



**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
TESIS**

**VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-
CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA EN EL
DISTRITO DE CHICLAYO**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO
PRESENTADO POR:**

ALVARADO OBANDO MARYULLY

CABRERA VILLANUEVA ELIO VALDELOMAR

Asesor:

Mg. CABREJOS MEJIA JORGE ABEL

Línea de Investigación:

DERECHO CIVIL

Pimentel - Perú 2018

**VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA
HIPOTECA INVERSA EN EL DISTRITO DE CHICLAYO.**

Abog. Samillan Carrasco José Luis

Asesor metodólogo

Mg. Cabrejos Mejía Jorge Abel

Asesor especialista

Dr. Robinson Barrio de Mendoza Vásquez .

Presidente del jurado de tesis

Abog. Samillan Carrasco José Luis

Secretario del jurado de tesis

Abog. Cabrejos Mejía Jorge Abel

Vocal del jurado de tesis

DEDICATORIA

“A mis padres César y Rosa, mis hermanos Cesar, Pierre y Patricia, y a mi sobrino Iker Saúl el por todo su amor, apoyo, motivación y comprensión que me brindan a diario, todo por ellos, siempre”.

Maryully Alvarado Obando.

Esta investigación se la dedico a mis padres por todo su amor, trabajo, sacrificio y apoyo incondicional en todos los aspectos de mi vida para poder cumplir mis metas”.
Elio Valdelomar Cabrera Villanueva.

AGREDECIMIENTO

“En primer lugar agradecer a Dios por habernos guiados a lo largo de mi vida y en segundo a nuestros familiares, a nuestros padres, hermanos; por estar siempre dándonos su fuerza y apoyo incondicional y consigo nos han ayudado a lograr nuestros sueños”.

RESÚMEN

Mediante la siguiente investigación, que constituye la tesis para optar el grado Profesional de Abogado, denominado: **Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo**; se puede determinar que está próximo a incorporarse en nuestra normativa la Hipoteca Inversa, presentada mediante el **Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa**.

Se puede verificar que en el **Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr referido a la Hipoteca Inversa** que regula la hipoteca inversa y que en su artículo 1° lo define como aquel préstamo o crédito, único o periódico, garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, pero en nuestra realidad peruana y aún mucho más la Chiclayana existe en las personas adultas- mayores una **Vocación Hereditaria para con sus descendientes**, lo que conllevaría a que **la Hipoteca Inversa no sea tan viable en nuestra realidad**, y por otro lado la llegada de la tercera edad tiene múltiples consecuencias en la vida: El ocaso de la capacidad laboral, la consecuente baja en la autoestima, el deterioro de la salud, y la jubilación. No es ajeno al entender de todos que el momento del retiro del trabajo es traumatizante no sólo por lo que implica respecto del tiempo libre y qué hacer con él, sino también desde el punto de vista económico. La persona sabe que llegan tiempos de disminución de sus ingresos reales respecto de su época activa. La necesidad, bastante frecuente de reclamos por ajustes en la liquidación de sus haberes jubilatorios que tardan años en resolverse y aún más en pagarse, marcan la necesidad de paliativos otorgados por parte del mercado, lo que llevaría a que esta figura jurídica resulte una salida a la problemática de actual de nuestros adultos mayores.

Por eso en la siguiente investigación tendremos como objetivo general analizar el grado de viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-CR que pretende incorporar la Hipoteca Inversa en nuestro sistema jurídico; grado de viabilidad que dará respuesta mediante los resultados de la encuesta realizada a adultos mayores (Entorno Social) y Comunidad Jurídica, considerando un marco referencial que integra: PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS tales como la Disposición de la Propiedad, manifestándose en un sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad, y, la herencia, considerando dentro de ello la vocación hereditaria por parte de los propietarios con la finalidad de que sus descendientes hereden, y, la institución de herederos forzosos la cual limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad; asimismo el desconocimiento

por parte de los usuarios y de la comunidad jurídica con respecto a la Hipoteca Inversa. Asimismo, Conocer la opinión de los destinatarios naturales del instrumento, los jubilados, ante la posibilidad de aumentar sus ingresos mensuales a través de este mecanismo.

Dentro de nuestra investigación se pone en tela de juicio **dos instituciones jurídicas de nuestro sistema jurídico que son sumamente importantes que tiene que ver con la propiedad y los herederos forzosos**, esto se manifiesta en el sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad que contempla criterios de absolutismo, exclusivo y perpetuo, empero dichos poderes se encuentran sumamente limitados ya que existe la figura de herederos forzosos que de algún modo limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad, por ende a mayor disponibilidad del propietario con respecto de su propiedad optará en grabarla mediante hipoteca inversa perjudicando de modo directo el derecho constitucional de heredar.

En este sentido, la investigación permitirá constatar lo planteado en la hipótesis sobre la VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA es afectado por Discrepancias Teóricas que están relacionados causalmente y se explican en que: en nuestro sistema constitucional y especial como el Código Civil se considera criterios de absolutismo sobre la disposición de la propiedad lo cual se ve confrontado al derecho constitucional a heredar con el fin de no perjudicar ni dejar en desamparo a la Institución de Herederos Forzosos; así también se analiza la Vocación hereditaria de los Adultos mayores para con sus descendientes y el desconocimiento tanto de los Usuarios como la Comunidad Jurídica sobre esta nueva figura jurídica.

Hay que tener en cuenta que esta investigación es necesaria para conocer con exactitud el conocimiento que tienen los tanto adultos mayores como los abogados especializados en civil con respecto de la nueva propuesta legislativa que pretende implementarse en nuestro sistema jurídico, ya que existen teorías que se contraponen, por un lado la Disposición de la Propiedad, manifestándose en un sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad que contempla criterios de absolutismo, exclusivo y perpetuo y por el otro, la herencia, considerando dentro de ello la vocación hereditaria por parte de los propietarios con la finalidad de que sus descendientes hereden, y, la institución de herederos forzosos la cual limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad, por ende, a mayor disponibilidad del propietario con respecto de su propiedad, este optará en grabarla mediante hipoteca inversa perjudicando de modo directo el derecho constitucional de heredar.

Además, se realizara un cuestionario que permitirá obtener los resultados del **Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)** y la **Comunidad Jurídica (Abogados Especializados en de Derecho Civil)**.

Palabras Claves: *Viabilidad, Hipoteca Inversa, Vocación Hereditaria, Desconocimiento, propiedad, herederos forzoso*

ABSTRACT

By the following research, which is the thesis for the degree of Lawyer Professional, entitled: Feasibility of Bill No. 4058/2014-Cr referred to the Reverse Mortgage In Chiclayo District; it can be determined that is about to be incorporated into our rules the Reverse Mortgage, presented by Project ley n ° 4058/2014-Cr referred to the Reverse Mortgage.

You can verify that in the Draft ley n ° 4058/2014-Cr based on the Reverse Mortgage regulating reverse mortgages and Article 1 ° is defined as that loan or credit, single or newspaper, secured by mortgage on immovable building constituting the principal residence of the applicant, but in our Peruvian reality and even more the Chiclayana exists in adultas- people over a hereditary vocation to their descendants, which would lead to the reverse mortgage is not as viable in our reality , on the other hand also legal professionals, ie, the chiclayanos lawyers know little or totally unaware of this new legal concept that aims to incorporate into our national legislation, which also raises doubts about the feasibility of such a project.

So in the next general objective research we analyze the degree of viability of the project of Law No. 4058/2014-CR which aims to incorporate the Reverse Mortgage in our legal system; degree of viability will respond by the results of the survey of elderly (Social Environment) and Legal Community, considering a framework that integrates: theoretical approaches such as the layout of the property, manifesting itself in a sense that our constitutional system and especially as the civil code, guardianship the owner with broad powers over the property, and inheritance, considering within it hereditary vocation by the owners in order that their descendants inherit, and the institution of heirs which limits the powers owner with respect to its property; also the ignorance of users and the legal community regarding the Reverse Mortgage. Also, within our research is put into question two additional theories in our legal system are extremely important has to do with the property and the heirs, this manifests itself in the sense that our constitutional and special system as civil code, guardianship the owner with broad powers over the property that includes criteria of absolutism, exclusive and perpetual, however these powers are very limited as there is the figure of heirs that somehow limits the powers of the owner with respect to its property thus to greater availability of the owner regarding your property will opt to record it by reverse mortgage directly impairing the constitutional right to inherit.

In this sense, the investigation will confirm what was stated in the hypothesis on VIABILITY OF THE DRAFT LAW No. 4058/2014-CR REFERRED TO REVERSE MORTGAGE is affected by theoretical discrepancies are causally and explained that: in our system constitutional and special as the Civil Code is considered criteria absolutism on the disposition of the property

which is faced with the constitutional right to inherit in order not to harm or distress to leave the Institution of Forced Heirs; and hereditary vocation of older adults to their offspring and ignorance about this new legal form of both users and the legal community are also analyzed.

Keep in mind that this research is needed to know precisely the level of awareness among both seniors and lawyers specializing in civil regarding the new legislative proposal that aims implemented in our legal system, as there are theories that contradict on the one hand the layout of the property, manifesting itself in a sense that our constitutional and special system as the civil code, guardianship the owner with broad powers over the property that includes criteria of absolutism, exclusive and perpetual and on the other, the heritage, considering within it hereditary vocation by the owners in order that their descendants inherit, and the institution of heirs which limits the powers of the owner with respect to its property, hence to greater availability of owner regarding your property, this will opt to record it by reverse mortgage directly impairing the constitutional right to inherit.

In addition, a questionnaire that will get the results of the Social Environment (Older Adults 65+) and the Legal Community (lawyers Civil Law) was made.¹

Keywords: Feasibility, Reverse Mortgage, Ground Hereditary, Ignorance, property, heirs.²

¹ *Adscrita a la Escuela Académico de Derecho, Pregrado, Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú, Email: aobandomaryu@crece.uss.edu.pe.*

² *Adscrito a la Escuela Académico de Derecho, Pregrado, Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú, Email: vicabrerael@crece.uss.edu.pe.*

INTRODUCCIÓN

El derecho como ciencia cambiante se acomoda a las necesidades de las personas a quienes regula sus conductas es por ello que a lo largo de la historia de la humanidad, la religión, la moral, las costumbres y las convenciones sociales tuvieron un importante poder regulador de las conductas humanas en la sociedad, sin embargo, con el transcurso del tiempo y la mejor sistematización del conocimiento jurídico, es por ello que los congresistas de la República representantes del Poder Legislativo de nuestra patria se encargan de legislar normas de acuerdo a las necesidades de la ciudadanía y es así que es presentado el **Proyecto de Ley N°4058/2014Cr Referido A La Hipoteca Inversa**, el cual pretende incorporarse en nuestra normativa. Se puede verificar que en el **Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a La Hipoteca Inversa** que regula la hipoteca inversa y que en su artículo 1° lo define como aquel préstamo o crédito, único o periódico, garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante, es así que mediante ésta investigación titulada: **Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo la cual recoge la problemática sobre la viabilidad de ésta nueva figura jurídica en nuestra realidad Chiclayana** . La presente investigación tiene como Analizar el grado de viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-CR que pretende incorporar la Hipoteca Inversa en nuestro sistema jurídico; grado de viabilidad que dará respuesta mediante los resultados de la encuesta realizada a adultos mayores (Entorno Social) y Comunidad Jurídica, considerando un marco referencial que integra: PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS tales como la Disposición de la Propiedad, manifestándose en un sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad, y, la herencia, considerando dentro de ello la vocación hereditaria por parte de los propietarios con la finalidad de que sus descendientes hereden, y, la institución de herederos forzosos la cual limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad; asimismo el desconocimiento por parte de los usuarios y de la comunidad jurídica con respecto a la Hipoteca Inversa., la cual está dividida en siete capítulos los cuales son:

Capítulo I: introducción, el cual contiene la problemática de la investigación, los objetivos tanto generales como específicos, la hipótesis global, las sub hipótesis, las variables y la descripción de mismas. **También El Marco Teórico**, el cual está conformado de nueve sub

capítulos que contienen conceptos teóricos referentes al presente tema de investigación que ayudan de base para el desarrollo de la problemática

Capítulo II: Materiales y Métodos: el tipo y diseño de la investigación, métodos, técnicas e instrumentos para recolección de datos, tratamiento de datos y la forma de análisis de las informaciones

Capítulo III: Resultados, el cual comprende la descripción de la realidad actual de la Comunidad Jurídica Respecto Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo y la Descripción de la realidad del entorno social representada por adultos mayores de 65 años en el Distrito de Chiclayo, en caso cuenten con un bien inmueble propio para determinar la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.

Capítulo IV: Discusión, el cual comprende el Análisis de La Situación encontrada de la Comunidad Jurídica Y el entorno social respecto a la Viabilidad del Proyecto de ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo.

Capítulo V: Conclusiones Y Recomendaciones, el cual comprende el Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis, respecto a las partes o variables del problema, además de las conclusiones parciales y la conclusión general. El cual comprende las recomendaciones parciales y la recomendación general.

Capítulo VI: Referencias Bibliográficas y Linkografía, que son todos los libros y páginas web consultadas para la presente investigación.

Capítulo VII: Anexos, que son todos instrumentos utilizados para la presente investigación.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	16
1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.	17
1.1.1. Selección Del Problema.	18
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	18
1.2.1. Determinación del Problema (Discrepancias Teóricas).	18
1.3. HIPÓTESIS.	19
1.3.1. Hipótesis Global.	19
1.3.1.1. Sub Hipótesis.	19
1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.	19
1.4.1. Objetivo General.	19
1.4.2. Objetivos Específicos.	20
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.	21
1.5.1. Limitaciones y Restricciones.	22
1.5.1.1. Limitaciones:	22
1.5.1.2. Restricciones:	22
1.6. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN 22	22
1.6.1. Antecedentes.	22
1.6.1.1. En el Mundo.	22
1.6.1.2. A nivel Nacional.	24
1.6.1.3. En la Región Lambayeque.	25
1.6.1.4. Legislación Comparada.	25
1.7. MARCO REFERENCIAL..... 26	26
1.7.1. Variables.	26
1.7.1.1. Identificación De Las Variables.	26
1.7.1.2. Definición de Variables.	26
1.8. PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS. 28	28
1.8.1. PRIMER SUBCAPÍTULO: Derecho de Sucesiones. 28	28
1.8.1.1. Herencia.	28
1.8.1.2. Adquisición de la Herencia.	29
1.8.1.3. Vocación Hereditaria.	29
1.8.1.4. Tipos de Herederos.	29
1.8.1.5. Herederos Forzosos	29
1.8.1.6. Naturaleza de la Legítima	30
1.8.1.7. Herederos no Forzosos	30
1.8.2. SEGUNDO SUBCAPÍTULO: Derechos Reales. 30	30
1.8.2.1. Teoría Clásica de los Derechos Reales.	32
1.8.2.2. Características.	32

1.8.3. TERCER SUBCAPÍTULO: Objeto de los Derechos Reales: Los Bienes. 33

1.8.3.1. LA PROPIEDAD	33
1.8.3.2. Características de la Propiedad.	34
1.8.3.3. Clasificación de la Propiedad.	35
1.8.3.3.1. Bienes Muebles.	35
1.8.3.3.2. Bienes Inmuebles.	35
1.8.3.4. DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD	36
1.8.3.5. LÍMITES DE LA PROPIEDAD	36

1.8.4. CUARTO SUBCAPÍTULO: Origen de la Hipoteca como Derecho Real de

Garantía..... 37

1.8.4.1. Concepto de Hipoteca como Derecho Real de Garantía.	38
1.8.4.2. Importancia de la Hipoteca	39
1.8.4.3. Requisitos de Validez.	40
1.8.4.3.1. En cuanto a la Hipoteca.	40
1.8.4.3.2. En cuanto a las partes del contrato.	42
1.8.4.3.2.1. Promitente o constituyente: Deudor.	42
1.8.4.3.3. En cuanto al crédito que se garantiza.	43
1.8.4.3.4. En cuanto a la obligación.	43
1.8.4.4. Características de la Hipoteca.	43
1.8.4.4.1. Derecho Real.	43
1.8.4.4.2. Derecho Accesorio.	44
1.8.4.4.3. Derecho Indivisible.	44
1.8.4.4.4. Derecho Inmobiliario.	45
1.8.4.4.5. Especialidad de la Hipoteca.	45
1.8.4.4.6. Modos de Especialidad de la Hipoteca.	46
1.8.4.5. Clases de Hipoteca.	47
1.8.4.5.1. Voluntarias o convencional.....	47
1.8.4.6. Efectos de la Hipoteca.	48
1.8.4.6.1. Efectos entre las partes.	48
1.8.4.6.2. Efectos contra terceros.....	48
1.8.4.6.3. Efectos frente al crédito	49
1.8.4.6.4. Efectos de la Hipoteca en el Registro	50
1.8.4.7. Extinción de la Hipoteca.	51
1.8.4.7.1. Causas de Extinción.	51
1.8.4.7.1.1. Causas indirectas.	51
1.8.4.7.1.2. Causales Directas.	52
1.8.4.8. Ejecución de Garantías.	53
1.8.4.8.1. Formas de Ejecución.	54
1.8.4.8.1.1. Vía Judicial.	54
1.8.4.8.1.2. Vía Extrajudicial.	54

1.8.5. QUINTO SUB CAPÍTULO: Situación Actual del Adulto Mayor peruano. .. 55

1.8.5.1. Generalidades.	55
1.8.5.2. Vejez.	55
1.8.5.3. Envejecimiento.	56
1.8.5.4. Demografía de Envejecimiento en el Perú.	56
1.8.5.5. Situación Laboral del Adulto Mayor	58

1.8.6. SEXTO SUB CAPÍTULO: Sistema de Pensiones para el Adulto mayor en el Perú. 58

1.8.6.1. Sistema nacional de pensiones.	58
--	----

1.8.6.2. Situación pensionaria del adulto mayor en el Perú.	59
1.8.7. SEPTIMO SUB CAPÍTULO: La Hipoteca Inversa.	61
1.8.7.1. Generalidades.	61
1.8.7.2. Concepto.	62
1.8.7.3. Características.	63
1.8.7.4. Diferencias con la Hipoteca Tradicional.	64
1.8.7.5. Elementos de la Hipoteca Inversa.	65
1.8.7.5.1. Elemento Personal.	65
1.8.7.5.1.1. El titular del Inmueble.....	65
1.8.7.5.1.2. El Acreedor Hipotecario.	65
1.8.7.5.2. Elemento real.	65
1.8.7.5.2.1. Tipo de Inmueble que oferta.	65
1.8.7.5.3. Elemento Formal.	65
1.8.7.6. La Hipoteca Inversa y Figuras a Fines.	66
1.8.8. OCTAVO SUB CAPITULO: Crítica a la Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia desde un punto de vista social.	68
1.8.8.1. Diferencia entre Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia.	68
1.8.9. NOVENO SUB CAPÍTULO: Críticas al Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa.	71
1.8.9.1. Sociología Legislativa.	71
1.8.9.2. La naturaleza de las cosas como eje en la legislación.	71
1.8.9.3. Desconocimiento de la Hipoteca inversa.	72
1.8.9.4. Ventajas y Desventajas del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa.	73
1.8.9.5. Vocación Hereditaria Del Adulto Mayor 73	73
1.8.9.5.1. Concepto de Vocación Hereditaria.....	73
1.8.10. NORMAS.	74
1.8.10.1. NORMATIVA NACIONAL.	74
1.8.10.1.1. La Ley N° 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores.	74
1.8.10.2. Protección Del Adulto Mayor En La Constitución Política del Perú de 1993.75	75
1.8.10.3. Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa.	77
1.8.10.3.1. Generalidades.	77
1.8.10.3.2. Exposición de Motivos.	77
1.8.11. NOVENO SUB CAPÍTULO: LEGISLACIÓN COMPARADA 83	83
CAPÍTULO II: MATERIAL Y MÉTODOS.....	95
2.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.	95
2.1.1. Tipo de Investigación.	95
2.1.2. Diseño de la Investigación.	95
2.1.3. Universo Y Muestra 96	96
2.1.3.1. Muestra 97	97
2.2. MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS.	98
2.2.1. Métodos.	98
2.2.1.1. El método Descriptivo – Explicativo.	98
2.2.1.2. El método Hipotético – Deductivo.	98
2.2.2. Técnicas e instrumentos.	99

