a la Ley enajenando o arrendando el inmueble dado en garantía y que han recibido como herencia, para que la deuda del crédito no aumente, perjudicando al beneficiario.

El Reglamento en su artículo 9 agrega dos causales de vencimiento anticipado del contrato. El primero es por la interposición de un embargo sobre el inmueble objeto de la hipoteca inversa. El segundo tiene que ver con el incumplimiento (previo aviso) de lo establecido en el artículo 6.1 del Reglamento, referido a las responsabilidades del cliente, las cuales son las siguientes: “(i) *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;* (ii) *Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito;* (iii) *Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del inmueble*”.

Es importante mencionar que el numeral 11.3. del artículo 11 del Reglamento sostiene que “*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*”. Como se puede observar los plazos son similares al supuesto en el que se da el vencimiento del crédito por fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios.

Finalmente el artículo 7 de la Ley, referido a la Resolución de la hipoteca inversa, establece que “*En caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos periodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce periodos, 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”. Con esta disposición el legislador busca proteger al titular o titulares ante el incumplimiento de la entidad autorizada acreedora de los pagos correspondientes al crédito comprometido según los supuestos establecidos, dándole la posibilidad de resolver el contrato, sin perjuicio de que pueda exigir el pago de la cláusula penal, de haberla. Asimismo, el titular o titulares deberán cancelar la deuda acumulada, la cual será considerada solo hasta el momento en que se dio el hecho que detonó la posibilidad de resolver el contrato.

Asimismo, el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley establece que *“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 (...)”*. Al respecto, el Reglamento en su artículo 10.1. establece que *“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”*.

Adicionalmente el numeral 10.2 del artículo 10 del reglamento afirma que *“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”*. Como podemos ver el reglamento se ha encargado de fijar los plazos tanto de respuesta a la solicitud de resolución del contrato formulada por el cliente, como del cronograma en el que este último deberá cancelar la deuda acumulada hasta la comisión del hecho que da lugar a la resolución del contrato. Asimismo, el Reglamento establece que no se le aplicarán intereses a los pagos que realizará el cliente dentro del periodo del cronograma de reembolso.

Volviendo al artículo 7 de la Ley, en la parte final de su segundo párrafo sostiene que “*En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior*”. Es decir, en el periodo que comprende el cronograma de pagos correspondiente al reembolso que deberá asumir el cliente, este podrá constituir una nueva hipoteca inversa, la cual tendrá preferencia por sobre la primera hipoteca de la cual solicitó la resolución. Esta primera hipoteca inversa celebrada recién será levantada una vez que el cliente haya cumplido con el pago del reembolso según lo establecido en el numeral 10.4 del artículo 10 del Reglamento.

2.6. Ejecución de la Hipoteca Inversa. Antes de hacer un análisis de lo establecido por la Ley de hipoteca inversa en materia de ejecución judicial y extrajudicial, es importante señalar que la ejecución de garantías está regulada en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil.

El artículo 720 del Código Procesal Civil señala básicamente que procederá la ejecución de garantías reales cuando: “*(i) su constitución cumpla con las formalidades que la Ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo. (ii) el ejecutante anexará a su demanda el documento que contiene la garantía, y el estado de cuenta del saldo del deudor. (iii) si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas (...) (vi) No será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma*”.

Sobre el artículo transcrito, debemos señalar que el legislador exige que para la procedencia de la ejecución de garantías reales el documento o título ejecutivo debe contener la obligación garantizada, la garantía, el estado de cuenta del saldo del deudor y la tasación comercial o convenida por las partes. Ello con el fin de que el juez cuente con la documentación que acredite la facultad de solicitar la ejecución de una garantía. Asimismo, es importante resaltar que en caso la demanda sea declarada improcedente, el demandante podrá apelar la resolución de inadmisibilidad.

El artículo 721 del Código Procesal Civil señala que “*Admitida la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo*

apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía". Por su parte el artículo 722 del Código Procesal Civil establece que *"El ejecutado, en el mismo plazo que tiene para pagar, puede contradecir con arreglo a las disposiciones generales"*. Es decir, una vez admitida la demanda, el ejecutado podrá en el plazo de tres días pagar la deuda o presentar una contradicción.

En esa misma línea, el artículo 723 del Código Procesal Civil afirma que *"transcurrido el plazo sin haberse pagado la obligación o declarada infundada la contradicción, el Juez, sin trámite previo ordenará el remate de los bienes dados en garantía"*. En ese sentido, solo en los casos en que la deuda no haya sido pagada o la contradicción del deudor haya sido declarada infundada, el Juez podrá determinar el remate de los bienes dados en garantía.