2.2.2.1. El cuestionario.	99
2.2.2.2. Análisis Documental.....	99
2.2.2.3. El fichaje.	99
2.2.3. Tratamiento De Datos.	100
2.2.4. Forma De Análisis De Las Informaciones.	100
CAPITULO III: RESULTADOS	101
3.1. Descripción de la realidad actual de la Comunidad Jurídica Respecto Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.....	102
3.2. Descripción de la realidad del entorno social representada por adultos mayores de 65 años en el Distrito de Chiclayo, en caso cuenten con un bien inmueble propio para determinar la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.	107
CAPITULO IV: DISCUSION	112
CAPITULO V: CONCLUSIONES	120
5.1. RESUMEN DE LAS APRECIACIONES RESULTANTES DEL ANÁLISIS.	121
5.2. CONCLUSIONES PARCIALES.	123
5.2.1. Conclusión Parcial 1.	123
5.2.2. Conclusión parcial 2	126
5.3. CONCLUSION GENERAL.....	127
5.3.1. Contrastación de la Hipótesis Global.	127
5.3.1.1. ENUNCIADO DE LA CONCLUSIÓN GENERAL.	128
5.4. RECOMENDACIONES	129
5.4.1. RECOMENDACIONES PARCIALES.	129
5.4.1.1. Recomendación Parcial 1	130
5.4.1.2. Recomendación Parcial 2	131
5.5. RECOMENDACIÓN GENERAL.	131
CAPITULO VI: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA	134
CAPITULO VII: ANEXOS	140

CAPÍTULO I:

INTRODUCCIÓN

1.1. SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.

El problema en que se centra la presente investigación es el que denominamos: **DISCREPANCIAS TEÓRICAS en la Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo.** En la actualidad se viene utilizando en países desarrollados como Canadá, España, EE.UU., Reino Unido, Australia, Dinamarca, Holanda, Francia, entre otros, la figura de Hipoteca Inversa el cual es un producto hipotecario que permite a las personas adultas mayores, obtener liquidez sobre la base de sus propiedades inmobiliarias.

A diferencia de una hipoteca convencional, una Hipoteca Inversa proporciona una **suma única o montos periódicos al propietario, los cuales serán cobrados el día de su fenecimiento.** Por ello, en algunos países se ha considerado a la Hipoteca Inversa como una herramienta para aliviar la carga de los sistemas de pensiones estatales. En el Perú existe un proyecto de ley que crea Hipoteca inversa, **Proyecto de Ley N°4058/2014-CR**, el cual en su artículo 1° lo define como: aquel préstamo o crédito, único o periódico, garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

Sin embargo nuestros legisladores no preveeron la posible afectación de derechos fundamentales, tal como la herencia, Derecho protegido constitucionalmente tal y como se establece en el artículo 1 inciso 16 de nuestra Constitución Política del Perú. Asimismo hemos hallado dentro del presente proyecto de ley una grave disputa de derechos constitucionales; nos referimos al derecho a la propiedad y al derecho a la herencia.

Además hemos obtenido datos que demuestran que en nuestra realidad peruana y aún mucho más Chiclayana existe en las personas adultas- mayores, **Vocación Hereditaria para con sus descendientes**; por otro lado también los profesionales del derecho, es decir, **abogados especializados en Derecho Civil Chiclayanos conocen poco o desconocen totalmente esta nueva figura jurídica** que se pretende incorporar a nuestra normativa nacional.

1.1.1. Selección Del Problema.

De entre los razones que afectan la **viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa** en nuestra realidad. Hemos seleccionado, priorizado e integrado este problema, considerando los siguientes criterios de priorización.

- a) Los investigadores tienen acceso a los datos relacionados al problema.
- b) Su solución contribuiría a la solución de otros problemas.
- c) Es uno de los que más se repite.
- d) Permite ver la viabilidad de la Hipoteca Inversa en nuestra realidad
- e) Garantiza la adecuada creación de leyes acorde con la realidad.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

1.2.1. Determinación del Problema (Discrepancias Teóricas).

- a) ¿Cuáles son los planteamientos teóricos directamente relacionados que afectan la Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr referido a La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo?

- b) ¿Se conocen esos planteamientos teóricos sobre Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo?
- c) ¿Existen discrepancias teóricas sobre la Viabilidad Del Proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo?
- d) ¿Cuáles son las relaciones causales que explicarían esas discrepancias teóricas? **1.3. HIPÓTESIS.**

1.3.1. Hipótesis Global.

La VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA ES POSIBLE EN SUS ASPECTOS TÉCNICO, LEGAL Y SOCIAL, de acuerdo a las condiciones vigentes de nuestra realidad, incluso aun cuando en nuestro sistema constitucional y especial como el Código Civil se considera criterios de absolutismo sobre la disposición de la propiedad lo cual se ve confrontado al derecho constitucional a heredar con el fin de no perjudicar ni dejar en desamparo a la Institución de Herederos Forzosos; así también se analiza la Vocación hereditaria de los Adultos mayores para con sus descendientes y el desconocimiento tanto de los Usuarios como la Comunidad Jurídica sobre esta nueva figura jurídica.

1.3.1.1. Sub Hipótesis.

- a) Se observan **Planteamientos Teóricos**, por parte de la **Comunidad Jurídica** al desconocer el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa, y además, el derecho de propiedad referente a la disposición.

Formula: -X₁; -A₁; -B₁

Arreglo: -X; A; B

- b) Se observan **Planteamientos Teóricos**, por parte del **Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)** al contar con **vocación hereditaria**, y a su vez el **derecho constitucional a heredar**, lo cual afecta la viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa,

Formula: -X₁; -A₂; - B₁

Arreglo: -X; A; B

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

1.4.1. Objetivo General.

Analizar la viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-CR que pretende incorporar la Hipoteca Inversa en nuestro sistema jurídico; desde tres aspectos: Viabilidad técnica: que consiste en analizar el mecanismo de implementación a valores locales, para comprobar si la renta resultante justifica la adhesión al sistema. Viabilidad legal: indagar si hay normas jurídicas que impidan o favorezcan la implementación, dado que no existe una ley específica como en otros países. Viabilidad social: La resolución de este punto es el que básicamente da origen al problema de investigación porque en nuestro país, fruto de una crianza de raíz latina, la casa propia es uno de los objetivos de parejas y jóvenes. Además se suma el deseo natural de dejar “algo” a los hijos, a pesar que esto signifique pasar privaciones originadas por jubilaciones mínimas. Esto hace que surja la pregunta sobre si será aceptada esta propuesta a nivel de la sociedad. Este grado de viabilidad que dará respuesta mediante los resultados de la encuesta realizada a adultos mayores (Entorno Social) y Comunidad Jurídica, considerando un marco referencial que integra: **PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS** tales como la Disposición de la Propiedad, manifestándose en un sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad, y, la herencia, considerando dentro de ello la vocación hereditaria por parte de los propietarios con la finalidad de que sus descendientes hereden, y, la institución de herederos forzosos la cual limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad; asimismo el desconocimiento por parte de los usuarios y de la comunidad jurídica con respecto a la Hipoteca Inversa.

1.4.2. Objetivos Específicos.

Para alcanzar el objetivo general enunciado en el numeral anterior, secuencial y concatenadamente se deben lograr los siguientes propósitos específicos.

- a) Ubicar, seleccionar y definir de manera resumida los **PLATEAMIENTOS TEORICOS (MARCO REFERENCIAL)** directamente relacionados con este tipo de problema.
- b) Describir los factores como: el derecho de propiedad referente a la disposición, confrontado con el derecho constitucional a heredar, que protege a la institución de herederos forzosos, además, describir los factores que relacionan a la

vocación hereditaria existente por parte de los propietarios para con sus descendientes como un respaldo patrimonial para no dejarlos desamparados, y el desconocimiento por parte de los usuarios y de la comunidad jurídica con respecto a la Hipoteca Inversa.

- c) Desarrollar razones que contribuyan a determinar los planteamientos teóricos que afectan la viabilidad del **Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa**.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

- A.** Esta investigación es necesaria para conocer con exactitud el conocimiento que tienen tanto adultos mayores como los abogados especializados en civil con respecto de la nueva propuesta legislativa que pretende implementarse en nuestro sistema jurídico, ya que existen teorías que se contraponen, por un lado la Disposición de la Propiedad, manifestándose en un sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad que contempla criterios de absolutismo, exclusivo y perpetuo y por el otro, la herencia, considerando dentro de ello la vocación hereditaria por parte de los propietarios con la finalidad de que sus descendientes hereden, y, la institución de herederos forzosos la cual limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad, por ende, a mayor disponibilidad del propietario con respecto de su propiedad, este optará en grabarla mediante hipoteca inversa perjudicando de modo directo el derecho constitucional de heredar.
- B.** La llegada de la tercera edad tiene múltiples consecuencias en la vida: El ocaso de la capacidad laboral, la consecuente baja en la autoestima, el deterioro de la salud, y la jubilación. No es ajeno al entender de todos que el momento del retiro del trabajo es traumatizante no sólo por lo que implica respecto del tiempo libre y qué hacer con él, sino también desde el punto de vista económico. La persona sabe que llegan tiempos de disminución de sus ingresos reales respecto de su época activa. La necesidad, bastante frecuente de reclamos por ajustes en la liquidación de sus haberes jubilatorios que tardan años en resolverse y aún más en pagarse, marcan la necesidad de paliativos otorgados por parte del mercado.
- C.** Es también necesaria para la **Comunidad Jurídica**, dado que existe aún desconocimiento de esta nueva figura jurídica que está próxima a desarrollarse.
- D. Es conveniente**, indicar que la nueva figura jurídica de la hipoteca inversa, trae consigo riesgos que no se previenen, por ello es necesario que exista un

conocimiento profundo por parte de la comunidad jurídica, como de los clientes, por lo que resulta necesario estudiar la viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR que crea a la Hipoteca Inversa.

1.5.1. Limitaciones y Restricciones.

1.5.1.1. Limitaciones:

- A.** La presente investigación solo comprende el lapso de 4 meses para su elaboración la que incluye recolección de datos, información, estructura, análisis, redacción. etc.
- B.** La investigación se limita a un análisis netamente jurídico y doctrinario del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR que crea a la Hipoteca Inversa.
- C.** La investigación cuenta con un limitado presupuesto económico.

1.5.1.2. Restricciones:

- A.** Se restringe a investigar, analizar y proponer.
- B.** La presente investigación comprenderá el periodo 2014.

II. CAPITULO II: MARCO REFERENCIAL 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1 Antecedentes.

2.1.1.1 En el Mundo.

Revisando fuentes de información se han encontrado diversas investigaciones relacionadas con el presente estudio acerca de la Viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa, así pues tenemos los siguientes antecedentes:

a) España.

Tesis presentada por: María Jesús Orts Santos (2012). “*Hipoteca Inversa*”, para obtener el grado de Doctora en Derecho Civil. Universidad De Salamanca, España.

En el orden jurídico, la figura de la hipoteca inversa se ha incorporado a nuestro ordenamiento de un modo algo forzado, sin valorar adecuadamente las implicaciones de esta institución con otras figuras habituales como los regímenes matrimoniales o el

Derecho Hereditario, dando lugar a numerosas contradicciones y situaciones difíciles de resolver. Se añade la circunstancia de que es objeto de importantes excepciones al régimen hipotecario ordinario, como son las diferencias establecidas en materia de vencimiento anticipado por transmisión voluntaria del inmueble, limitación de la responsabilidad patrimonial, por lo que debe interpretarse la hipoteca inversa en su sentido más restrictivo, aplicándose solamente a aquellas operaciones que cumplan estrictamente con la DAP de la Ley 41/2007, de hecho es así como la doctrina de la DGT y DGRGN la están restringiendo.

b) Costa Rica

Tesis presentada por: Jenny Teresa Lumbi Sequeira & Andrea González Paniagua (2012). “*La Hipoteca Inversa Criterios Para Su Regulación, En Costa Rica*”, para optar por el grado de licenciatura en derecho. Universidad De Costa Rica, Costa Rica. El pensamiento de la mayoría de las personas que se encuentran en la fase productiva o en actividad laboral es llegar a los 65 años confiadas en los ahorros o en las cotizaciones aportadas para pensión, y así disfrutar de ella y del tiempo libre para realizar actividades que son más de su agrado. También existen otras personas que realizan inversiones y otras fuentes de ingresos para asegurarse en un futuro la subsistencia y calidad de vida, pero estas son una minoría, ya que muchas no tienen la costumbre del ahorro ni la mentalidad de cotizar o dar una cuota para en un futuro contar con una pensión, lo que produce que un gran porcentaje de la población adulta mayor dependa de sus familias o del Régimen No Contributivo. La jubilación o pensión viene a ser uno de los cambios sociales que ocurre en la vejez, para el hombre le es más difícil esta etapa, es un cambio de rutina muy fuerte, pues le es más difícil reencontrarse en el hogar y en él aparecen vivencias de soledad y tristeza al alejarse del círculo social que tenían en el trabajo. La mujer por el contrario le es más fácil, pues ella tiende a compartir la actividad laboral con el rol de ama de casa, y cuando les llega el tiempo de pensionarse se dedica tiempo completo a su rol doméstico. En Costa Rica existen muchas operadoras de pensiones que tienen como propósito que el adulto mayor tenga una vejez más tranquila a nivel económico, pero con el incremento que se ha dado en los últimos años de la población adulta mayor, ha traído grandes cambios a nivel de regímenes de pensiones, ejerciendo enormes presiones y por ello demandando más esfuerzos. Los sistemas de pensiones basados en el reparto de la solidaridad entre generaciones, como son los de la CCSS, el Magisterio Nacional, Hacienda y Poder Judicial verán el gran incremento en cantidad de pensiones por pagar, sin que se produzca un aumento paralelo en la cantidad de aportes recibidos.

Comentarios de los Autores:

En este trabajo el autor explica analíticamente que la población adulta mayor se encuentra en crecimiento y por lo tanto la esperanza de vida crece, pero muchos de ellos no cuentan con una pensión o soporte que ayude a solventar los gastos que generan sus necesidades básicas, por lo que la hipoteca inversa en ese sentido los favorece, ello en razón a que el adulto mayor necesita ayuda constante para realizar las actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía mental o física, necesita la presencia indispensable y continúa de otra persona, lo que genera disponer de más dinero al mes para completar el coste de una asistencia domiciliaria o de una residencia o adaptar la vivienda a sus necesidades.

2.1.1.2 A nivel Nacional.

a) Lima.

Artículo presentado por: Mauricio Concha Y Jorge Lladó (s./f.). “*La Hipoteca Revertida una propuesta para Mejorar el Acceso a las Pensiones el Mercado Peruano*”, Lima.

Estos autores manifiestan que La Hipoteca Revertida es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una Hipoteca Revertida proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro. Por ello, en algunos países se ha considerado a la Hipoteca Revertida como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales y que consiste En una Hipoteca Revertida típica, una institución financiera brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda, pero mencionan también los autores que existen riesgos tales como el riesgo de longevidad que es el riesgo que una persona se mantenga con vida más tiempo de lo esperado. Esta situación implica que no se podrá recuperar la vivienda hasta que el propietario la desocupe. Este riesgo es mitigado por las instituciones financieras a través de la adquisición de un seguro de renta vitalicia con una empresa aseguradora; de esta forma, la institución financiera se asegura de realizar los desembolsos mensuales mientras dure el tiempo pactado al inicio de la operación de la Hipoteca Revertida. Si el individuo vive más tiempo, las rentas son pagadas por la aseguradora. También mencionan el riesgo de cambios en el valor de la vivienda que se presenta cuando la apreciación de la vivienda en el tiempo es menor a la esperada o cuando el valor del inmueble comienza a disminuir. La apreciación de la vivienda difiere de acuerdo a la localización y la calidad de la misma (por ejemplo, los materiales de

construcción utilizados, la calidad de los acabados, entre otros). Para la institución financiera que otorga la Hipoteca Revertida, el riesgo de valor de la vivienda se puede diversificar, ya que las viviendas se encontrarían en diferentes zonas geográficas.

2.1.1.3 En la Región Lambayeque.

No se encontraron registros.

2.1.1.4 Legislación Comparada.

El siguiente proyecto se realizará una comparación respecto a las normas que regulan La hipoteca Inversa; Entre ellos los países a considerar son los siguientes:

- a) España:** Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

- b) México:** Decreto Número 70 Código Civil del Estado de México (TÍTULO DECIMOQUINTO -CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA. Del 29 de Abril del 2002.

- c) Estados Unidos:** Sección 255 de la Ley Nacional de Vivienda. Seguro de las hipotecas de conversión con garantía hipotecaria para los propietarios de edad avanzada. Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, Programa Federal HECM) 12 USC 1715z - 20 (Estados Unidos) 1989.

2.2 MARCO TEÓRICO

2.2.1 Variables.

2.2.1.1 Identificación De Las Variables.

A: Variables de la REALIDAD.

A₁= Comunidad Jurídica

A₂= Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años). **-B:** Variables del

MARCO REFERENCIAL **B₁**= Planteamientos Teóricos.

-X: Variables del Problema.

-X₁ = Planteamientos Teóricos.

A: Variables de la Realidad.

A₁ = Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años).

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen la propiedad de explicar lo referente a *“aquella persona que usa algo para una función en específico, es necesario que el usuario tenga la conciencia de que lo que está haciendo tiene un fin lógico y conciso, sin embargo, el termino es genérico y se limita en primera estancia a describir la acción de una persona que usa algo”*.

A₂ = Comunidad Jurídica.

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen la propiedad de explicar lo referente a *“las personas que poseen un vínculo o interés en torno a la temática jurídica de un Estado. Se entiende que se integran en ella no sólo a profesionales que ejercen el derecho abogados, jueces, fiscales, sino también a docentes y estudiantes de dicha especialidad profesional”* (Cabanellas, T. 2002, p. 100)

~B₁ = Planteamientos Teóricos.