Finalmente, el artículo 724 del Código Procesal Civil señala que *"cuando se acredite que el bien dado en garantía no cubriera el integro del saldo deudor, se proseguirá la ejecución dentro del mismo o diferente proceso"*. En caso con posterioridad al remate del bien dado en garantía existiese saldo deudor, este podrá ser exigido a través de proceso ejecutivo. Es decir, podrá iniciarse un proceso con el fin de que el acreedor cobre el monto faltante. No obstante, en materia de Hipoteca Inversa este artículo no es aplicable, toda vez que el inciso h) del artículo 3 de la Ley de Hipoteca Inversa señala que el cobro del crédito se ejecuta única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.

Ahora bien, toca enfocarse en lo establecido por la Ley de Hipoteca Inversa. El artículo 8 de la Ley establece que *"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"*. Sin duda es un acierto del legislador el haber dado la posibilidad de que se pueda ejecutar la hipoteca inversa de manera extrajudicial, ya que por esta vía la ejecución se dará con mayor celeridad, teniendo en cuenta los graves problemas que posee el Poder Judicial en nuestro país. A su vez, la ejecución extrajudicial será de gran incentivo para que las entidades autorizadas se animen a ofrecer como producto financiero la hipoteca inversa.

El Reglamento trata la ejecución judicial en su artículo 14, dentro del cual el numeral 14.1 establece que *"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". Creemos que hay un error en el presente numeral, y deducimos que el legislador se refiere a los numerales 11.1. y 11.3.. En ese sentido los plazos a los que se refiere el referido numeral son los sesenta (60) días calendario que tienen los herederos y/o legatarios contados desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelación del crédito en el caso del numeral 11.1. y los sesenta (60) días calendario que cuenta el cliente desde la fecha siguiente de su notificación para realizar la cancelación del crédito en el supuesto del vencimiento anticipado del contrato, al cual se refiere el numeral 11.3.

Por su parte el numeral 14.2 del artículo 14 del Reglamento señala que *"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 en el mencionado plazo, sólo se puede aplicar el proceso de ejecución extrajudicial"*. No se termina de entender a qué plazo se refiere el legislador, pues el numeral 11.2 hace referencia a que el inicio del plazo de 30 días calendario que tiene la Entidad Autorizada para realizar la liquidación del crédito y notificar al heredero y/o legatario se computará a partir del día siguiente en que la entidad autorizada tomó conocimiento de fallecimiento del titular o del último de los beneficiarios. El plazo es para que la entidad autorizada le comunique a los herederos y/o legatarios sobre el total de la deuda pendiente de pago, quienes una vez notificados tendrán 60 días calendario para ejercer la opción de cancelación del crédito. En todo caso el numeral 14.2 debió establecer que una vez transcurridos los 60 días calendario que tienen los herederos y/o legatarios sin que hayan ejercido la opción de cancelación del crédito, la entidad autorizada tendrá un plazo de "x" (a criterio del legislador) cantidad de días para plantear la acción de ejecución judicial.

Asimismo, el numeral 14.3 del artículo 14 del Reglamento sostiene que *"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". El presente numeral protege al nuevo adquirente por remate del inmueble objeto de la hipoteca inversa otorgándole la posibilidad de solicitar la terminación de cualquier carga o situación contractual posterior a la constitución de la hipoteca inversa, haciendo atractivo adquirir inmuebles por esta vía para los interesados. A su vez el referido numeral permitirá que el inmueble se venda con mayor celeridad, siendo beneficiada de esta manera la entidad autorizada.

Por otro lado, el Reglamento trata la ejecución extrajudicial en su artículo 15, donde el numeral 15.1 establece que *"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 este 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"*. Respecto del vencimiento de los plazos para que la Entidad Autorizada esté facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro (vía ejecución extrajudicial) se repite el error que advertimos en párrafos anteriores cuando analizamos el numeral 14.1 del artículo 14 del Reglamento, en el cual deducimos que el legislador se refería en realidad a los numerales 11.1. y 11.3 del artículo 11 del Reglamento, y a los plazos de 60 días hábiles de ambos numerales.