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen el atributo de explicar lo referente a *“Una imagen mental de cualquier cosa que se forma mediante la generalización a partir de casos particulares como por ejemplo, una palabra o un término”* (Koontz, H Y Weinrich, H 1998 p. 246)

~X₁= Discrepancias teóricas

Pertenecen al dominio de esta variable, todos los datos que en común tienen el atributo de explicar lo referente a *“lo identificamos cuando algunos conocen y propugnan la aplicación prioritaria de un planteamiento teórico, tal que A; y, otros hacen los mismo, pero con otro planteamiento teórico, tal que B”* (Caballero, A 2014 p. 124).

VARIABLES	CLASIFICACIONES		
	POR LA	POR LA	POR LA JERARQUIA

	RELACIÓN CAUSAL	CANTIDAD	4	3	2	1	0
A = De la Realidad A₁ = Comunidad jurídica) A₂= Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)	Interviniente Interviniente	Cantidad Discreta No cantidad	A --	A --	A --	A ---	A ---
~B = Del Marco Referencial ~B₁ = Planteamiento Teóricos. ~B₃ = Legislación Comparada.	Independiente Independiente	No cantidad No cantidad	A A	A A	A A	A A	A A
~X= Del Problema ~X₁ = Discrepancias Teóricas	Dependiente	Cantidad Discreta	A T C	A T C	A T C	A T C	A T C

Leyenda:

T = Totalmente Ex = Exitosas
M = Muy A = Aplicables
P = Poco C = Cumplidos
N = Nada Ap = Aprovechable

2.3 PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS.

2.3.1 PRIMER SUBCAPITULO: Derecho de Sucesiones.

El doctor Zannoni, E. (2008) manifiesta que la sucesión es:

Es la sustitución de un sujeto por otro en la titularidad del derecho sobre el objeto de una relación jurídica, esta definición da relevancia al nexo entre el objeto y el sujeto de toda relación jurídica.p.43.

La sucesión es el cambio de titularidad del derecho, es decir una persona sucede a otra en todo en relación a un objeto determinado, para ejercer los derechos en donde antes lo ejercía el sucedido, también podemos decir que es el medio por el cual una persona ocupa en los derechos el lugar de la otra, pero hay que tener en cuenta que adquiere derechos como también obligaciones.

2.3.1.1 Herencia.

El doctor Zannoni, E (2008) refiere que:

La herencia como el conjunto de titularidades transmisibles del causante y de las realizaciones jurídicas que la muerte crea en cabeza de los sucesores universales, considerándoles universalidad.p.59.

Podemos decir que es la sucesión bienes del difunto, por lo tanto la herencia es la forma de transmitir bienes, derechos y obligaciones del difunto o de la persona en vida a fin de que éstos pasen a formar parte del patrimonio del heredero, por lo tanto es un derecho inherente a los familiares directos.

2.3.1.2 Adquisición de la Herencia.

El fallecimiento de una persona da lugar a la apertura de su sucesión y al llamamiento a su herencia de todos aquéllos que tengan derecho a la misma, quienes, si la aceptan, se subrogarán en la posición jurídica que tenía el causante, ocupando su lugar respecto a los bienes, derechos y obligaciones de los que aquél fuera titular y que no se extingan por su muerte. Por ello, a la hora de determinar el contenido del caudal hereditario dejado por una persona, será necesario analizar detenidamente cada elemento, y en este punto resulta realmente conveniente ser asesorado por un especialista en la materia

2.3.1.3 Vocación Hereditaria.

El doctor Zannoni, E (2008) refiere que:

Es el llamamiento de todos los posibles herederos en el momento de la muerte del causante, a suceder a éste, con testamento o sin testamento. Los titulares de la vocación hereditaria tienen el derecho de aceptar o renunciar a la herencia.p.97.

En la vocación hereditaria se puede tener la opción de heredar o no hacerlo este es un derecho reservado que tiene el titular de la vocación de hereditaria, por lo a la no aceptación significa que renuncia a la herencia, pero cuando aún no se ha pronunciado se sobre entine como herencia provisionarme aceptada. Puede distinguirse entre la que surge de la voluntad unilateral y aquella que nace de la unión de dos o más voluntades. La una es generalmente revocable y la otra es irrevocable. Teóricamente, las fuentes de la vocación sucesoria son tres: la ley, el testamento y el contrato.

2.3.1.4 Tipos de Herederos.

Son los siguientes:

2.3.1.4.1 Herederos Forzosos

La institución de la legítima surge como una limitación impuesta por el legislador a la libre transmisión de los bienes para después de la muerte, consistente en la obligación del testador de dejar una porción de sus bienes a determinados herederos denominados " forzosos." La legítima es una limitación legal y relativa de disponer de los bienes para después de la muerte, que lleva como consecuencia la reserva de una porción de la herencia, o de los bienes líquidos, en favor de los denominados legitimarios, de cuya porción pueden ser privados por justa causa de desheredación invocada en el testamento

Forzosos Cuando tienen el derecho intangible de heredar al causante, sea en la sucesión testamentaria o legal. Los herederos forzosos son: los hijos y los demás descendientes, los padres y los demás ascendientes y el cónyuge.

2.3.1.4.2 Naturaleza de la Legítima

El doctor Zannoni, E (2008) refiere que:

Hay que tener en cuenta que ciertos parientes con vocación legítima a la herencia la ley les garantizan una parte en la sucesión del causante de la cual no pueden ser privados o excluidos sin justa causa de desheredación.

La legítima es la parte de los bienes del testador que no son de libre disposición, porque está reservada a ciertos herederos, quienes, en virtud del derecho imperativo que la ley les acuerda en la sucesión, son denominados forzosos, legitimarios o necesarios, éstos son los hijos y demás descendientes, los hijos adoptivos y sus descendientes legítimos, los padres y demás ascendientes y el cónyuge. También podemos decir que es simplemente atribución legal consistente en derecho a recibir del causante una parte de su fortuna, que se expresa en el derecho de participar en un monto proporcional del valor del patrimonio neto relicto, más el valor del patrimonio donado.

2.3.1.4.3 Herederos no Forzosos

No forzosos aquellos que heredan a falta de herederos forzosos. Son los parientes colaterales del causante hasta el cuarto grado de consanguinidad inclusive, excluyendo los más próximos a los más remotos, por lo tanto son voluntarios debido a que no están obligados a heredar si no lo requieren previamente.

2.3.2 SEGUNDO SUBCAPÍTULO: Derechos Reales.

En el transcurso de la historia, el hombre ha dotado diversos comportamientos acorde a sus intereses que reflejaría en tal sentido el afán de adquirir,

este deseo de adquisición es común a todos los seres vivos, incluyendo animales y seres humanos lo que representa una clara expresión del instinto de supervivencia. En el caso del hombre y en toda sociedad al momento de ordenar las relaciones que establece entre sus miembros con la finalidad de llevar consigo una convivencia pacífica, se enfrenta con un problema práctico que consiste en determinar si estas relaciones deben ser reguladas desde una autoridad central o si por el contrario deben ser regulado por los mismos interesados de acuerdo a la aparición de estos acerca de lo que les resulte conveniente.

Actualmente, el hombre bajo el factor de conveniencia y de adquisición ha puesto en la mira un interés nada despreciable, que sin lugar a duda otorga un concepto y estatus social de carácter representativo; dicho interés se enfoca en los derechos reales o derechos de propiedad.

Bajo los mismos criterios expuestos anteriormente, resulta necesario la posición del maestro **Gonzales, G. (2013)**, que manifiesta lo siguiente:

La categoría de los derechos reales se ha moldeado sobre la base del instituto de la propiedad definido como un señorío pleno sobre cualquier objeto externo de la realidad física. La propiedad responde en buena cuenta a ese sentimiento humano de apropiación de objetos de la naturaleza, lo cual conlleva a un tener, que al mismo tiempo se manifiesta en un excluir. El maestro, citando al jurista italiano ANTONIO CICU, describe señalando que el derecho real es un propuesta del tener; y del mismo modo citando a EMILIO BETTI, manifiesta que los derechos reales resuelven la cuestión de la atribución o asignación de los bienes entre los diversos miembro de una comunidad jurídica. p.56 - 57.

Comentario de los Autores:

Como bien hemos señalado en el desarrollo del capítulo anterior, el hombre por lo general busca satisfacer sus necesidades mediante la adquisición de cualquier objeto con la finalidad de garantizar su supervivencia en el futuro, tal es el caso, que ha tomado en consideración en los derechos reales o de propiedad como una de las alternativas para lograr su objetivo. A ello, es sumamente considerable lo señalado por el maestro Gunther al considerar que dichos derechos sirven y se utilizan con la finalidad de obtener o simplemente “tener”, lo cual conllevaría a una relación de causa efecto por la exclusión manifiesta del antiguo propietario o poseedor.

2.3.2.1 Teoría Clásica de los Derechos Reales.

La teoría clásica de los derechos reales precisa una relación sumamente inmediata y directa entre una persona y una cosa. Esta teoría en el transcurso del tiempo ha logrado posicionarse como uno de los derechos inalienables de la persona humana al extremo de ser considerado como un derecho subjetivo de carácter constitucional y que la constitución avala su protección frente a evidente riesgo o vulneración.

En relación a lo señalado en el párrafo anterior, el mencionado profesor **Gonzales, G. (2013)**, realiza una conceptualización cronológica de la siguiente teoría y lo expresa de la siguiente manera:

Desde el Derecho común y especialmente en el siglo XIX, en pleno auge del racionalismo se construyó la teoría clásica del derecho real, la cual entiende a este como un derecho subjetivo que recae directa e indirectamente sobre algún individualmente determinado, permitiendo obtener alguna utilidad, sin necesidad de intermediario o de alguna persona obligada. Dentro de este contexto, las características comunes de los distintos tipos de derechos reales, son la inmediatez del titular sobre el bien y la exclusividad que conlleva su oponibilidad frente a terceros. La inmediatez significa la posibilidad de obtener del bien el provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona, pues en la teoría no se precisa acto ajeno para satisfacer este interés. Y por otro lado la exclusividad que implica la facultad de impedir a los demás cualquier interferencia en el goce del derecho. p.59.

2.3.2.2 Características.

Según los elementos característicos de la Teoría Clásica de los derechos Reales tomado en consideración por el profesor Gunther son las siguientes:

a) Elementos Constitutivos.

En el Derecho Real, solo existe la persona y el bien.

b) Efectos.

El Derecho real genera persecución del bien, es decir, el titular puede perseguir el bien contra cualquiera que lo tenga en su poder.

c) Estabilidad.

El Derecho real es una situación estable de poder sobre un bien, muchas veces de índole perpetua.

d) Modo de Adquisición y Extinción.

Existen algunos modos de adquisición de los Derechos reales, los cuales son: Usucapión, así también existe el modo de extinción como es el caso de destrucción del bien, la cual pone fin al derecho real que hubiese recaído sobre él.

2.3.3 TERCER SUBCAPÍTULO: Objeto de los Derechos Reales: Los Bienes.

Esencialmente, el objeto de los Derechos Reales viene a configurarse en el bien, objeto o cosa, dentro de ellos, existe una clasificación que en el transcurso de la presente investigación se desarrollará.

El profesor **Gonzales, G (2013)**, realiza una pequeña y sucinta diferencia del objeto de los derechos reales y el objeto de los derechos obligaciones y lo precisa de la siguiente manera:

Tradicionalmente se ha entendido que el objeto de los derechos reales, son los bienes, mientras que el objeto de los derechos obligaciones son las conductas debidas. El término bien, en sentido genérico comprende cualquier elemento del patrimonio, esto es: los elementos corporales o incorporales, los derechos obligacionales, junto a los bienes patrimoniales también se puede mencionar los bienes personales, tales como la vida, la libertad, el honor, etc. p.134.

2.3.3.1 LA PROPIEDAD

El doctor **Proudhon, P (2005)** sobre los considerandos históricos de la propiedad manifestaba lo siguiente:

El derecho romano definía la propiedad como el derecho de usar y de abusar de las cosas en cuanto lo autorice la razón del derecho. Se ha pretendido justificar la palabra abusar diciendo que significa, no el abuso insensato e inmoral, sino solamente el dominio absoluto. Distinción vana, imaginada para la santificación de la propiedad, sin eficacia contra los excesos de su disfrute, los cuales no previene ni reprime. El propietario es dueño de dejar pudrir los frutos en su árbol, de sembrar sal en su campo, de ordeñar sus vacas en la arena, de convertir una viña en erial, de transformar una huerta en monte. ¿Todo esto es abuso, sí o no? En materia de propiedad el uso y el abuso se confunden necesariamente. p.43.

Nuestra Constitución reconoce como Derecho fundamental a la Propiedad, la cual se encuentra establecida en el artículo 2 inciso 16 y a su vez en el artículo 70 al 73 haciendo referencia no solo a la inviolabilidad de la propiedad sino también a las restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

A su vez el Código Civil define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, debiendo establecerse en armonía con el interés social y dentro del límite de la ley, en ese sentido se entiende por propiedad, al poder directo que tiene una persona sobre su bien, este poder otorga a su titular, la capacidad de disponer libremente del objeto y sus frutos, teniendo como limitaciones aquellas que imponga la misma ley, reflejándose indudablemente la concepción moderna en donde esta figura cumple un rol o función social con arreglo al cual se dice que la propiedad ha pasado de ser una titularidad a una atribución.

El derecho de propiedad engloba todos aquellos bienes que son susceptibles de apropiación y que son aptos para la ocupación. Su importancia radica en que es fundamental y necesaria para la existencia armónica de la vida social, esto le permite al hombre cumplir sus objetivos.

2.3.3.2 Características de la Propiedad.

Sobre las características de la propiedad, el profesor **Ramírez, E (2003)** manifiesta lo siguiente:

La propiedad presenta las siguientes características:

- ✓ **Derecho Abstracto.-** Es abstracto porque comprende todas las facultades y atributos jurídicos posibles que sobre el bien tiene el dueño, connota esta característica el más amplio y completo goce y el poder de disposición.
- ✓ **Derecho Exclusivo.-** Porque la persona que lo ejerce excluye del goce a todos los demás, por lo tanto su titular es el único que puede ejercer sobre sus bienes las atribuciones que lleva consigo, en virtud de este exclusivismo no puede haber dos o más derechos de propiedad sobre un mismo bien. Ello implica que si otra persona aun en el supuesto que lo mantuviera, no sería más que el poseedor de él.
- ✓ **Derecho tendencialmente Perpetuo.-** Esta característica es una consecuencia de la amplitud de atribuciones del propietario también significa que por un lado el dominio dura tanto como su objeto: es la duración fija del bien la que determina la duración del derecho. Y aún más si el bien perece por efecto del tiempo o por la duración del derecho.

2.3.3.3 Clasificación de la Propiedad.

La principal clasificación de la propiedad que nos muestra nuestro Código Civil es la distinción entre bienes inmuebles e muebles. Los bienes inmuebles son susceptibles de ser dados en garantía real de hipoteca, mientras que los bienes muebles pueden ser dados en prenda, la primera es garantía basada en la publicidad del registro, mientras la segunda se sustenta en el pacto posesorio, aun cuando admite la publicidad registral en las prendas sin desplazamiento.

2.3.3.3.1 Bienes Muebles.

El artículo 886° enumera los diferentes tipos de bienes muebles reconocidos por el legislador. Por el criterio de su naturaleza podrán ser bienes muebles todos aquellos que puedan ser trasladados de un lugar a otro.

2.3.3.3.2 Bienes Inmuebles.

En el artículo 885° del Código Civil enumera los distintos tipos de bienes inmuebles reconocidos por el legislador y se clasifican de la siguiente manera:

a) Inmuebles por su naturaleza.

La categoría de los bienes inmuebles nace como correlato jurídico a la importancia económica del suelo en el desarrollo del ser humano. Por ello el suelo es el típico inmueble por su naturaleza, esto es, por sus propias características físicas de inmovilidad.

El artículo 885° inciso 1, habla del suelo, subsuelo y sobresuelo en el entendido de que las actividades económicas del hombre no se materializan en la corteza terrestre, esto es, en el suelo; sino porque requieren siempre del aprovechamiento de porciones del subsuelo o del sobresuelo.

2.3.3.4 DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD

Entiéndase como disposición aquella facultad donde el propietario de manera determinada realiza actos que cree conveniente para satisfacer sus necesidades desde el aspecto económico, cabe resaltar que dicha disponibilidad goza de protección constitucional como también de las normas sustantivas del código civil, además, es preciso y necesario señalar que dicha disposición no es perpetua, exclusiva y absoluta ya que puede acaecer en ciertas limitaciones con la finalidad de salvaguardar el interés público o un interés privado.

Para el profesor **Ortiz. I (2010)**. Manifiesta referente al derecho de propiedad y su disposición lo siguiente:

Es un derecho constitucional sobre un bien que posee un poder jurídico más amplio que existe sobre una propiedad. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien. Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social. p. 16.

2.3.3.5 LÍMITES DE LA PROPIEDAD

EL derecho de propiedad conforme lo establece el código civil como un principio absoluto, exclusivo y perpetuo, no mantiene siempre con rigor ese carácter, ya que pueden existir limitaciones que afecte a lo absoluto, exclusivo y lo perpetuo, toda vez que pueden ser impuestas por la ley teniendo en cuenta inmediatamente el interés privado de los demás particulares propietarios de inmuebles o limitaciones impuestas por el ordenamiento jurídico en atención al interés público de la colectividad en general que se rigen por el derecho administrativo.

Comentario de los Autores:

El derecho de propiedad como se ha desarrollado en el capítulo anterior, manifiesta cierto control disposicional por parte del propietario con la finalidad de satisfacer sus necesidades de carácter económico o los que el crea conveniente; cabe resaltar, que dicho derecho adoptándose de una sólida teoría se encuentra respaldada no solo en nuestras normas sustantivas del código civil, sino también en nuestra carta constitucional. Lo que se torna discrepante en perjuicio de esta teoría es el hecho de que el factor hereditario inmiscuida en el ámbito de los herederos forzosos goza de protección constitucional, por ende dicha disponibilidad de la propiedad por parte del propietario se encuentra absolutamente limitada y sobre todo obliga a que no se deje en manifiesto y doloso desamparo a sus descendientes.

2.3.4 CUARTO SUBCAPÍTULO: Origen de la Hipoteca como Derecho Real de Garantía.

Según **Parili, O (2001)** respecto al origen de la hipoteca como derecho real de garantía señala lo siguiente:

En el derecho francés, la hipoteca apareció en el siglo XIII con la denominación de obligato bonorum, consistente en una convención especial mediante la cual el

deudor declaraba que obligaba a todos sus bienes en garantía de la deuda y permitía al acreedor venderlos para pagarse. Este procedimiento lo asimila a la hipoteca Romana, pero lejos de considerar al acreedor como privilegiado, lo que hacía era otorgarle facilidades para ejecutar la venta, lo que también podía hacer el simple acreedor. p.24.

Para el profesor **Negrón, A (1999)**, señala que:

En Roma, los propietarios de fincas agrícolas, para garantizarse las cuentas que los colonos debían cancelarse por concepto de arrendamiento, recibían de ellos, en garantía, sus útiles y enseres de labranza, conservando la posición, circunstancia esta que constituía no solo un riesgo sino una verdadera dificultad para el acuerdo, pues el colono podía disponer de los bienes dado en garantía quedando aquel desprovisto de garantía y sin posibilidad de garantizar su cobro, a no ser que hubiere actuado antes de la disposición, pues el comprador no tenía responsabilidad alguna. p.64.