Siguiendo con el análisis del citado numeral, éste afirma que mediante la ejecución extrajudicial se podrá 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. Lo que supone,

como ya hemos dicho, un acierto del legislador, pues esto supone que será mucho más atractivo para las Entidades Autorizadas constituir hipotecas inversas. Finalmente, el numeral exige como condición para la venta directa que la entidad autorizada tenga un representante que se encargue de ella, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen.

Por su parte, el numeral 15.2 del artículo 15 del Reglamento sostiene que *“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”*. El numeral establece que el representante o la Entidad Autorizada tiene 90 días calendario para proceder con el remate o subasta al mejor postor, pero no establece desde cuando se empezará a contar el plazo. Deducimos que los 90 días corren a partir del vencimiento de los 60 días que tienen los herederos para cancelar el crédito liquidado. Por otra parte, el legislador permite que a pesar de que la ejecución descrita es extrajudicial, se pueda acudir al Sistema de Remates Virtuales del Poder Judicial, además de servicios de terceros privados de remates y martillero público. Al final reitera una vez más que la venta directa no puede hacerse por monto menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen.

Asimismo, el numeral 15.3 del artículo 15 del Reglamento señala que *“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”*. Consideramos una salida acertada la posibilidad de que la entidad autorizada pueda adjudicarse de manera unilateral el inmueble puesto en remate cuando su venta no se haya podido realizar en

las tres convocatorias, ya que le da la posibilidad de tener el inmueble como un activo y usarlo para el giro de su negocio.

Por otro lado, el numeral 15.4, el cual es el último numeral del artículo 15 del Reglamento, establece que *“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 positivo respectivo a favor de los herederos y/o legatarios, y a falta de estos, a favor de la sociedad de beneficencia pública del lugar del inmueble”*. Como podemos ver en este numeral la entidad autorizada solo puede cobrarse del inmueble dado en garantía el monto del crédito liquidado, de manera que si el inmueble tiene un valor mayor al de la liquidación del crédito y existe un remanente, éste debe ser depositado a los herederos del titular de la hipoteca o en su defecto a la beneficencia del lugar del inmueble.

Luego de haber analizado los procesos de ejecución judicial y extrajudicial es importante mencionar que ambos procesos pueden ser sustituidos con la adjudicación del inmueble. Al respecto el numeral 12.1 del artículo 12 del Reglamento afirma que *“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”*. Con esta posibilidad el legislador otorga una alternativa adicional dándole la posibilidad a la entidad autorizada acreedora de adjudicarse el inmueble dado en garantía siempre que haya acuerdo con los herederos y/o legatarios, evitando de esta manera la realización del proceso de ejecución de la garantía. La exigencia establecida por el legislador de que esta adjudicación se realice habiendo acuerdo con los herederos y/o legatarios va en armonía con lo establecido en el artículo 1130 del Código Civil, el cual establece la nulidad de pacto comisorio afirmando que *“Aunque no se cumpla la obligación, el retenedor no adquiere la propiedad del bien retenido. Es nulo el pacto contrario.(...)”*.

Consideramos un acierto el haber incluido esta posibilidad en el Reglamento, ya que puede servirle a entidades autorizadas acreedoras que estén interesadas en adquirir el inmueble objeto de la hipoteca inversa para el giro de su negocio y desean evitar el tiempo que toma el proceso de ejecución. Por su parte, el numeral 12.2 del mismo artículo establece que *“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 suscribirse 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”*. Este numeral protege a los herederos y/o legatarios evitando que la entidad acreedora se beneficie adquiriendo un inmueble cuyo valor sea mayor al de la deuda acumulada. Por dicho motivo, en ese caso la entidad acreedora deberá cancelarles a los herederos y/o legatarios el saldo a favor. Por otro lado, el numeral 12.3 sostiene que *“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”*. Deducimos que el presente numeral hace referencia a los casos en los cuales se haya iniciado un proceso de ejecución dentro del cual se tenga una fecha de remate del inmueble, en cuyo caso las partes podrán pactar la adquisición del inmueble hasta 7 días antes de la fecha del remate. Finalmente, el numeral 12.4 afirma que *“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 ellas 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 el excedente”*. Es decir hasta los 7 días previos a la fecha del remate la entidad autorizada podrá adjudicarse unilateralmente (mediante escritura pública) el inmueble mediante el pago de su valor según las dos tasaciones exigidas por el numeral 5.4 del artículo 5 del Reglamento, más los gastos. En caso exista un saldo remanente en

favor de los herederos y/o legatarios por exceder el pago de la adjudicación la deuda del titular fallecido, la entidad autorizada deberá dejar un cheque a favor de estos.