Comentario de los autores:

Los autores manifiesta que la hipoteca es un derecho real que se constituye mediante contrato, que debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para que tenga valor frente a terceros, y que sirve para garantizar una deuda y por tanto es un contrato accesorio a otro que es el principal.

En el supuesto de que hubiere un contrato de crédito entre un banco como acreditante y un acreditado, la hipoteca garantiza al acreditante el pago del crédito mediante la ejecución de garantías reales y posteriormente el remate judicial del bien. Generalmente, el bien hipotecado suele ser el inmueble objeto del crédito o bien un inmueble distinto de propiedad del acreditado o de un tercero que hubiere aceptado constituir la hipoteca sobre su bien.

2.3.4.1 Concepto de Hipoteca como Derecho Real de Garantía.

La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

Como conceptualización básica de lo que significa hipoteca, tenemos lo considerado por el Diccionario de la Real Academia Española que define la hipoteca como el derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento

de una obligación o del pago de una deuda, es decir, según este diccionario la hipoteca es un derecho real que grava inmuebles y buques. Entre otras conceptualizaciones tenemos las siguientes:

Vásquez, A. (2011) manifiesta que:

JOSSERAND, la define a la hipoteca como una Garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores. Es decir, este autor no precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con dicha definición la hipoteca también es de aplicación para bienes muebles. p.54.

Asimismo Planiol menciona que la hipoteca es una seguridad real que, sin desposeer al propietario bien permite al acreedor hacerlo vender al vencimiento de la obligación, cualesquiera fueran las manos en que se encuentre, para hacerse pagar con el precio que se obtenga, preferentemente a los demás acreedores. En esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recae sobre sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma dicha garantía o derecho real también es de aplicación para los bienes muebles. p. 315.

En palabras del profesor **Cabanellas G. (2008)**:

La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor. Además, señala que esta palabra es de origen griego y significa gramaticalmente suposición, como la acción y efecto de poner una cosa debajo de otra o de sustituirla o empeñarla. De esta manera hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación. p.264.

Y por último el doctor **Gonzales. N (2012)**, infiere lo siguiente:

La hipoteca es el derecho real de garantía que recae solo sobre bienes inmuebles determinados de propiedad del deudor, sin el desplazamiento de la posesión y con el objeto de asegurar el préstamo o crédito determinado que le otorga el acreedor, del que nace la obligación principal. Para el cumplimiento de esa obligación el acreedor goza de los derechos de preferencia, persecución y venta del bien, que le

permitirá hacerse pago con el precio obtenido. La hipoteca opera como accesoria de la obligación principal. p.987.

A nuestro criterio la Hipoteca es un derecho real de garantía, que grava o mejor dicho mediante el cual se impone una carga, tasa o impuesto sobre un bien, esta imposición puede estar dirigida por un ente Público, como el Estado o Privado, como un banco o financiera; de esta manera en este caso el banco disminuye sus riesgos y sus tipos de interés, hasta que se haya devuelto la totalidad del préstamo en las condiciones y plazos establecidos.

2.3.4.2 Importancia de la Hipoteca

En mismo sentido, **Orrego. J. (2007)**, respecto a la importancia de la hipoteca señala lo siguiente:

De todas las cauciones, tanto reales como personales, ninguna ofrece mayor seguridad al acreedor que la hipoteca, siendo la principal fuente de crédito. Ello, porque los bienes raíces tienen un valor estable, más o menos elevado, resultando posible obtener créditos más cuantiosos. También la hipoteca presenta ventajas para el deudor, porque no obstante la constitución del gravamen, no se ve desposeído del inmueble, pudiendo valerse de él para obtener utilidades. Para que conserve su eficacia, la hipoteca debe gozar de la publicidad general, lo que se consigue mediante la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. p.1 **2.3.4.3 Requisitos de Validez.**

2.3.4.3.1 En cuanto a la Hipoteca.

Los requisitos de validez de la hipoteca en el derecho peruano se encuentran establecidos en el artículo 1099 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece como requisitos de validez los siguientes:

- 1) Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.**

Se justifica esta exigencia dado que quien constituye la Hipoteca, está consintiendo de manera directa la enajenación del inmueble, toda vez que el acreedor, en caso de incumplimiento, va a estar facultado para promover la acción hipotecaria y con ella provocar la venta forzada de aquel.

Sin embargo debe precisarse que no basta la sola intervención del propietario, sino que además éste debe tener plena capacidad para gravar el bien. En el caso de las personas naturales, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 42 y siguientes del Código Civil; tratándose de las personas jurídicas, privadas o públicas, se estará a lo dispuesto en materia de personería jurídica por su estatuto o por la ley de su creación.

2) Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

De esta exigencia se desprende en palabras del profesor Max Arias Schreiber que en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice, es así que de acuerdo al principio de especialidad, solo pueden gravarse bienes determinados y existentes (especialidad en cuanto al bien) y en garantía de obligaciones individualizadas y hasta por montos determinados (especialidad en cuanto al crédito).

Es así que debemos entender por “obligación determinada”, aquella que este perfectamente establecida en el contrato y será una “obligación determinable” cuando no estando determinada en el contrato, puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades.

Sobre el fundamento del principio de especialidad debe decirse que, éste busca facilitar a los terceros “conocer la causa y el monto del mismo y la parte por la cual el bien hipotecado está libre de deudas; y hace posible al deudor obtener créditos, garantizables con el mismo”.

3) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

La exigencia de especificar el monto del gravamen se sustenta en la necesidad del ordenamiento de “proporcionar seguridad a los terceros adquirentes del dominio del inmueble hipotecado o de un derecho real sobre él (...), favoreciendo con ello la circulación de los bienes y propiciando el crédito en general”.

El gravamen, igualmente, será “determinado” cuando se ha establecido expresamente en el contrato y será “determinable”, cuando no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades.

La hipoteca es uno de los pocos derechos reales cuya inscripción es constitutiva; en efecto, se trata de un derecho real que nace en el mundo jurídico con su inscripción registral.

Constituye fundamento de la inscripción constitutiva el hecho que, la constitución de hipoteca no exige desposesión ni desmembración de la propiedad; es decir, el propietario hipotecante mantiene su posesión en todo momento; es por este motivo, que es preciso recurrir al Registro como mecanismo objetivo de publicidad y oponibilidad del mismo, en protección de los terceros adquirentes; de ese modo, la inscripción constitutiva busca evitar la existencia de “hipotecas ocultas”, los mismos que afectan al tráfico jurídico.

2.3.4.3.2 En cuanto a las partes del contrato.

a) Existencia de acreedor y deudor.

Estipulante: Acreedor.

El estipulante es el acreedor de un crédito que puede ser presente, futuro, condicional o incluso eventual, individualizado y concretado.

Asimismo, debe contar con capacidad de ejercicio. En esa línea, es que los artículos 1104° y 1105° del Código Civil regulan respectivamente. La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual y La hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo.

2.3.4.3.2.1 Promitente o constituyente: Deudor.

El deudor si bien es cierto no existe una conceptualización por parte de nuestro código civil, podemos inferir que es aquella persona natural o jurídica que tiene la obligación de satisfacer una cuenta por pagar contraída a una parte acreedora.

Para el profesor **Canelo, R (2012)**, con respecto al deudor manifiesta que:

El constituyente, que no se exige que sea el deudor del crédito garantizado, pero si debe ser el titular del derecho real que grave con la hipoteca, debe ser capaz de enajenar y no estar quebrado. De aquí surge la figura del fiador real, que no es el deudor, pero es consciente de la hipoteca, la soporta sin ser personal del inmueble hipotecado (comprador de ese inmueble), solo que en este caso, el fiador ha consentido la constitución de la hipoteca, mientras que el tercero es ajeno (corre la prescripción para que se borre la hipoteca). De esta manera, el constituyente debe ser el propietario del derecho real gravado en la hipoteca, en otras palabras,

debe ser el titular y abarca el derecho de propiedad, aunque el usufructuario también puede constituir una hipoteca sobre su derecho de usufructo. p.109 - 110.

2.3.4.3.3 En cuanto al crédito que se garantiza.

La hipoteca es accesoria de un crédito. Este crédito debe ser válido, de eso dependerá la validez de la garantía hipotecaria. No debe olvidarse que la garantía “garantiza” el cumplimiento de un crédito.

2.3.4.3.4 En cuanto a la obligación.

Cuando hacemos referencia a la obligación Civil, inferimos que se trata a el laso que existe entre el acreedor y el deudor, estos se encuentran Obligados al cumplimiento obligacional por los factores de dar, hacer, no hacer.

Para el maestro **Canelo. R (2012)**. Referente a la obligación, manifiesta lo siguiente:

La hipoteca grava derechos inmobiliarios, no los mobiliarios, como si se encontraba permitido en Roma. Así, la hipoteca no recae sobre la cosa en sí misma, sino sobre derechos inmobiliarios, especialmente sobre el derecho de propiedad, que implican bienes que puedan ser vendidos y que se encuentran en el comercio, ya que otros bienes que no cumplan con esto último, no podrán ser objeto de una hipoteca. Por ello, en principio, la garantía puede versar sobre la propiedad, el usufructo, el derecho de superficie, el derecho de concesión de una mina y de derechos reales indivisos, pero siempre que sean bienes comerciables. p.111.

2.3.4.4 Características de la Hipoteca.

2.3.4.4.1 Derecho Real.

El derecho real en general es el poder jurídico de una persona sobre una cosa, donde existe una situación directa y de inmediatez para un aprovechamiento total o parcial del mismo, cabe resaltar que el propietario o poseedor de un derecho real, posee facultades disposiciones que las normas de la constitución y el código civil protege.

Para el profesor **Gonzales. N (2012)**, con respecto a los Derechos Reales manifiesta lo siguiente:

Es un derecho real por que la doctrina y la ley, sobre la materia, la reconocen como a tal- nace de la ley, informado por el principio del numerus clausus, y también lo es, no solo porque confiere al acreedor los derecho de preferencia y de persecución, sino por la transmisión del deudor a favor del acreedor de la facultad

de realizar la venta del bien, en cuanto se haya producido el incumplimiento de la obligación principal. De esta manera el acreedor hace uso de la facultad de disposición que le transmitió el propietario-deudor, en el acto constitutivo. p.992.

2.3.4.4.2Derecho Accesorio.

A partir de esta característica se pretende explicar que la hipoteca depende del crédito. Esta dependencia hace que carezca de vida jurídica propia o independiente. Tanto así, que se dice, donde hay hipoteca es porque existe una obligación a la que garantiza. De lo que resulta que no se concibe la hipoteca por la hipoteca, no es un fin en sí misma; es un instrumento jurídico destinado a garantizar un crédito u obligación principal de la que depende inescindiblemente como derecho accesorio, sigue la suerte y condición jurídica del crédito.

Citando nuevamente al profesor **Gonzales. N (2012)**, sobre la accesoriedad del derecho hipotecario, menciona lo siguiente:

La hipoteca no puede ser objeto de transferencia de manera independiente o simplemente sola, si se produjera no tendría razón. Porque tiene el carácter de accesorio y como tal se encuentra supeditada a las relaciones jurídicas de fondo - material - entre acreedor – deudor. En consecuencia, no es posible transferir la hipoteca independientemente, no es acto contractual; sin embargo, la obligación principal si es transferible inter vivos o mortis causa. p. 992-993.

2.3.4.4.3Derecho Indivisible.

En cuanto a la indivisibilidad del derecho hipotecario, nos referimos a que el bien o los bienes inmuebles, o cada parte de ellos responden por toda la deuda. Su indivisibilidad opera también en lo que corresponde al bien como unidad inmobiliaria, y también en lo concerniente al crédito.

Los caracteres establecidos por el profesor **Gonzales. N** con respecto a la indivisibilidad del derecho hipotecario son los siguientes:

A) Sobre el inmueble.

Aun cuando el inmueble se divida entre varios coherederos o copropietarios cada fracción continua siempre sujeta al pago y ejecución por el total de la deuda. **B) Sobre el crédito.**

Una de las consecuencias de la indivisibilidad de la hipoteca es, que la cancelación en partes de la deuda no da lugar a la extinción parcial de la deuda. Por mucho que el pago sea en partes no se puede considerar fraccionada la deuda, es indivisible. Se paga todo

o no hay pago, mientras no se realice el pago total de la obligación, esta subsiste, y desde luego la hipoteca.

2.3.4.4 Derecho Inmobiliario.

Entiéndase al Derecho Inmobiliario como el conjunto de leyes, normas y reglas que tienen por objeto un bien real al que la legislación civil considera inmueble otorgándose la absoluta protección.

Para el profesor **Gonzales. N (2012)**, con respecto al Derecho Inmobiliario, manifiesta lo siguiente:

La naturaleza real de la hipoteca es su carácter inmobiliario, ya que esta debe recaer sobre bienes inmuebles sin interesar la clase de obligación que garantiza. Consiguientemente es de advertir, que no se debe confundir la naturaleza accesoria de la hipoteca con el objeto que le sirve de garantía, que es un inmueble.

El Código Civil instituye que la hipoteca es equivalente a inmueble, cuando dice, que por ella “se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero”, de lo que se desprende que lo accesorio es la hipoteca y el préstamo es sobre el que versa el fondo del contrato. p.994.

2.3.4.5 Especialidad de la Hipoteca.

La especialidad de la hipoteca con respecto del crédito, significa determinar qué es lo que respalda. Además como ya hemos desarrollado, la hipoteca como una de sus características comprende su accesoriedad por que presupone una relación principal, sea existente o no, ella es la que es objeto de la especialidad hipotecaria.

El profesor **Gonzales, N. (2012)**, citando al maestro **LAFAILLE, H**, el cual desarrolla cronológicamente el principio de especialidad de la hipoteca manifiesta lo siguiente:

En Roma, la hipoteca podía recaer sobre la totalidad o integridad de los bienes del deudor como muebles e inmuebles, presentes y futuros, esta concepción de la hipoteca fue modificada por el derecho francés introduciendo el principio de la especialidad, el cual ha influido fuertemente en casi todos los Códigos Civiles modernos. Con la hipoteca caracterizada ya, por una fuerte especialidad, se puso término a la histórica hipoteca romana, total e indiscriminada. p.1002.

Se cambió a un régimen más justo y equitativo en el trato del acreedor y deudor hipotecario, e incluso ofreciendo mayor seguridad y especial atención de la hipoteca frente al incumplimiento de la deuda. Innovación que ha posibilitado en

la actualidad contar con una hipoteca que solo recae sobre o varios bienes inmuebles debidamente determinados o individualizados. Esta nueva orientación proporciona mayor vigencia y creciente uso de la hipoteca ampliando la capacidad de crédito del deudor al permitirle constituir otras hipotecas sobre sus demás bienes inmobiliarios. p.1002.

La innovación legislativa que se ha desarrollado por el transcurso del tiempo en materia hipotecaria, alcanzo y permitió también un gran avance en cuanto al crédito, limitándolo a su monto que debe ser efectivo, cierto y determinado, sin permitir hipotecar o gravar de manera indistinta todas las obligaciones pendientes o futuras del deudor..

2.3.4.4.6 Modos de Especialidad de la Hipoteca.

Como informa la mejor doctrina y las leyes civiles modernas, el principio de especialidad de la hipoteca bifurca su especialidad en:

a) Especialidad del Crédito.

La hipoteca ostenta en esencia la naturaleza jurídica de derecho real; pero no deja de estar informada por el principio de la especialidad del crédito; el cual, a su vez, caracteriza y fundamenta a la hipoteca bajo la misma denominación. La hipoteca solo puede existir cuando se halla fundada en una perfecta determinación de la obligación, a la cual le sirve de garantía. Con otras palabras, la especialidad del crédito, es la determinación exacta de la cantidad de dinero objeto del préstamo, generando como efecto la exacta determinación de la obligación asegurada.

El profesor **Gonzales, N. (2012)**, pone en manifiesto las especialidades específicas del crédito:

- a) Solo se puede constituir hipoteca sobre inmuebles determinados e individualizados;
- b) Que la determinación de la suma de dinero debe ser clara e inconfundible; c) Que en la escritura pública de constitución deben estar expresadas de manera separada o en clausulas independientes cada especialidad de la hipoteca; y d) Si son varios los inmuebles cada bien será hipotecado. p.1003.

b) Especialidad del bien inmueble.

La especialidad del bien inmueble significa que los bienes inmuebles hipotecados deben estar perfectamente individualizados o determinados. Para ello es necesario determinar o individualizar un inmueble urbano o rural, conceptualizaciones a cargo del profesor **Gonzales, N.**

b.1 En bienes urbanos, se debe constar con los planos de ubicación y perimétrico, más las memorias descriptivas respectivas; son documentos de carácter técnico, elaborados por un profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto), de los cuales se obtienen con precisión, respecto del inmuebles, sus linderos, perímetro en metros lineales, cabida en metros cuadrados, descripción de construcciones (sus niveles), instalaciones, ubicación (calle, jirón o pasaje, numeración, distrito, provincia y departamento).

b.2 En bienes rurales o de actividad agraria, en lo posible se debe constar con el certificado catastral y la codificación del predio, elaborados por el Ministerio de Agricultura, para obtener detalladamente, respecto los inmuebles, sus linderos, perímetro, cabida, denominación y asignación de número de parcela. Estas descripciones deben estar corroboradas con los plano de ubicación y perimétrico, y las memorias descriptivas respectivas, elaborados por un ingeniero agrónomo.

2.3.4.5 Clases de Hipoteca.

2.3.4.5.1 Voluntarias o convencional.

Comenta **Gonzales, N. (2012)** con respecto al factor convencional de la hipoteca:

Solo puede contraer una determinada obligación con garantías hipotecarias quien tiene la libre disponibilidad de sus bienes inmobiliarios (propietario). Esta clase de hipoteca nace de la libertad contractual que ejercitan las personas para el préstamos o crédito; gracias al ejercicio de esa libertad contractual para la disponibilidad patrimonial, tanto por parte del acreedor como del deudor, es posible provocar que la voluntad sea tangible en un acto jurídico escrito; es decir para la decisión – libertad – “de otorgar o no el préstamos o crédito”; o, “que si el deudor garantiza o no el cumplimiento de la obligación con la hipoteca inmobiliaria”. p.1009.

Es requisito fundamental del factor hipotecario es que no deba trasgredir ninguna norma jurídica sea de naturaleza imperativa o prohibitiva, porque ante esta se pierde el factor convencional, para obedecer la de la ley. Por supeditado, el acuerdo expreso y voluntario de las partes,

2.3.4.6 Efectos de la Hipoteca.

2.3.4.6.1 Efectos entre las partes.

Las relaciones jurídico-reales que genera el contrato de mutuo con garantía hipotecaria entre las partes que contratan se encuentran rodeadas de los principios Ius Reales, tales como: **Ius Persequendi**, el cual indica que el acreedor puede perseguir los bienes hasta encontrarlos y estos le sean entregados; **Ius Preferendi**, en donde se describe que si el deudor tiene varios acreedores, tendrá preferencia el que hubiese celebrado una hipoteca con el deudor y **Ius Vendendi o Distraendi** por el cual el acreedor tiene el derecho de vender la cosa gravada, todo ellos desplazados a favor del acreedor hipotecario, que no hacen sino otorgarles toda la seguridad orientada al cumplimiento de la obligación principal.