2.7. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento.

Para finalizar, debemos señalar que consideramos un acierto la inclusión del artículo 9 de la Ley sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente, que establece que *“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”*. De esta manera el legislador busca resguardar a los clientes evitando que se produzca una asimetría en la información brindada. Adicionalmente, lo dispuesto por el citado artículo busca que se cumpla con el deber de idoneidad, que significa la correspondencia entre lo que el cliente espera y lo que efectivamente recibe.

Asimismo, el último párrafo del artículo señala que *“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”*. Con este párrafo el legislador busca asegurar que el cliente que constituya una hipoteca inversa este totalmente informado sobre el producto financiero contratado y pueda conocer los riesgos y consecuencias económicas de la operación. Por otro lado consideramos que la exigencia de que el asesor especializado sea un ser ajeno a la entidad autorizada acreedora de la operación es positiva, toda vez que ello garantizará mayor transparencia en la información brindada. Como todos sabemos muchas veces los trabajadores de los Bancos ocultan información o no dan una asesoría adecuada por querer vender sus productos financieros.



Conclusiones

Tal y como explicamos y analizamos en el capítulo 1 de la presente tesis, la situación de los adultos mayores en nuestro país no es para nada sencilla. Una gran alternativa para ellos podrá ser la hipoteca inversa, cuya ventaja principal es que los solicitantes, podrán seguir viviendo en sus viviendas habituales y a la vez complementar sus pensiones públicas o privadas mediante la transformación de su patrimonio inmobiliario en dinero efectivo, lo que permitirá que puedan mejorar su calidad de vida.

La hipoteca inversa ha sido de gran utilidad en Europa (en algunos países más que en otros), en España antes de la crisis financiera de los años 2008 y 2009 se desembolsaron más de 2 mil créditos anuales bajo la modalidad de hipoteca inversa y unas 20 entidades, entre entidades financieras y compañías de seguros participaron activamente de este segmento del mercado (Dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos Proyecto de Ley 570/2016-CR, 2017). Lamentablemente según el Consejo General del Notariado, en el año 2017 se constituyeron en España apenas 31 préstamos de este tipo. Por su parte, en el Reino Unido se suscribieron unas 39.000 hipotecas inversas en el año 2017, lo que representa un incremento del 41% en comparación al año 2016 (Ferluga, 2018). Ahora bien, que la hipoteca inversa haya tenido éxito en otros lugares en un determinado momento o de manera sostenida no quiere decir que necesariamente lo tendrá en nuestro país. Cada país tiene un contexto distinto con sus propias particularidades.

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al mes de agosto del año 2017, el 88,8% de viviendas particulares propias del Perú contaba con título de propiedad inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante SUNARP). Esta cifra es alentadora en el sentido que las hipotecas inversas que se constituyan tendrán que estar inscritas en las partidas electrónicas de los inmuebles dados en garantía por los titulares, es decir solo se podrán constituir hipotecas inversas en viviendas inscritas en SUNARP. No obstante, sin duda las entidades autorizadas tendrán preferencia para constituir hipotecas inversas con aquellos clientes que cuenten con propiedades que estén bien cotizados en el mercado y que puedan mantener o aumentar su valor en el tiempo. En ese sentido, considero que muy probablemente la hipoteca inversa será de beneficio para aquellas personas que cuenten con este tipo de inmuebles. Por dicho motivo, si bien la hipoteca inversa es una modalidad que ayudará a mucha gente, el estado

peruano no se puede quedar con los brazos cruzados y deberá continuar estableciendo políticas que beneficien a toda la población adulta mayor.

Por otro lado, luego del análisis realizado en el capítulo 4, creemos que tanto la Ley de Hipoteca Inversa como su Reglamento tienen aciertos y cosas por mejorar. En ese sentido, a continuación presentamos un listado de las debilidades y fortalezas de las referidas normas:

Debilidades:

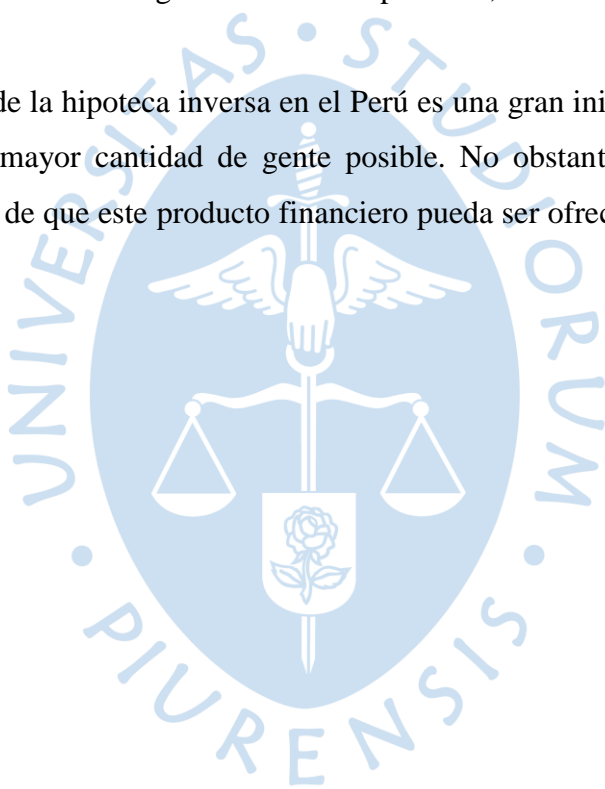
- La no exigencia de un mínimo de edad determinado para poder constituir una hipoteca inversa.
- Una vez que el titular haya declarado a sus beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos.
- La posibilidad de que copropietarios de un mismo inmueble puedan constituir una hipoteca inversa como deudores hipotecarios.
- Que el titular esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente.
- El corto plazo de (60) días calendario con el que contaron los herederos y/o legatarios desde la fecha siguiente en que son notificados para ejercer la opción de cancelar el crédito.
- Que el titular o titulares tengan que habitar necesariamente el inmueble afectado.
- La imposibilidad de designar un nuevo beneficiario en caso fallezca el beneficiario designado al momento de la constitución de la hipoteca inversa fallezca antes que el titular de la hipoteca inversa.

Fortalezas:

- La posibilidad de que las partes puedan 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.
- No se ha establecido ningún tipo de requisito de parentesco que deba tener el beneficiario para ser declarado como tal.

- La posibilidad de la entidad autorizada acreedora de adjudicarse el inmueble dado en garantía siempre que haya acuerdo con los herederos y/o legatarios, evitando de esta manera la realización del proceso de ejecución de la garantía
- La inclusión de la ejecución extrajudicial.
- Que el inmueble dado en garantía tenga que ser asegurado contra todo tipo de daño
- La posibilidad del deudor hipotecario de resolver el contrato de hipoteca inversa en caso la entidad autorizada no cumpla con los desembolsos, sin tener que realizar el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata.
- La incorporación del régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento.

La incorporación de la hipoteca inversa en el Perú es una gran iniciativa que esperamos sea de gran ayuda para la mayor cantidad de gente posible. No obstante, su normativa debe ser perfeccionada, a efectos de que este producto financiero pueda ser ofrecido a los peruanos lo más pronto posible.





Referencias

- Abellán-García, A., Ayala-García, A., Pérez-Díaz, J., & Pujol-Rodríguez, R. (2018, February). Un perfil de las personas mayores en España. *Informes Envejecimiento En Red* N° 17.
- Álvarez Álvarez, H. (2009). *La hipoteca inversa: Una alternativa económica en tiempos de crisis*. Lex nova.
- Arjona-Guajardo-Fajardo, J. L. (2018). El derecho de hipoteca en España y su evolución. In G. H. Gonzales-Barrón & G. Cerdeira-Bravo-de Mansilla (Eds.), *Tratado de la hipoteca* (pp. 449–504). Editorial juristas editores.
- Berenguer-Albaladejo, C. (2012). *El contrato de alimentos*. Dykinson.
- Bigio-Chrem, J. (1998). *Exposición de motivos oficiales* (C. revisora del C. Civil (ed.)). Cultural Cuzco.
- Borda, G. A. (1976). *Manual de derechos reales*. Editorial Perrot.
- Cajacuri-Jancachagua, P. (2018). Consideraciones sobre la hipoteca inversa a propósito de su regulación en el Perú. ¿Cumplió la ley con las expectativas? *Pasión Por El Derecho*. <https://legis.pe/consideraciones-hipoteca-inversa-regulacion-peru-expectativas/>
- Canelo-Rabanal, R. (2018). Apuntes sobre la evolución de la hipoteca. In G. H. Gonzales-Barrón & G. Cerdeira-Bravo-de-Mansilla (Eds.), *Tratado de la hipoteca* (pp. 17–47). Editorial juristas editores.
- Capcha-Vera, E. (2011). *El ABC del derecho civil patrimonial*. San Marcos.
- CELADE. (2011). Estimaciones y proyecciones de población a largo plazo. *Revisión 2011*. http://www.eclac.cl/celade/proyecciones/basedatos_BD.htm
- Dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos Proyecto de Ley 570/2016-CR, (2017).
- Diez-Picazo, L., & Gullón, A. (1997). *Sistema de derecho civil* (tercera ed). Tecnos.
- Economista, E. (2018). *El panorama de la población adulta mayor en México*. <https://www.economista.com.mx/opinion/El-panorama-de-la-poblacion-adulta-mayor-en-Mexico-20180828-0078.html>
- Ferluga, G. (2018). Hipoteca inversa: ¿arreglo para la jubilación o quebradero de cabeza? *El País*. https://elpais.com/economia/2018/11/27/actualidad/1543322788_548200.html
- Gracia-Ibañez, J. (2012). *El maltrato familiar hacia las personas mayores: un análisis sociojurídico*. Prensas universitarias de Zaragoza.
- Guerra-Vásquez, R. (2019, October). La hipoteca inversa ya tiene luz verde. *El Comercio*.