2.3.4.6.2 Efectos contra terceros.

a) La pretensión persecutoria o real (De Naturaleza típicamente real).

Manifiesta **Gonzales, N. (2012)** que:

El acreedor al ejercitar su derecho puede perseguir el bien hipotecado en poder de quien se encuentre, pero siempre observando las condiciones que la ley exige o impone, por ejemplo, el deudor tiene que ser requerido para el cumplimiento de la obligación, aunque haya un tercero poseedor del bien hipotecado. Ciertamente, sabemos que la hipoteca se caracteriza por el no desplazamiento material del bien, puede quedar en poder deudor propietario, esta situación hace que no se afecte a ninguno de los poderes establecidos en el artículo del Código Civil, y en especial al poder de disposición que lo mantiene incólume el deudor. Siendo así, el bien puede tener un nuevo propietario con o sin conocimiento del acreedor; sin embargo, ese cambio de titular dominial, obviamente no puede liberar al deudor de la obligación que tiene frente al acreedor. Si se produjera este cambio de dueño, sencillamente la obligación principal sería arrastrada o asumida por el tercero adquirente. Si el deudor-propietario efectuó una y otra transferencia del bien a favor de terceros adquirentes, no tendrá la menor injerencia frente a la pretensión real o persecutoria, porque vale erga omnes para hacer efectiva la deuda, en manos de quien este el bien, sin importar las transferencias que haya soportado el inmueble durante el plazo de la obligación. p.1032.

b) Derecho del tercero adquirente.

Nuevamente el maestro Manifiesta **Gonzales, N. (2012)** se pronuncia al respecto refiriendo que:

El gravamen se presume de pleno derecho, conocido a partir de la inscripción registralpublicidad registral frente a terceros- de la hipoteca; si estos es así, toda

adquisición onerosa o gratuita del bien hipotecado que sea toda adquisición onerosa o gratuita del bien hipotecado que sea posterior a dicha inscripción, se somete a los efectos de la pretensión persecutoria o real. En lo que corresponde a la preferencia del derecho del tercero estará determinada de acuerdo con el principio de prioridad de rango, previsto en el artículo 2016 del Código civil, que dice: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. En consecuencia, con la inscripción registral de la hipoteca se cumple el principio “quien es primero en el tiempo es mejor en el derecho”. (Gonzales, N. 2012 p.1032-1033).

2.3.4.6.3 Efectos frente al crédito

La hipoteca no solo origina efecto entre las partes, frente a terceros o como rango en el pago preferente de la obligación, sino también crea efectos sobre el mismo crédito, en cuanto a la cobertura de la hipoteca, esto es, al involucrar junto al capital, los intereses devengados, luego las primas del seguro pagado por el acreedor y, si las partes llegan al proceso judicial, también los costos y costas, etc. La cubierta del crédito debe estar dentro de la validez de la hipoteca como gravamen e inscrita en los registros de la propiedad inmobiliaria en garantía del crédito mismo y para los efectos antes señalados (artículo 1099 inc.3 del Código Civil). En consecuencia, los efectos del crédito, en cuanto a lo que debe cubrir, deben estar fijados o determinados en el acto constitutivo, como señala la ley civil. La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio. Todo esto implica el crédito, sobre el cual debe responder el obligado.

2.3.4.6.4 Efectos de la Hipoteca en el Registro

No cabe duda que la Hipoteca, en tanto derecho real, tiene vital importancia en el tráfico jurídico. Esta condición de derecho real, llevo a antiguos a emplear este especial mecanismo de pignoración para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Sin embargo, sabido es también, que la sola constitución de la hipoteca, empleando las formalidades necesarias, no bastaba para asegurar al acreedor el cumplimiento de la obligación, o, siendo suficiente, no se tenía certeza si determinado inmuebles estaba libre de gravamen.

Es así como surge la institución del registro público, entendido como un registro jurídico de bienes. A lo largo de toda su evolución, el derecho registral ha venido a desarrollar

especialidades de acuerdo a los actos, contratos o derechos que deben tener relevancia registral: que son registrables. Tenemos los registros de testamentos, por ejemplo de mandatos y poderes, de sociedades, de asociaciones, entre otros. Pero es un hecho de que el punto de partida de esta disciplina lo encontramos en la hipoteca.

El doctor **Olórtgui, M. (2015)** señala lo siguiente:

Sabido es que la hipoteca representa, para la gran mayoría, sino para todos, la herramienta por excelencia empleada para acceder a un crédito. Es la garantía que, en apariencia, reviste menos problemas, siendo una garantía muy popular y apreciada, especialmente por las instituciones del sistema financiero. p.99.

Es la relevancia primaria del registro respecto a la hipoteca, como el medio idóneo, o más práctico, de saber si un inmueble está limpio o si pesa sobre el alguna carga o gravamen, lo que ha llevado a que la existencia, vigencia y ejecución de una hipoteca, este en íntima relación con el registro, al punto de que algunas legislaciones que no contemplan el régimen constitutivo de derecho reales sobre inmuebles con la inscripción, exijan, para la constituciones de la hipoteca, su inscripción, pese a que los demás derecho reales no sigan la misma suerte.

2.3.4.7 Extinción de la Hipoteca.

Toda extinción de la hipoteca está supeditada a la extinción de la obligación principal, ella puede darse de diversas situaciones, tales como la anulación, rescisión o resolución del contrato de mutuo. La presencia de la hipoteca está orientada a los fines de la obligación principal o a servir de instrumento jurídico para la seguridad y garantía real del crédito.

2.3.4.7.1 Causas de Extinción.

De acuerdo a nuestra sistemática jurídica civil, en sede de los derechos reales, las causas de extinción de la hipoteca se hallan previstas en el artículo 1122 del Código Civil. En la doctrina de manera uniforme, sin apartarse de su regulación positiva, las causales de extinción de la hipoteca son tratadas como indirectas y directas.

2.3.4.7.1.1 Causas indirectas.

a) Extinción de la Obligación a la que garantiza la hipoteca.

Una de las maneras que normalmente suelen extinguir todo tipo de obligación es el pago, el cual en materia de hipoteca se entiende realizado solo cuando se ha cancelado íntegramente la prestación. En este caso si el deudor procede de esta manera se extingue la obligación y como consecuencia deviene extinción inexorable de la de la garantía que presta la hipoteca.

De esta manera se confirma que solo cuando el deudor haya cancelado de manera total la obligación se producirá la efectiva extinción de ella y desde luego el derecho real accesorio.

b) La anulación, rescisión o resolución del contrato de mutuo con garantía de hipoteca.

El Código Civil en una sola causal incluye instituciones que no son las mismas por sus efectos sustanciales como la anulación, rescisión y resolución del contrato de mutuo o crédito de dinero, acto jurídico conmutativo, Oneroso, bilateral, consensual, coronal, etc., que tiene como objeto principal precisamente el crédito o prestamos de dinero y como derecho accesorio la garantía hipotecaria, cuando suceda cualquiera de las situaciones antes mencionadas se extinguirá la obligación principal y consigo la accesoría.

2.3.4.7.1.2 Causales Directas.

a) Renuncia escrita del acreedor.

Por la constitución del acto contractual, el acreedor decide en acto voluntario y en el ejercicio de su libertad otorgar un crédito o prestamos de dinero, y por otra parte, decide también voluntaria y libremente aceptar dicho crédito y garantizar el cumplimiento del mismo otorgando hipoteca con el inmueble de su propiedad, en consecuencia también es lógico pensar que así como voluntariamente el acreedor decidió aceptar el gravamen, puede también decidir por acto voluntario renunciar a la hipoteca; sencillamente decide no requerir ni exigir al deudor la garantía hipotecaria.

b) Destrucción total del inmueble.

Para que haya extinción de la hipoteca fundada en la presente causal debe tratarse de la destrucción total de la edificación; pues si el bien hipotecado se destruye parcialmente se mantendrá la hipoteca sobre la parte no destruida del bien. Y en caso la hipoteca verse sobre terreno o suelo, no se puede hablar en sentido estricto de destrucción; menos en su totalidad.

c) Consolidación.

Funciona como uno de los modos especiales de extinción de las obligaciones. En la hipoteca la consolidación debe entenderse como una de las causales de extinción que se produce cuando en una sola persona se reúne las situaciones jurídicas de propietario del bien inmueble objeto de la hipoteca y del acreedor. Si el acreedor adquiere la propiedad o se hace dueño del inmueble obviamente deja de ser acreedor y deja de existir la hipoteca.

d) Prescripción.

La obligación de pagar una deuda no exigida por el acreedor, dentro del lapso indicado por el artículo 2001 inciso 1 del Código Civil (10 años); en consecuencia la prescripción respectiva demandada en vía de proceso ejecutivo o en otra no podrá prosperar, si por en medio existe invocada la prescripción extintiva.

2.3.4.8 Ejecución de Garantías.

Según **Luperdi, C. (2014)**, con respecto a las ejecuciones de garantías reales, señala lo siguiente:

Con la creación jurídica del contrato y de las obligaciones, existió la necesidad de garantizar su cumplimiento. Al acreedor se le otorga el poder de exigir al deudor, de modo coercitivo, la ejecución total y oportuna de la prestación, esto regulado en el artículo del Código Civil. Sin embargo, ello no asegura por sí mismo el cumplimiento de lo debido. En el caso de que el deudor no pagara y a su vez no tenga bienes, la deuda es incobrable, por ello existen las llamadas garantías. p.240.

Precisamente, a través de las garantías se busca asegurar que el deudor o un tercero responda por la prestación a ejecutarse, ello puede ser de modo personal o afectando bienes determinados.

De este modo se sostiene que la primera garantía reconocida por el Derecho es la llamada prenda genérica” que implica que el propio deudor responde con todo su patrimonio por la deuda contraída, hasta el límite de esta última; pero al ser aquella garantía legal muchas veces insuficiente, se complementa con las garantías personales y con las garantías reales. En el primer caso, un tercero asume responsabilidad patrimonial por la ejecución de la prestación, es decir, responde con todo su patrimonio hasta el límite de la obligación y con los beneficios de ley. En el segundo caso, con las garantías reales el mismo deudor o un tercero afectan un bien determinado para responder por la deuda, y al inscribirse dicha garantía se hace oponible erga omnes, por lo que la transferencia del bien gravado no afecta su ejecución (carácter persecutorio).

Obviamente, cuando el deudor no cumple con ejecutar la prestación a la que se obligó, el acreedor podrá ejecutar la garantía para hacer efectivo su derecho de cobro.

2.3.4.8.1 Formas de Ejecución.

2.3.4.8.1.1 Vía Judicial.

Esta vía, es una forma dificultosa y lenta de hacer efectiva la garantía, porque se debe recurrir al juez para que ordene el pago de la obligación bajo apercibimiento de ejecución forzada, y solo así se podrá rematar el bien afectado.

La ejecución judicial de las garantías se genera al existir garantías personales (fianzas o aval) o garantías reales (mobiliaria o hipotecaria). Cabe indicar que si bien la garantía inmobiliaria puede ejecutarse extrajudicialmente, ello no excluye una posible ejecución judicial, según lo considere el acreedor, aunque es común que elija la primera por su sencillez y rapidez.

Adicionalmente a esa dualidad existe la propuesta que la ejecución de las garantías reales pueda hacerse en la vía arbitral, por ser una vía extrajudicial eficiente para resolver conflictos, básicamente patrimoniales.

2.3.4.8.1.2 Vía Extrajudicial.

Esta, es una forma rápida de hacer efectiva la garantía, pues se evita el proceso judicial que muchas veces demora años. Empero, este tipo de ejecución es restringida, en tanto solo es viable la realización extrajudicial de las garantías mobiliarias. Dentro de la ejecución de esta garantía podemos incluir: (i) La venta directa del bien afectado con la garantía mobiliaria; y. (ii) la adjudicación directa del bien a favor de acreedor (pacto comisorio).

Para este procedimiento se requiere de un apoderado especialmente facultado, según el acto constitutivo de la garantía, pues será aquel quien venda extrajudicialmente el bien o, eventualmente, lo adjudique al acreedor para pagar la acreencia.

Cualquier sea la escogida, no habrá ejecución sin título, es decir que debe preexistir un título especial que genere en ejecución directa (sin declaración judicial previa) que debe cumplir con las exigencias legales generales y especiales.

2.3.5 QUINTO SUB CAPÍTULO: Situación Actual del Adulto Mayor peruano.

2.3.5.1 Generalidades.

Técnico N° 3 presenta:

El Instituto Nacional de Estadística e Informática presenta a partir del trimestre octubre-noviembre - diciembre 2013, el Informe Técnico Situación de la Población Adulta Mayor con la finalidad de aproximarse, a una visión cuantificada del grupo y análisis del contexto en el que se desarrollan. El objetivo es convertirse en un instrumento de referencia para analistas y tomadores de decisión. Este Informe Técnico contiene indicadores de hogares con presencia de adulto mayor, educación, salud, cobertura de programas sociales y actividad económica; que caracterizan a los adultos mayores según sexo y ámbito geográfico. p.12.

Comentario de los autores:

El Instituto Nacional de Estadística e Informática, es un medio y una fuente muy confiable que nos ayuda a tener una visión cuantificada del grupo y análisis del contexto en el que se desarrollan adulto mayor peruano orientándonos a percibir más de cerca las condiciones que estos tienen tanto en lo que es educación, salud, cobertura de programas sociales y actividad económica; que caracterizan a los adultos mayores según sexo y ámbito geográfico, que nos ayuda a conocer su realidad y las necesidades que estos tienen.

2.3.5.2 Vejez.

Los Doctores **Ramos, J., Meza, A., Maldonado, I., Ortega, M., Y Paz, T. (2009)** manifiestan que:

Tanto en la ciencia como en la sociedad han existido algunas dimensiones importantes que se han utilizado para definir la vejez.

La biológica. Incluye una definición de la vejez desde dos dimensiones principalmente: a) la función del patrón de referencia cronológica y, b) a partir de los cambios morfo funcionales de cuya declinación depende el grado de envejecimiento.

La psicológica. Esta incluye también, por lo menos, dos dimensiones más sobresalientes de estudio: primera, la de los cambios en los procesos psicológicos básicos, y el desarrollo que estos presentan, dimensión que podríamos llamar psicobiológica; y, segunda, la que refiere al estudio de la personalidad y sus cambios, que denominamos psicológica estructural.

La social Esta dimensión parte del estudio de 3 dimensiones: la sociodemográfica, que implica el crecimiento poblacional y sus efectos endógenos y exógenos; la sociopolítica, que implica el nivel de participación y de integración social de los viejos, y; la económica política, que incluye el estudio de los recursos y condiciones socioeconómicas de las personas en la vejez. p.50.

2.3.5.3 Envejecimiento.

Para **Rodríguez, K. (2011)** con respecto al envejecimiento manifiesta que:

Es un proceso que se vive desde el nacimiento y se caracteriza por diferentes cambios en niveles físicos, mentales, individuales, y colectivos. Estos cambios definen a las personas cuando ya están mayores, pero se debe ver como un proceso natural, inevitable y no necesariamente ligado a estereotipos; como una etapa de la vida apta para crecer y seguir aprendiendo. p. 15.

2.3.5.4 Demografía de Envejecimiento en el Perú.

Para el profesor **Torres, A. (2010)** manifiesta que:

El envejecimiento demográfico o poblacional, es un proceso de cambio en la estructura por edades de una población. Se caracteriza por un aumento relativo de personas viejas, así como por una reducción relativa de niños y de jóvenes. La población vieja está asociada usualmente al grupo de edad de 65 años o más. Sin embargo, en países desarrollados, la población de 60 años o más, se utiliza como punto de referencia como población vieja. Además, se ha establecido que una población de 60 años o más o 65 años o más que supere el 10 por ciento de la población total se considera una población vieja. p. 77.

Instituto Nacional de Estadística e informática. (2014) en su Informe por Día Mundial De La Población manifiesta que:

A mayor edad, más población femenina. Las mujeres representan el 49,9% del conjunto de la población, aunque su peso relativo varía dependiendo del grupo de edad. Así, mientras que hasta los 44 años el porcentaje de mujeres es levemente inferior al de los varones en todas las edades, a partir de los 45 años en adelante se invierte esta situación a medida que se avanza en la edad, se produce una tendencia creciente de población femenina. De esta forma, las mujeres representan el 50,2% a partir de los 45 años, aumentando en los siguientes grupos de edad hasta llegar al 58,4% a los 80 y más años de edad. p.8.

En el año 2014, la población peruana de 60 y más años de edad representa el 9,4% de la población total del país. En términos absolutos, supera los 2 millones 907 mil personas. En el año 2021, fecha del bicentenario de la independencia nacional, se estima que la proporción de adultos mayores se incrementará a 11,2%. p.18.

El mayor porcentaje de adultos mayores residen en los departamentos de Arequipa y Moquegua, ambos con 10,9%, Lima y la Provincia Constitucional del Callao albergan el 10,7% de población adulta mayor, en tanto que Ica y Lambayeque tienen el 10,2% y 10,3% de este grupo poblacional, respectivamente. Asimismo, los departamentos de Ancash con 10,1% y La Libertad con 9,6%, registran porcentajes de población adulta mayor por encima del promedio nacional. p.18.

Comentario de los autores:

Hablar de demografía del envejecimiento del Perú es como lo menciona Torres, A. hablar de un proceso de cambio en la estructura por edades de una población del cual su mayor característica es el aumento de personas mayores en un cierto lugar y como lo menciona el INEI en el Perú la mayoría de personas que sobrepasan la edad de 65 años es de sexo femenino ya que como lo menciono en su Informe por Día Mundial De La Población en el cual nos manifiesta que a mayor edad, más población femenina.

Las mujeres representan el 49,9% del conjunto de la población.

2.3.5.5 Situación Laboral del Adulto Mayor

Instituto Nacional de Estadística e informática (2015) en su Informe Técnico N° 3 presenta:

La tasa de inactividad económica del adulto mayor que comprende a todas las personas en edad de trabajar, pero que no han trabajado ni buscado trabajo y no desean trabajar. Además, está integrada por hombres y mujeres que se dedican a los quehaceres del hogar, al estudio, con impedimentos personales, jubilados o pensionistas, rentistas, entre otros, del cual se obtiene que: La tasa de inactividad de la población adulta mayor en el trimestre de análisis de Tasa de inactividad de la población de 60 y más años de edad, por ámbito geográfico Trimestre: Abril-Mayo-Junio 2014 - 2015 fue 42,4%, en similar trimestre del año anterior llegó a 44,2%. p. 8.

Comentario de los autores:

A nuestro criterio la situación laboral del adulto mayor en el Perú no es favorable, por cuanto existe un porcentaje elevado de personas que no cuentan con trabajo el cual les permita permanecer económicamente activas, ello conforme lo menciona el INEI en el

informe Tasa de inactividad de la población de 60 y más años de edad, en el Trimestre: Abril-Mayo-Junio 2014 – 2015 el cual fue de 42,4%, lo que es preocupante debido a que por su edad se convierten en personas totalmente dependientes de sus familiares, lo que significa que deben ajustarse y someterse a sus posibilidades. Si nos situamos en un hogar donde a duras penas una familia se logra alimentar y de manera poco saludable, con poca higiene y sin ninguna solvencia para costear gastos de medicina si es que fuera necesaria, estaríamos hablando de recortar la vida de estas personas debido a que no se cuenta con los recursos básicos para su subsistencia.

2.3.6 SEXTO SUB CAPÍTULO: Sistema de Pensiones para el Adulto mayor en el Perú.

2.3.6.1 Sistema nacional de pensiones.

Para el **Ministerio de Economía y Finanzas (2015)** en su portal de transparencia manifiesta que:

El SNP es un sistema de reparto, el cual tiene como característica principal el otorgamiento de prestaciones fijas sobre contribuciones no definidas en valor suficiente para que la aportación colectiva de los trabajadores financie el total de las pensiones. En la actualidad, este sistema es administrado por la Oficina de Normalización Previsional (ONP). (MEF 2015 portal de transparencia.)

2.3.6.2 Situación pensionaria del adulto mayor en el Perú.

Para los profesores **Olivera, J & Clausen, J. (2014)** manifiestan que:

Existen dos grandes sistemas de **pensiones contributivas**. El primero de ellos es el Sistema Nacional de Pensiones (SNP), el cual es un sistema público con beneficio definido, es decir las pensiones se calculan según reglas previamente establecidas. El otro sistema es el Sistema Privado de Pensiones (SPP), el cual existe desde el año 1993 y se basa en la capitalización individual de aportes. Es necesario recordar que existen sistemas de pensiones con una importancia relativa menor como es el caso de Régimen del Personal Militar y Policial y además otros sistemas que en la actualidad se encuentran cerrados para el ingreso de nuevos afiliados pero que continúan pagando pensiones como es el caso de la Caja de Beneficios Sociales del Pescador y el de los trabajadores del Estado llamado Cédula Viva (decreto ley 20530).

En Perú, el programa piloto de pensiones sociales Bono Gratitude fue creado en julio de 2010 e inició sus operaciones en octubre de dicho año. El programa estaba diseñado de tal modo que se otorgaran pensiones de S/. 100 mensuales a todos los ancianos mayores de 75 años.

Hacia agosto del 2011 el programa Gratitude contaba con 21 783 beneficiarios a nivel nacional, estando presente en las regiones de Amazonas, Ancash, Apurímac, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica Huánuco, Junín, Puno, La Libertad, Lima y Callao y Piura. Estas últimas regiones tienen áreas urbanas extensas y muestran relativamente mejores niveles de pobreza. El programa Pensión 65 se creó en octubre de 2011 y un mes después inició su ejecución. Los Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años) de este programa son las personas de 65+ que viven en condición de pobreza extrema según el SISFOH. Además, estas personas no deben ser beneficiarios de ningún otro tipo de pensión ni de ningún otro programa social a excepción de SIS, el Programa Nacional de Movilización por la Alfabetización (PRONAMA) y los Programas de Reparaciones de la ley 28592 (para víctimas, y sus familiares, de la violencia 1980- 2000). Además, los beneficiarios del Bono de Gratitude también fueron incorporados a este programa una vez que fue desactivado. El beneficio económico en Pensión 65 es un pago bimestral de S/. 250, el cual equivale en términos mensuales a aproximadamente el 23% del gasto per cápita nacional o a 43% en el caso del área rural. p.89- 90.

Instituto Nacional de Estadística e informática (2015), en su Informe Técnico N° 3 presenta:

De la población adulta mayor, el 36,2% está afiliado a un sistema de pensión. En el trimestre abril-junio, el 19,2% a la Oficina de Normalización Previsional (ONP), seguido por el 8,8% de afiliados a las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP) y el 5,9% a la Cédula viva. p.8.

Comentario de los autores:

En el Perú no es novedad que las condiciones del sistema de pensiones que cuentan las personas son no muy favorables, y es más preocupante que las personas adultas mayores no cuenten con ello, ya que son una población que económicamente no están activas, lo que agrava más su situación, si bien existen en nuestro país dos tipos de sistemas de pensiones contributivas como lo mencionan Olivera, J & Clausen, J. las cuales son el Sistema Nacional de Pensiones (SNP), el cual es un sistema público con beneficio definido, es decir las pensiones se calculan según reglas previamente establecidas y el otro sistema es el Sistema Privado de Pensiones (SPP), el cual existe

desde el año 1993 y se basa en la capitalización individual de aportes, sumado a ello los programas de pensión 65 que el gobierno en actual ha implementado no se da vasto ya que según el informe presentado por el INEI de la población adulta mayor, el 36,2% está afiliado a un sistema de pensión, lo que no es ideal por hay un gran porcentaje que no lo tiene.

2.3.7 SEPTIMO SUB CAPÍTULO: La Hipoteca Inversa.

2.3.7.1 Generalidades.

Según **Álvarez (2009)** respecto al origen Hipoteca Inversa señala lo siguiente:

La Hipoteca inversa proviene del derecho Anglosajón del concepto reverse mortgage, que en contraposición de la hipoteca delantera o avanzada que se denomina forward mortgage, y que realmente salvando distancias viene a ser como la hipoteca ordinaria o de tráfico del derecho Español con un sistema de amortización.p.37.

Respecto al origen de la Hipoteca Inversa manifiesta que es difícil concretar el origen de la hipoteca inversa, existieron negocios con ciertas similitudes en ordenamientos jurídicos y lugares muy diversos. En España la figura más parecida que encontramos en nuestra tradición jurídica es el denominado “censo vitalicio”, además de otras figuras similares como el “fondo de por vida” y “fondo muerto”. En España se conoce desde antaño el denominado censo vitalicio o renta vitalicia, que consistiría básicamente en que una persona cedía a otra un capital en bienes muebles o inmuebles a cambio de que esta le pague una renta anual durante la vida de una o más personas. La renta vitalicia es un negocio que tal cual está configurado en el Código Civil presenta ciertas dificultades e inconvenientes, como que la falta de pago de la renta no faculte al rentista para finalizar con el contrato y exigir la devolución de la propiedad.

Comentario de los autores:

Los autores antes citados mencionan que la figura de hipoteca inversa tiene diferentes orígenes mientras que uno manifiesta que se encuentra su origen en el derecho anglosajón mientras que el otra manifiesta que es difícil concretar el origen de la hipoteca inversa, ya que existieron negocios con ciertas similitudes en ordenamientos jurídicos y lugares muy diversos, pero podemos señalar con exactitud que nació en

diversos países cada uno con sus particularidades y de acuerdo a las necesidades de sus pobladores.

2.3.7.2 Concepto.

Según los profesores **Díaz, M, & Santana, D. (2008)** con respecto a la conceptualización de hipoteca inversa, manifiesta lo siguiente:

La hipoteca Inversa consiste básicamente en la posibilidad de obtener una renta mensual de carácter temporal o vitalicio, según los casos, mediante la suscripción de un crédito con garantía hipotecaria. Realmente una hipoteca inversa es un crédito con garantía inmobiliaria, esto es, un contrato por el cual una persona mayor que posee un inmueble recibe, de una sola vez o cada mes, sumas de dinero hasta el límite del crédito concedido. A su fallecimiento los herederos harán frente al pago del préstamo si no quieren que la entidad financiera proceda a ejecutar la garantía, lo que significaría la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si lo hubiere. Es decir, la vivienda está como garantía de pago futuro, pues el deudor hipotecario no paga nada sino que la deuda, disposiciones e intereses, se acumula en el saldo del crédito. p. 198.

Según comenta **Herranz, R. (2006)**. La Hipoteca Inversa:

Se denomina popularmente “hipoteca inversa” a un negocio vulgarmente explicado como la operación contraria a lo que habitualmente se entiende por “hipoteca”. Es decir, si popularmente un hipoteca se entiende como una “compra a plazos” de la vivienda, esta operación se explicaría como “ir recibiendo a plazos el dinero que se obtendría de la venta de la vivienda” pudiendo continuar viviendo en ella hasta el fallecimiento, momento en que la entidad financiera se queda con la misma.p.3.

Asimismo para **Concha, M & Lladó, J. ()**, La Hipoteca Inversa o revertida es:

Un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una HR proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro. Por ello, en algunos países se ha considerado a la HR como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales. En una HR típica, una institución financiera brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda. El inmueble garantiza el reembolso del crédito, por lo que no se requiere la evaluación de la capacidad de pago de la persona, pues dicho pago se realizará con la venta del inmueble. De esta forma, una persona que

no está interesada en dejar su propiedad como herencia, puede recibir un flujo de dinero (en adelante, una renta) mientras utiliza su vivienda hasta que fallezca. Además, en el caso del fallecimiento del cliente y su cónyuge, los herederos tienen la opción de conservar la vivienda si cancelan el crédito. p.25.

A nuestro criterio la Hipoteca Inversa o Revertida es un préstamo concedido por parte de una entidad financiera a una persona o individuo que posee su propiedad, ello quiere decir que el prestatario debe comprometerse a utilizar la propiedad como residencia principal, manteniéndola en perfectas condiciones y cumpliendo con todas las obligaciones fiscales que esta conlleva. Este préstamo, que engloba un capital más intereses, solo podrá ser amortizado a final del plazo, una vez que el propietario haya fallecido.

2.3.7.3 Características.

Según **Díaz, M, & Santana, D. (2008)** mencionan en su libro las siguientes características:

La primera característica que se menciona es **la propiedad** de la vivienda, la cual en todo momento pertenece al propietario. La segunda característica es **garantía de espera** es decir viva uno de los titulares de la hipoteca inversa, no se solicitará la devolución de la deuda. En caso de fallecimiento de uno de los titulares, el otro continúa cobrando la renta pactada. La tercera característica son los **requisitos**, los únicos requisitos son tener una determinada edad, que varía en función de las entidades, por lo general más de 65 años, y ser propietario de una vivienda sin cargas. p.199.

La cuarta característica son los **gastos** los cuales son los propios de una firma de crédito con garantía hipotecaria. Gastos de constitución, gastos notariales, registrales e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD). En la modalidad vitalicia, el precio, como hemos visto, se incrementa al tener que contratar el seguro de renta vitalicia. Normalmente las entidades permiten financiar casi todos estos gastos con la primera disposición del crédito.

Y la quinta característica es que **Se puede alquilar la vivienda es decir** el cliente puede alquilar la vivienda y recibir dos ingresos: el alquiler y la renta de la hipoteca inversa. p.200.

2.3.7.4 Diferencias con la Hipoteca Tradicional.

se pueden ver las siguientes diferencias:

El propósito es diferente. La hipoteca tradicional sirve generalmente para adquirir una vivienda al cubrir el pago del precio de la venta; la hipoteca inversa, no sirve para adquirir una vivienda, si no para generar un ingreso al titular del inmueble o sus beneficiarios.

En cuanto a la personas que pueden acceder: La hipoteca tradicional es para cualquier persona, siempre que cumpla con los requisitos ordinarios para su concesión; la hipoteca inversa, por su parte, solo es accesible para propietarios de cierta edad (por lo general mayores de 65 años) o, bajo ciertas condiciones (de dependencia) económicas.

Respecto a la evaluación previa: En la hipoteca tradicional se evalúa la capacidad de pago de los de los prestatarios; el valor de la vivienda, el tiempo de préstamo, etc. Por su parte en la hipoteca inversa se evalúa la edad de los prestatarios, calidad de la vivienda, expectativa de vida, etc.

En cuanto al desembolso de dinero: En la hipoteca tradicional, el desembolso generalmente se realiza en un solo momento, a la contratación o compra de la vivienda para el cual se solicita, y luego el prestatario debe realizar pagos para ir amortizando la deuda hasta su cancelación; en la hipoteca inversa, por el contrario el prestatario es el que recibe los pagos hasta el importe garantizado, con la finalidad de que a su fallecimiento se proceda al cobro de la deuda más intereses.

Sobre las obligaciones del prestatario: En la hipoteca tradicional, está obligado a pagar el préstamo más los intereses luego de la obtención del préstamo o crédito, mediante el abono de cuotas mensuales en el tiempo estipulado; en la hipoteca inversa, no está obligado a pagar de forma inmediata al préstamo, pero si a pagar tributos y demás gastos que corresponden al inmueble; así como a la contratación de un seguro sobre él mismo. p. 25.

2.3.7.5 Elementos de la Hipoteca Inversa.

2.3.7.5.1 Elemento Personal.

2.3.7.5.1.1 El titular del Inmueble.

Para el profesor **Anguita, R. (2007)**, manifiesta que en la hipoteca inversa el titular del inmueble:

Usualmente este tipo de hipoteca va dirigido a personas con cierta edad (por lo general 65 años) que son titulares de una vivienda y desean liquidez para afrontar sus últimos años gozando de una mejor vida. p. 8.

2.3.7.5.1.2 El Acreedor Hipotecario.

Usualmente el acreedor hipotecario viene a estar constituido por una entidad financiera o adscrita al sector hipotecario.

2.3.7.5.2 Elemento real.

2.3.7.5.2.1 Tipo de Inmueble que oferta.

La hipoteca inversa como toda hipoteca afecta a bienes inmuebles. Pero en el presente caso, a diferencia de la hipoteca ordinaria, No es posible de afectación cualquier bien del solicitante. Se lleva a cabo, solo tomando como garantía la vivienda habitual del prestatario.

2.3.7.5.3 Elemento Formal.

Como toda hipoteca, es menester que para su constitución se otorgue por escritura pública debiéndose además inscribirse en la partida registral del inmueble, sobre la cual recaerá la garantía real.

2.3.7.6 La Hipoteca Inversa y Figuras a Fines.

Para el profesor **Herranz, R. (2006)**. Nos menciona que la Hipoteca Inversa tienes figuras a fines y muy parecidas que se detallan a continuación.

La Hipoteca Pensión: Consiste en suscribir un crédito hipotecario sobre una vivienda y con el dinero que se obtenga contratar una pensión vitalicia. Realmente nos encontramos aquí con dos negocios distintos, por un lado está el crédito hipotecario y por el otro la pensión. La hipoteca contratada deberá estar siempre en periodo de carencia hasta la muerte del propietario (es decir, no generará derecho alguno para la entidad financiera hasta que muera el propietario), en ese momento sus herederos harán frente a la deuda con el inmueble, o podrán heredar la propiedad asumiendo la deuda. En cuanto a los intereses de la hipoteca, suele ser el propietario el que hace frente a los mismos con parte de la pensión.

La vivienda pensión: Esta figura consiste básicamente en la venta de la vivienda y la formalización de una pensión vitalicia con una compañía aseguradora.

El dueño de la vivienda dejará de serlo (se vende la nuda propiedad), aunque seguirá viviendo en la casa, pues conserva el usufructo de la misma. El antiguo propietario obtendrá una pensión complementaria durante el resto de su vida y además, las formulas habituales de estos tipos de contrato, conllevan que el antiguo propietario ya no tenga que correr con cargas ni gastos de la vivienda (IBI, comunidad, seguros, etc.), aunque podría tener que pagar una cantidad en concepto de alquiler de la vivienda. En ocasiones el rentista puede recibir cierta cantidad de dinero inicial si así se ha estipulado. p.4.

Cesión para alquiler: Aunque esta opción es más difícilmente comparable con las anteriores, se incluye en el presente documento por ser un producto que se ofrece en el mercado español como alternativa a las anteriores, seguramente más por influencia de grandes grupos dedicados a prestar servicios residenciales para mayores, que por entidades bancarias, financieras o aseguradoras, como suele ser mayoritariamente en el caso de las anteriores. Normalmente esta figura va precedida de la necesidad, o del deseo, por parte del propietario de la vivienda, de habitar en una residencia de mayores, apartamento tutelado u otro alojamiento alternativo (por necesitar cuidados adecuados o por preferir este tipo de alojamiento). Para financiar estos recursos el propietario cede la vivienda a una entidad que se encargará de su alquiler y que le garantizará el pago de ciertos ingresos a su propietario. p.5.

Renta Vitalicia: Según el artículo 1923.- Por la renta vitalicia se conviene la entrega de una suma de dinero u otro bien fungible, para que sean pagados en los períodos estipulados.

Este ARTÍCULO del Código Civil contiene la definición renta vitalicia, y en el cual se encuentran descritas las prestaciones las prestaciones objeto de este contrato, así como sus principales características.

De la definición contenida en este Artículo, se entiende que el contrato de renta vitalicia es uno por el cual una persona asume la obligación de pagar una periódica a otra durante un tiempo indeterminado porque ello depende la duración de la vida de una o varias personas.

Para el maestro **Arias. M (2000)**, manifiesta que:

El contrato de renta vitalicia es una institución jurídica que ha sido y es objeto de controversias, agregando que, en efecto, los tratadistas han mostrado diversos criterios tendentes a su mantenimiento, unos, y a su supresión otros. p.331.

Para el profesor **León. J (1993)**, señala que:

"Bajo una renta vitalicia es de comprender un unilateral aprovechable derecho que al titular le es concedido durante la vida de una persona, y cuyo importe consiste en prestaciones sucesivamente periódicas e iguales en dinero, o que las reemplacen". p.237.

De dicha definición se desprenden las dos principales partes del contrato que. Son, en primer lugar, el obligado al pago de la renta, vale decir el constituyente de la misma, el vitalizante, y en segundo lugar la persona acreedora de la obligación de entrega de dicho pago por parte del vitalizante. Arias Schreiber hace notar que el numeral bajo comentario no expresa a favor de quien deba hacerse la entrega de la renta, vale decir no se especifica quien es el rentista, el beneficiario de la pensión. Lo usual, ciertamente, es que se haga a favor de la contraparte, A pesar de ello. La doctrina admite que puede designarse como beneficiario a una persona distinta.

Por consiguiente, el beneficiario de la renta objeto del contrato, vale decir, el rentista o vitalizado, podrá ser o el acreedor de la obligación del pago de dicha renta, o una tercera persona ajena a la relación contractual. Por tal razón, cabe precisar que el contrato de renta vitalicia puede provenir de un contrato en favor de tercero, en cuyo caso, el promitente sería el obligado al pago de la renta, el estipulante sería el acreedor del cumplimiento de la obligación de pago de la renta y el beneficiario de la renta, el rentista o vitalizado, sería una tercera persona, ajena a la celebración de este contrato, en cuyo provecho se ejecuta la prestación a cargo del vitalizante.

2.3.8 OCTAVO SUB CAPITULO: Crítica a la Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia desde un punto de vista social.