- INEI. (2019). *INEI: 11 de julio día mundial de la población*.
https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1671/libro.pdf
- INEGI. (2018). *Estadísticas a propósito del día internacional de las personas de edad (adultos mayores): Datos nacionales*.
https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2018/edad2018_nal.pdf
- INEI. (2015a). *En el Perú viven más de 3 millones de adultos mayores*. Nota de Prensa.
<https://www.inei.gov.pe/prensa/noticias/en-el-peru-viven-mas-de-3-millones-de-adultos-mayores-8570/>
- INEI. (2015b). *Tasa bruta de mortalidad*. Reporte Técnico.
https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0015/cap-510.htm
- INEI. (2017). 54.4% de los adultos mayores integra la población económicamente activa. *Nota de Prensa*.
<https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/noticias/nota-de-prensa-no-192-2017-inei.pdf>
- INEI. (2018). Situación de la población adulta mayor. *Informe Técnico INEI*.
https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/boletines/01-informe-tecnico-n02_adulto_ene-feb_mar2018.pdf
- Lescano-Echajaya, J. L. (2010). La problemática pensionaria: Su panorama actual y una propuesta para su viabilidad futura. *Derechos y Sociedad*, 34, 267–276.
- Mejorada-Chauca, M. (2002). ¿Se puede constituir una hipoteca unilateralmente? comentarios a la Resolución No. P003-ORLC/TR del Tribunal Registral de la ORLC. *Ius et Veritas*, 12(24), 297–301.
- Muñoz, I. (2000). La reforma del sistema privado de pensiones. In R. Abusada, F. Du Bois, E. Morón, & J. Valderrama (Eds.), *La reforma incompleta* (pp. 449–482).
- Nakajima, M., & Telykova, I. A. (2017). Reverse mortgage loans: A quantitative analysis. *The Journal of Finance*, 72(2), 911–950.
- NTX. (2017, September). *En México hay más de 12 millones de adultos mayores*.
<https://www.informador.mx/mexico/En-Mexico-hay-mas-de-12-millones-de-adultos-mayores-20170930-0065.html>
- Olivera, J., & Clausen, J. (2014). Las características del adulto mayor peruano y las políticas de protección social. *Economía*, 37(73), 75–112.
- Ortiz-de Pasco, J. (2018). Hipotecas especiales: ¿Caminando hacia una ley de hipoteca? In G. H. Gonzales-Barrón & G. Cerdeira-Bravo-de Mansilla (Eds.), *Tratado de la hipoteca* (pp. 235–252). Editorial juristas editores.

Perea, H. (2008). Una mirada al sistema peruano de pensiones: Proyecciones al 2050. *Servicio de Estudios Económicos BBVA*.

Pérez-Vives, A. (1990). *Garantías civiles (hipoteca, prenda y fianza)*. Editorial Temis.

Planiol, M., & Ripert, J. (1945). *Tratado práctico de derecho francés*. Cultural S.A.

SBS. (2018). Ahorro para la vejez: Del dicho al hecho. *SBS Informa*.
<http://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/BOLETIN-SEMANAL/2018/boletin-semanal-8-2018.pdf>

The Smith institute. (2012). *Making the most of equity release: Perspectives from key players* (Lord German (ed.)). The Smith Institute.

Villegas, C. G. (1993). *Las garantías del crédito* (tercera ed).