2.3.8.1 Diferencia entre Hipoteca Inversa y Renta Vitalicia.

Señalan los autores **Díaz, M, & Santana, D. (2008)**, que:

La hipoteca Inversa consiste básicamente en la posibilidad de obtener una renta mensual de carácter temporal o vitalicio, según los casos, mediante la suscripción de un crédito con garantía hipotecaria. Realmente una hipoteca inversa es un crédito con garantía inmobiliaria, esto es, un contrato por el cual una persona mayor que posee un inmueble recibe, de una sola vez o cada mes, sumas de dinero hasta el límite

del crédito concedido. A su fallecimiento los herederos harán frente al pago del préstamo si no quieren que la entidad financiera proceda a ejecutar la garantía, lo que significaría la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si lo hubiere. Es decir, la vivienda está como garantía de pago futuro, pues el deudor hipotecario no paga nada sino que la deuda, disposiciones e intereses, se acumula en el saldo del crédito. Por otro lado se entiende a la Renta Vitalicia como aquel contrato por el cual una persona asume la obligación de pagar una pensión periódica a otra persona durante un tiempo indeterminado, pero ello depende de la duración de la vida de una o varias personas. p.198.

Asimismo en cuanto a sus características encontramos que:

La primera característica que se menciona es **que la propiedad** le pertenece en todo momento al deudor hipotecario, en otras palabras el adulto mayor en ningún momento desde el contrato de Hipoteca Inversa pierde la titularidad de su bien inmueble, por otro lado en la Renta Vitalicia la titularidad es perdida desde el momento del contrato, dado que en este contrato el deudor acepta que la entidad bancaria le proporcione sumas periódicas de dinero hasta su fallecimiento por la propiedad del bien.

La segunda característica es **garantía de espera** es decir viva uno de los titulares de la hipoteca inversa, no se solicitará la devolución de la deuda. En caso de fallecimiento de uno de los titulares, el otro continúa cobrando la renta pactada. En cuanto a la Renta Vitalicia la situación es totalmente distinta pues al fallecimiento del deudor hipotecario no se continuara otorgando los montos periódicos de dinero, dado que ello se pactó en el contrato.

La tercera característica son los **requisitos**, los únicos requisitos son tener una determinada edad, que varía en función de las entidades, por lo general más de 65 años, y ser propietario de una vivienda sin cargas. p.199.

La cuarta característica son los **gastos** los cuales son los propios de una firma de crédito con garantía hipotecaria. Gastos de constitución, gastos notariales, registrales e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD). En la modalidad vitalicia, el precio, como hemos visto, se incrementa al tener que contratar el seguro de renta vitalicia. Normalmente las entidades permiten financiar casi todos estos gastos con la primera disposición del crédito.

Y la quinta característica es que **Se puede alquilar la vivienda es decir** el cliente puede alquilar la vivienda y recibir dos ingresos: el alquiler y la renta de la hipoteca inversa. p.200.

2.1.8.1 Crítica de los Autores.

La hipoteca Inversa es una figura que sin duda alguna pretende otorgar a los deudores hipotecarios un bienestar económico, teniendo en cuenta la tasación actual de su propiedad, claro está sin perder la titularidad de su bien, es decir desde el momento de celebración del contrato entre entidad bancaria y en este caso adulto mayor, el bien seguirá a nombre de este último hasta su cese de vida, de esta manera se otorga sumas de dinero que pueden ser brindadas en un solo monto o de forma periódica generando una estabilidad integral dado que como se observa la situación actual del adulto mayor es preocupante, por cuanto en su mayoría no pueden solventar gastos ni siquiera de necesidades básicas, como son alimentación, salud, vestimenta, entre otros.

Asimismo esta figura jurídica brinda la posibilidad de no perder su bien, es decir, que al momento del fallecimiento del titular de la propiedad, los descendientes, tienen la opción de cancelar la deuda con la entidad bancaria y así recuperar la titularidad del bien.

Es así, que resulta una opción más en el mercado, los jubilados que contratarían una Hipoteca Inversa lo harían para mejorar su estándar de vida, o porque no les alcanza para vivir con sus ingresos actuales. Las personas que no lo harían, basan su decisión en la inseguridad jurídica, la desconfianza en los bancos y fundamentalmente en dejarle la propiedad a sus hijos. Y aquí está el punto más importante: existe un mercado para la Hipoteca Inversa. Hay personas que prefieren vivir mejor, y ante la imposibilidad de que el Estado les mejore su situación ante las continuas o sucesivas crisis, optarían por esta solución que no hace otra cosa que consumir sus activos sin el riesgo de perderlos y quedar sin cobijo. Tampoco hay perjuicio para los herederos, ya que ellos pueden optar por pagar la deuda o ceder la propiedad a la entidad prestamista. Además dado que los jubilados solicitantes tendrían ingresos adicionales, no se verían en la necesidad de ser asistidos por sus hijos para cubrir gastos médicos o de otro tipo. La importancia de la implementación de este tipo de operación radica en que hay gente que con el trabajo de toda su vida llegan a la tercera edad con activos, muchos de los cuales, no son capaces de producir una renta. Entonces, se ven obligados a venderlos dado sus gastos de mantenimiento. Cuando el bien principal

es su propia casa, la estrategia suele ser de “achique”. O sea que pasan de una casa a un departamento o a un lugar de menor superficie. Esta estrategia, como es sabido por los estudios médicosgeriátricos, tiene consecuencias psicológicas de adaptación a nuevos barrios o lugares, además de generar gastos inherentes al cambio (escrituraciones, mudanzas, trámites, etc.). Todas estas consecuencias son evitables con el uso de esta modalidad de contratación que permite a las personas permanecer en sus espacios conocidos hasta el final de sus días y percibir una renta adicional que les posibilitará tomar nuevas decisiones de consumo o ahorro, que si su aceptación fuera masiva, podrían tener consecuencias económicas positivas para toda la comunidad.

2.3.9 NOVENO SUB CAPÍTULO: Críticas al Proyecto de Ley N°4058/2014CR referido a la Hipoteca Inversa.

2.3.9.1 Sociología Legislativa.

Para el sociólogo **Rueda, P. (2011)**, manifiesta que:

Muchos autores consideran que la formulación de las leyes, se fundamentan en solo las técnicas de legislar, la manera como se presentan los proyectos, su estructura y las distintas instancias que recorren hasta llegar a una promulgación. Esto no es sociología legislativa, si no únicamente, una técnica legislativa; por tanto la sociología legislativa va más allá de la simple práctica, las leyes son reflejo de la sociedad en dos sentidos: la primera son formuladas en función de la naturaleza de las cosas y la segunda, teniendo en cuenta la naturaleza humana. p. 303

Debemos entender que las investigaciones sociológicas suministran indicadores al legislador, después de un minucioso estudio de la realidad social, el sociólogo está en condiciones de señalar las prioridades de atención del legislador de todo cuanto merece dar un ordenamiento jurídico.

2.3.9.2 La naturaleza de las cosas como eje en la legislación.

El profesor **Rueda, P. (2011)**. Sociología del Derecho, manifiesta que:

La filosofía del derecho descansa en parte sobre la naturaleza del hombre y en parte sobre la naturaleza de las cosas, en parte sobre la idea del derecho y en parte sobre la materia de éste. Sobre la naturaleza del hombre descansa la idea del derecho, la esencia del hombre es la razón, la idea del hombre basada en la razón es la validez

universal; por tanto toda legislación se formulará en relación a esta naturaleza. Las leyes en su más amplia significación son las relaciones que se derivan de la naturaleza de las cosas. En este sentido todos los seres tienen sus leyes propias. p.30.

2.3.9.3 Desconocimiento de la Hipoteca inversa.

Para el profesor **Medina, H. (2015)** nos menciona que:

La denominación hipoteca inversa resulta de traducción de la figura sajona *reverse mortgage*, que tiene su origen en Gran Bretaña en 1965. Sucesivamente los países más desarrollados han incorporado en su legislación la regulación de esta figura, en miras a dar un marco, legal de protección a las personas afectadas de la dependencia severa o gran dependencia. Esta figura goza de amplia regulación en países como España o Estados Unidos.

Pero si le preguntamos a un colega peruano sobre la hipoteca inversa, quizá la primera impresión será una mueca en el rostro que denote cierta interrogación. Esto es normal, pues en nuestro ordenamiento jurídico su regulación no existe ni tampoco nos es enseñada en las universidades, mucho menos es práctica usual en el mercado en el mercado inmobiliario.

Pese a todo lo referido quizá próximamente esta institución sea acogida y regulada por nuestro ordenamiento jurídico. Existe el proyecto de ley n° 4058/2014-cr que fue presentado al área de trámite documentario del congreso el cuatro de diciembre del 2014 es un proyecto con diecisiete artículos, una disposición complementaria y una final. Adelantándonos debemos señalar que este tipo de hipoteca especial está destinado a un sector particular (las personas mayores de 65 años o se situación de dependencia), para que puedan gozar de una calidad de vida más elevada haciendo usos de sus ahorros invertidos en su patrimonio inmobiliario, generándoles un mayor grado de bienestar. p. 90.

Comentario de los autores:

La Hipoteca Inversa es una figura muy poco conocida en América Latina y aún más en nuestro país, pero sin lugar a dudas está regulada en gran parte de Europa, por lo cual se puede señalar que es una buena iniciativa implementar en nuestra legislación un figura de tal envergadura debido a sus múltiples beneficios que trae consigo y la exitosa experiencia obtenida en los países vecinos, sin embargo se debe tener en cuenta si es viable en nuestra Ciudad dada la vocación hereditaria que tienen los adultos mayores y en general las familias, al optar antes de hipotecar su bien, heredarlo.

2.3.9.4 Ventajas y Desventajas del Proyecto de Ley N°4058/2014CR referido a la Hipoteca Inversa.

Entre las ventajas que podemos encontrar que trae consigo el referido proyecto son las siguientes:

Una fuente de ingreso para las personas adultas mayores, la cual podría favorecerles en tener una vejez digna percibiendo una renta por su inmueble de forma única o periódica.

La persona mayor o dependiente conserva la posesión y la propiedad, mientras no se ejecute la Hipoteca Inversa.

Entre las desventajas que podemos encontrar que trae consigo el referido proyecto son las siguientes:

En nuestra realidad existe una gran vocación hereditaria por parte del adulto mayor para con sus descendientes, por lo que siempre se va a preferir dejar un respaldo patrimonial lo que ocasionaría una resistencia en la población en participar.

Ocasionaría un desamparo patrimonial para con sus herederos.

Desde el punto de vista sociológico y psicológico, el temor que puede generar a una persona mayor desprenderse de uno de sus principales bienes, como es la vivienda, conseguida tras años de esfuerzo económico.

Y por último sería un tardío adaptamiento por el desconocimiento de esta nueva figura jurídica tal como lo menciona Medina, Hcuando menciona que si le preguntamos a un colega peruano sobre la hipoteca inversa, quizá la primera impresión será una mueca en el rostro que denote cierta interrogación. Esto es normal, pues en nuestro ordenamiento jurídico su regulación no existe ni tampoco nos es enseñada en las universidades, mucho menos es práctica usual en el mercado en el mercado inmobiliario.

2.3.9.5 Vocación Hereditaria Del Adulto Mayor

2.3.9.5.1 Concepto de Vocación Hereditaria.

Molina, P. (s. /f) manifiesta que:

La apertura de la sucesión es requisito *sine qua non* para que se produzca la vocación que es el llamamiento actual o virtual según la posibilidad o no de determinación de todos los posibles herederos en el momento de la muerte del decuius. La designación de un heredero no se transforma sin más en vocación aunque se haya abierto la sucesión,

así ocurre en los supuestos de designación sujeta a condición suspensiva, que no produce la vocación mientras la delación no se cumple. p. 48.

Comentario de los Autores:

Si bien es cierto el autor antes citado menciona que desde una ámbito netamente jurídico en el plano social la vocación hereditaria lo podemos definir como aquel deseo que posee el adulto mayor para dejar un respaldo patrimonial a sus descendientes con el fin de no dejar desamparado patrimonialmente.

2.3.10 NORMAS.

2.3.10.1 NORMATIVA NACIONAL.

2.3.10.1.1 La Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores.

Entre las normas que protegen al adulto mayor tenemos:

La Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores (2006) manifiesta que:

El objeto de la ley es dar un marco normativo que garantice los mecanismos legales para el ejercicio pleno de los derechos reconocidos en la Constitución Política y los Tratados Internaciones vigentes de las Personas Adultas Mayores para mejorar su calidad de vida y que se integren plenamente al desarrollo social, económico, político y cultural, contribuyendo al respeto de su dignidad. (Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores 2006. art. 1º).

La Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores (2006) manifiesta que:

Entiéndase por personas adultas mayores a todas aquellas que tenga 60 o más años de edad. (Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores 2006. art. 2º).

La Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores (2006) manifiesta que:

Que el Estado establece, promueve y ejecuta medidas administrativas, legislativas y jurisdiccionales que sean necesarias para asegurar el pleno ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores. Toda persona adulta mayor tiene derecho a la protección efectiva del Estado para el ejercicio o defensa de sus derechos. (Ley Nº 28803, Ley de las Personas Adultas Mayores 2006. art. 2º).

Comentario de los autores:

Si bien es cierto existe la ley Nº 28803 ley que protege a los adultos mayores teniendo como más grade impulsor al Estado quien establece, promueve y ejecuta medidas administrativas, legislativas y jurisdiccionales que sean necesarias para asegurar el pleno ejercicio de los derechos de las personas adultas mayores, en la realidad no se realiza por lo que los adultos mayores están descuidados en nuestro país.

2.3.10.2 Protección Del Adulto Mayor En La Constitución Política del Perú de 1993.

La Constitución Política del Perú, regula el estado de derecho del país. Es el más alto nivel en normas legales y de allí se desarrollan las demás leyes; ninguna puede estar en contra de la constitución, pues se podría declarar inconstitucional. Los temas legales con respecto a la informática son novedosos en el país, a pesar que en países más avanzados ya existen gran cantidad de normas. (Gil, A. S/f p. 1).

Artículo 1°.

La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado. Chanamé, R.2011 p.7.

Gil, A. (s/f) manifiesta que:

Este, es el artículo fundamental donde se reconoce a la persona humana como el ente máximo de la sociedad; y dispone todo el poder del estado y de la sociedad para su protección y respeto. Los demás artículos tienen que lograr esta finalidad. Aquí no se hace mención a tecnologías específicas, porque está plasmando de manera general que todas las actividades humanas, ya sea utilizando o no la informática nunca deben ir en contra de la dignidad de la persona, y el Estado es que defenderá su cumplimiento. (Gil, A. S/f p.1)

Fernández, C. (1996) manifiesta que cuando.

Se enuncia que la defensa de la persona humana es el fin supremo de la sociedad y del Estado, se debe considerar a la persona humana tal como ella es, como una unidad psicosomática constituida y sustentada en su libertad, por lo que no se puede prescindir de la protección de cualquier aspecto de dicha unidad ni del "proyecto de vida" que es, como se ha apuntado, la concreción fenoménica de su libertad ontológica. (Fernández, C. 1996 p.45).

Artículo 2°.

Toda persona tiene derecho:

Inciso 1. A la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece.

Chanamé, R.2011 p.7.

Fernández, C. (1996) manifiesta que sobre:

Del artículo 2 de la Constitución de 1993 se refiere a los derechos fundamentales de la persona humana como la vida, la libertad, la identidad y la integridad psicosomática, los mismos que son interdependientes. Se trata del núcleo de los derechos fundamentales, los mismos que podemos designar como "fundantes", pues todos los demás derechos de la persona encuentran en ellos su fundamento, su razón de ser. Los derechos "fundantes" constituyen el presupuesto de todos los demás derechos y, a su vez, encuentran su fundamento en la dignidad inherente a la persona humana.

(Fernández, C. 1996 p.48).

Artículo 4°.

La comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la madre y al anciano en situación de abandono. También protegen a la familia y promueven el matrimonio. Reconocen a estos últimos como institutos naturales y fundamentales de la sociedad. La forma del matrimonio y las causas de separación y de disolución son reguladas por la ley. Chanamé, R.2011 p.8.

Comentario de los autores:

Nuestra Constitución Política del Perú en el artículo 4° manifiesta que el estado protege al anciano en situación de abandono por lo que el estado mediante la LEY N° 28803 es que brinda esta protección en la cual su objeto es dar un marco normativo que garantice los mecanismos legales para el ejercicio pleno de los derechos reconocidos en la Constitución Política y los Tratados Internacionales vigentes de las Personas Adultas Mayores para mejorar su calidad de vida y que se integren plenamente al desarrollo social, económico, político y cultural, contribuyendo al respeto de su dignidad, por lo tanto el anciano o adulto mayor están protegidos constitucionalmente por el Estado además de su norma especial.

2.3.10.3 Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa.

2.3.10.3.1 Generalidades.

Comentario de los Autores:

El proyecto de ley n° 4058/2014-cr nace como propuesta legislativa de la congresista Cecilia Chacón de Vettori ejerciendo su derecho constitucional de iniciativa legislativa

contemplado en el artículo 107° de nuestra constitución y por intermedio de la bancada de Fuerza Popular, el día 04 de diciembre del 2014, creemos nosotros que es una buena iniciativa para regular esta nueva figura jurídica que beneficiaría a muchas personas de la tercera edad que durante toda su vida trabajaba pero por diversos motivos no cuentan con una digna vejez,

2.3.10.3.2 Exposición de Motivos.

En el proyecto de ley n° 4058/2014-cr en la sección de posición de motivos manifiesta lo siguiente:

Uno de los sectores que atreves de los años no ha formado parte del interés prioritario del Estado es el de los adultos mayores. Salvo por algunos programas asistenciales, esta población no recibe ningún tipo de ayuda ni apoyo económico del gobierno, lo que resulta sumamente preocupante; sobre todo porque solo el 20% de los peruanos que trabajan aportan a un fondo provisional, por lo que el 80 % no recibirá una pensión, como manifestó el ministro de economía en mayo pasado. Esto es más grave aún si consideramos que el bajo porcentaje que cuenta con un fondo provisional recibirá una pensión insuficiente para cubrir sus propios gastos. Por ello, resulta común contar con altas cifras de abandono entre la población de adultos mayores, así como observar las noticias alarmante que muestran a este sector de la población con problemas subsistencia y salud, entre otras. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5).

Ante esta terrible situación, que no tendrá una solución efectiva en el corto plazo o mediano plazo, resulta fundamental crear mecanismos de carácter permanente que permiten dar a los adultos mayores facilidades para garantizar mejores condiciones de vida. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5).

Cabe señalar que con la norma propuesta se está asumiendo de la problemática del adulto mayor como un problema social que va más allá del actuar del gobierno. Buscando mecanismos de solución que estén al alcance de la población que se ve afectado propiamente, los adultos mayores y su familia cercana, que muchas veces no tiene la capacidad de atender las necesidades de los miembros mayores que ya no están en capacidad de generar recursos ni para su propia subsistencia. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5).

En este contexto ha surgido en otros países como Estados Unidos⁸ desde fines de los ochenta) Reino Unido y China la figura de hipoteca inversa como un mecanismo o para buscar solucionar el estado de abandono de las personas de la tercera edad,

institución que fue también planteada en el último proceso de elecciones electorales de autoridades regionales. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5).

Sobre esta figura en si cabe señalar que la hipoteca inversa involucra un tipo de préstamo hipotecario a un particular siendo a un tanto particular, dirigido a personas mayores de 65 años o dependientes que sean propietarios de una vivienda. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5).

A diferencia de la hipoteca convencional, en este caso es el titular quien recibe del banco una cantidad, normalmente en forma de renta mensual, a cambio de la garantía de su inmueble pero con la ventaja que se puede seguir utilizando hasta su fallecimiento y en ningún momento pierde la propiedad de la vivienda. De esta manera, una persona en edad de jubilarse puede garantizar un flujo de dinero mensual para su sostenimiento hasta el momento de su fallecimiento. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 5;6).

Lo más importante es que el adulto mayor propietario del inmueble tiene la posibilidad de percibir flujos de dinero mensual a costa de su propiedad, pero sin perder el derecho a vivir en una casa de una manera vitalicia. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 6).

La entidad que concede la hipoteca inversa no puede exigir la devolución de la deuda acumulada mientras no fallezca su titular o el último de los beneficiarios de éste sistema de crédito, según se haya establecido en el contrato. Es decir, mientras el adulto mayor no fallezca este seguirá siendo beneficiario de la hipoteca inversa, asegurando la finalidad de esta figura jurídica, la cual consiste en brindar un flujo de dinero a una persona de la tercera edad que ya no cuenta con ingresos con ingresos dinerarios producto de su trabajo, pero manteniendo un lugar para vivir. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 6).

Es así que al fallecimiento del familiar, a los herederos les corresponderá la propiedad de la vivienda, pero también la deuda acumulada con la entidad financiera, frente a lo cual tendrán dos opciones. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 6)

- Quedarse con la vivienda: para lo cual deberán cancelar la deuda con la entidad, devolviendo el dinero prestado, si no disponen de patrimonios para hacerlo pero desean conservar el inmueble, puede financiarse mediante la constitución de una hipoteca convencional sobre la vivienda, por el importe de la deuda en las condiciones que pacten con la entidad acreedora.

Vendería, en cuyo caso el importe de venta de se deberá utilizar para saldar la deuda contraída por el titular de la hipoteca inversa. Si la cantidad no es suficiente para satisfacer la deuda acumulada, la entidad puede instar la venta de otros bienes de herencia. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 6)

En definitiva la hipoteca inversa constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor. De esta forma no solo se está garantizando una vida digna y adecuada para los adultos mayores que no cuentan con una pensión, sino que también se está brindando la posibilidad a la familia del adulto mayor que no cuenta con los recursos para asumir sus necesidades y gastos. (Proyecto de ley n° 4058/2014-cr p. 6).

Comentario de los autores:

La exposición de motivos es clara y categórica en cuanto al porqué del presente proyecto de ley el cual enfoca la condición del adulto mayor en el Perú, la cual es preocupante debido a que muchos no cuentan con una pensión que les ampare en sus últimos años de vida, pues teniendo un inmueble que les ha costado conseguir durante toda su vida, es lógico y justo que puedan recibir alguna retribución económica para mejorar su condición de vida, además la hipoteca inversa ofrece opciones para los herederos del beneficiario quienes pueden cancelar la deuda y quedarse con la casa, sin duda el proyecto de ley referido a la hipoteca inversa mejoraría enormemente la situación del adulto mayor en Perú y el definitiva como menciona en la exposición de motivos del mencionado proyecto la hipoteca inversa constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor.

Artículo 1°. Hipoteca Inversa.

Se entenderá como hipoteca al préstamo o crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

Artículo 2°. Objeto de la ley.

El objeto de la presente ley es establecer una institución que permita al solicitante y sus beneficiarios, mayores de 65 años o en estado de dependencia recibir una prestación económica única o periódica, por la constitución de hipoteca sobre su vivienda habitual

sin perder los atributos que le concede la propiedad sobre la misma. **Artículo 3°.**

Finalidad de la ley.

La finalidad de la presente ley es lograr que los adultos mayores y las personas en estado de dependencia puedan gozar de una calidad de vida más elevada haciendo uso de los ahorros invertido en su patrimonio inmobiliario, generándoles un mayor grado de bienestar.

Artículo 4°. Definiciones.

- a. Acreedor: Autoridad autorizada otorgante del crédito hipotecario.
- b. Beneficiario: Familiar dependiente de la persona solicitante del crédito hipotecario.
- c. Crédito: Monto de dinero otorgado por el acreedor en virtud de la hipoteca.
- d. Dependencia: Subordinación a otras personas por imposibilidad física o económica de valerse por sí misma.
- e. Deudor hipotecario: Persona solicitante del crédito hipotecario.
- f. Entidad Autorizada: Ente crediticio facultado para la celebración de contratos de créditos hipotecarios.
- g. Hipoteca: Afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación.
- h. Vivienda Habitual: Domicilio del solicitante.

Artículo 5°. Ámbito de aplicación.

La presente norma será de aplicación a los contratos de crédito hipotecario, celebrados entre personas de edad igual o mayor de 65 años, o en situación de dependencia que requieran un crédito único o periódico una vez entrada en vigencia la presente norma.

Artículo 6°. Entidades autorizadas.

Las entidades señaladas a continuación podrán otorgar los préstamos y créditos correspondientes a la celebración del contrato hipotecario; así como emitir los títulos que la presente norma dispone.

- a) Entidades Bancarias
- b) Empresas financieras
- c) Cajas Municipales de Ahorro y Crédito
- d) Cajas Municipales de crédito popular
- e) Cooperativas de Ahorros y Créditos

Artículo 7°. Requisitos de validez.

- 3 Que el solicitante tenga edad igual o mayor a 65 años y/o se encuentre en estado de dependencia.
- 4 Que se afecte bien inmueble de propiedad del solicitante que constituye su vivienda habitual.
- 5 Que el bien inmueble esté asegurado contra daños.
- 6 Que el gravamen sea de cantidad determinables y se inscriba en el registro de propiedad inmueble.

Artículo 8°. Constitución de la hipoteca inversa.

La constitución de la hipoteca inversa se constituye por escritura pública.

Artículo 9°. Tasación.

Para el establecimiento del monto total del crédito la entidad autorizada por cuenta propia o a través de un ente especializado procederá con la tasación del bien inmueble. **Artículo**

10°. Pago de prestación única o periódica.

La prestación otorgada al deudor podrá ser de entrega única o periódica conforme a lo estipulado en el contrato del crédito hipotecario.

Artículo 11°. Intereses.

La entrega de cada prestación generará la aplicación de una tasa fija de intereses establecida por la entidad autorizada a la suscripción de contrato de crédito hipotecario.

Artículo 12°. Rango de la hipoteca.

El rango se establecerá en razón a la antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo en los casos de sesión de rango.

Artículo 13°. Hipotecas Ulteriores.

El deudor podrá gravar el bien con segundas hipotecas e hipotecas ulteriores en el caso de hipotecas con prestaciones periódicas de primer rango será necesaria la cancelación de la deuda existente, previamente.

Artículo 14°. Extensión de la Hipoteca.

La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado a sus accesorios y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación salvo pacto distinto.

Artículo 15°. Extinción.

La hipoteca inversa concluye por lo siguiente:

- a. Cancelación anticipada de la deuda por parte del deudor hipotecario.
- b. Cancelación de la deuda por parte de los herederos del deudor hipotecario.
- c. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- d. Renuncia escrita del acreedor.
- e. Destrucción total del inmueble.
- f. Consolidación.

Artículo 16°. Ejecución de la garantía.

La hipoteca no enerva los derechos del deudor hipotecario sobre el bien.

Solo al fallecimiento del deudor hipotecario o del último de sus beneficiarios, el acreedor podrá exigir la ejecución de la garantía si el crédito se ve insatisfecho con el valor del bien al momento de la ejecución, el acreedor solo podrá exigir el pago del mismo hasta donde alcance los bienes de la herencia.

Artículo 17°. Nulidad del pacto Comisorio.

Aún si el crédito otorgado y sus intereses hacen al valor total del bien, el acreedor no adquiere la propiedad sobre el mismo.

1.8.11. NOVENO SUB CAPÍTULO: LEGISLACIÓN COMPARADA

- **Ley por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. N°. 41/2007 (España) 7. 12.2007.**

Se Refiere a la Hipoteca Inversa lo siguiente:

Preámbulo VIII Primer Párrafo.

Por lo que se refiere a las novedades que esta Ley introduce en sus disposiciones adicionales, deben tenerse en cuenta algunos antecedentes legislativos relevantes. En primer lugar, la Ley 39/2006, de 14 de diciembre,

de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, cuya disposición adicional séptima «Instrumentos privados para la cobertura de dependencia» dispone que el Gobierno en el plazo de seis meses promoverá las modificaciones legislativas que procedan para regular la cobertura privada de las situaciones de dependencia, y que, con el fin de facilitar la cofinanciación por los beneficiarios de los servicios que se establecen en la Ley, se promoverá la regulación del tratamiento fiscal de los instrumentos privados de cobertura de la dependencia.

Disposición adicional primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa.

1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan 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 tasada 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.

2. 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.

Comentario de los autores:

En la ley española N°. 41/2007 en la disposición adicional primera regula lo que es la hipoteca inversa en la cual describen los beneficiarios, las condiciones del deudor y también quienes están facultados para brindar este tipo de hipotecas.

Disposición adicional segunda. Regulación relativa al seguro de dependencia.

1. La cobertura de la dependencia podrá instrumentarse bien a través de un contrato de seguro suscrito con entidades aseguradoras, incluidas las mutualidades de previsión social, o bien a través de un plan de pensiones.

2. La cobertura de la dependencia realizada a través de un contrato de seguro obliga al asegurador, para el caso de que se produzca la situación de dependencia,

conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, y dentro de los términos establecidos en la ley y en el contrato, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación.

El contrato de seguro de dependencia podrá articularse tanto a través de pólizas individuales como colectivas.

En defecto de norma expresa que se refiera al seguro de dependencia, resultará de aplicación al mismo la normativa reguladora del contrato de seguro y la de ordenación y supervisión de los seguros privados. Conforme a lo establecido en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, las entidades aseguradoras deberán contar con la preceptiva autorización administrativa y demás requisitos necesarios para el desarrollo de la actividad aseguradora en España en los ramos de vida o enfermedad.

Para la cobertura de la contingencia de la dependencia por las mutualidades de previsión social resultará de aplicación lo dispuesto por los artículos 64, 65 y 66 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, y su normativa reglamentaria de desarrollo.

Los planes de pensiones que prevean la cobertura de la contingencia de dependencia deberán recogerlo de manera expresa en sus especificaciones. En todo aquello no expresamente previsto resultará de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

- Decreto por el que se crea Código Civil del Estado de México N°. 70 (México) 29. 04.2002.

Capítulo III Bis

De La Hipoteca Inversa

Concepto de la hipoteca inversa

Artículo 7.1144 Bis.- Es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

Contrato de hipoteca inversa.

Artículo 7.1144 Ter.- Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

Términos de la contratación.

Artículo 7.1144 Quinqués.- La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 2 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas;

II. Que el solicitante o los beneficiarios que él de signe sean personas de edad igual o superior a los 60 años;

III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;

IV. Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa,

V. Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 7.1144 Ter;

VI. Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 7.1144 sexies;

VII. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del artículo 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda;

VIII. El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;

IX. El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;

X. Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;

XI. Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble.

Comentario de los autores:

En el código civil mexicano se ha incorporado la figura de la hipoteca inversa regula su definición la cual es similar a la que se pretende regular el Proyecto de Ley N°4058/2014-cr, pues su objeto es garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, al igual que en el proyecto antes mencionado que en su finalidad menciona que es logara que los adultos mayores y las personas en estado de dependencia puedan gozar de una calidad de vida más adecuada. También es resaltante mencionar la el contrato que de hipoteca inversa en el código civil Mexicano que es importante que se prevea dentro de la normativa del proyecto, además de los términos de contratación, que de muy buena forma podemos agregar ahí como requisito la contratación de seguros tanto contra patrimonio negativo como el seguro de poder cobrar de por vida.

- **Sección 255 de la Ley Nacional de Vivienda. Seguro de las hipotecas de conversión con garantía hipotecaria para los propietarios de edad avanzada. Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda (Home Equity Conversion Mortgage, Programa Federal HECM) 12 USC 1715z - 20 (Estados Unidos) 1989.**

(a) Propósito.

El propósito de esta sección es autorizar al Secretario para llevar a cabo un programa de seguro hipotecario.

(1) para satisfacer las necesidades especiales de los propietarios de edad avanzada mediante la reducción del efecto de las dificultades económicas causadas por el aumento de los costos de cumplir con la salud, la vivienda y necesidades de subsistencia en un momento de reducción de los ingresos, a través de los seguros de las hipotecas de conversión con garantía hipotecaria para permitir la conversión de una parte del capital en la propiedad acumulada en activos líquidos; y

(2) fomentar y aumentar la participación de los acreedores hipotecarios ya los participantes en los mercados hipotecarios en la fabricación y el mantenimiento de las hipotecas de conversión con garantía hipotecaria para los propietarios de edad avanzada.

(b) Definiciones.

Para propósitos de esta sección:

(1) Los términos "dueño de una casa de ancianos" y "dueño de casa" significa cualquier dueño de casa que es, o cuyo cónyuge es, por lo menos 62 años de edad o una edad más elevada que el Secretario determine.

(2) El término "acreedor", "deudor hipotecario", "bienes raíces", y "Estado" tienen los significados dados los términos en la sección 1707 de este título.

(3) El término "hipoteca de conversión de capital de la casa" significa una primera hipoteca que prevé futuros pagos a los dueños de casa basadas en la equidad acumulada y que un acreedor la vivienda (como se define en la sección 3802 de este título) está autorizado a hacer.

(A) bajo cualquier ley de los Estados Unidos (con excepción de la sección 3803 de este título) o regulaciones de la agencia aplicables en virtud del mismo;

(B), de conformidad con la sección 3803 de este título, a pesar de cualquier Estado constitución, ley o reglamento; o

(C) en virtud de cualquier constitución del Estado, la ley o reglamento.

(4) Mortgage.- El término "hipoteca" significa una primera hipoteca o primer gravamen sobre bienes inmuebles, en pleno dominio, una primera o subordinado

hipoteca o gravamen sobre todas las acciones asignado a una unidad de vivienda en una corporación cooperativa de vivienda residencial, o una primera hipoteca o primer gravamen sobre una leasehold-

(A) en virtud de un contrato de arrendamiento por no menos de 99 años que es renovable; o

(B) en virtud de un contrato de arrendamiento que tiene un término que no antes de que el número mínimo de años termina, según lo especificado por el Secretario, más allá de la expectativa de vida actuarial del deudor hipotecario o comortgagor, cualquiera que sea la fecha posterior.

(5) Primera mortgage.- El término "primera hipoteca" significa estas clases de primeros gravámenes como son comúnmente dada para asegurar avances en, o el precio de compra no pagada de, bienes raíces o un primer o subordinado gravamen sobre todas las acciones asignadas a una vivienda unidad en una corporación cooperativa de vivienda residencial, bajo las leyes del Estado en que se encuentra el inmueble o unidad de vivienda, junto con los títulos de crédito, en su caso, se aseguró con ello.

(c) La Autoridad De Seguros.

El Secretario podrá, a petición de un acreedor hipotecario, asegurar cualquier garantía hipotecaria elegible hipoteca de conversión para el seguro en esta sección y, en los términos y condiciones que el Secretario podrá prescribir, asumir compromisos para el aseguramiento de tales hipotecas anteriores a la fecha de su ejecución o el desembolso en la medida en que el Secretario determine tales mortgages.

(1) tienen la promesa de mejorar la situación financiera o de otra manera de satisfacer las necesidades especiales de los propietarios de edad avanzada;

(2) incluirá las garantías apropiadas para los deudores hipotecarios para compensar los riesgos específicos de este tipo de hipotecas; y (3) tienen un potencial para la aceptación en el mercado hipotecario.

(i) La protección de propietario y el prestamista.

(1) No obstante cualquier otra disposición de la ley, y con el fin de coadyuvar a los objetivos del programa autorizado en esta sección, el Secretario deberá tomar cualquier acción necesaria-

(A) para proporcionar cualquier deudor hipotecario en virtud de esta sección con fondos a los que el deudor hipotecario tiene derecho en virtud de la hipoteca asegurada o contratos accesorios pero que el deudor hipotecario no ha recibido debido a la incomparecencia de la parte responsable del pago;

(B) para obtener la devolución de los desembolsos previstos en el inciso (A) de cualquier fuente; y

(C) para proporcionar cualquier acreedor hipotecario en virtud de esta sección con los fondos que no exceda las limitaciones en la subsección (g) de esta sección a la que el acreedor hipotecario tiene derecho bajo los términos de la hipoteca asegurada o contratos accesorios autorizados en esta sección.

(2) Las acciones previstas en el párrafo (1) pueden incluir:

(A) el desembolso de fondos al deudor hipotecario o acreedor hipotecario de la Caja del Seguro de Hipoteca Mutua;

(B) la aceptación de la cesión de la hipoteca asegurada a pesar de que el deudor hipotecario no se encuentra en mora en sus términos, y el cálculo de la cantidad y hacer el pago de la reclamación de seguro de dicha hipoteca asignado;

(C) que requiere una hipoteca subordinada del deudor hipotecario en cualquier momento con el fin de garantizar los reembolsos de los fondos adelantados o para ser avanzados al deudor hipotecario;

(D) que requiere una subrogación a la Secretaría de los derechos de las partes en la operación contra los partidos morosos; y

(E) imponer cargos especiales.

(f) Servicios de asesoramiento e información para los deudores hipotecarios

El Secretario proporcionará o hará que se proporcionado asesoramiento adecuado para el deudor hipotecario, tal como se describe en el inciso (d) (2)

(B). Tal orientación estará a cargo de los consejeros que cumplan las normas de calificación y siguen protocolos de asesoramiento uniformes. Los estándares de calificación y protocolos de asesoramiento serán establecidos por el Secretario dentro de los 12 meses del 30 de julio de 2008. Los protocolos exigirán un

consejero calificado para discutir con la información de cada deudor hipotecario que deberá incluir:

- (1) opciones aparte de una hipoteca de conversión de capital de la casa que están disponibles para el dueño de casa, incluyendo otra vivienda, servicios sociales, salud y opciones financieras;
- (2) otras opciones de conversión de capital de la casa que están o pueden quedar a disposición del dueño de una casa, como la financiación de venta y posterior arrendamiento financiero, los préstamos de pago diferido, y el aplazamiento de impuestos de propiedad;
- (3) las consecuencias financieras de entrar en una hipoteca de conversión de capital de la casa;
- (4) una revelación de que una hipoteca de conversión de capital de la casa puede tener consecuencias fiscales, afectar la elegibilidad para asistencia bajo los programas federales y estatales, y tienen un impacto en la finca y herederos del dueño de una casa; y
- (5) cualquier otra información que el Secretario requiera.

El Secretario consultará con los grupos de consumidores, representantes de la industria, representantes de organizaciones de asesoría, y otras partes interesadas para identificar enfoques alternativos para el suministro de información al consumidor que requiere este inciso que puede ser factible y deseable para las hipotecas de conversión hipotecarios asegurados bajo esta sección y otros tipos de las hipotecas inversas. El Secretario podrá, en lugar de proporcionar a la educación para el consumo requerido por esta subsección, adoptar enfoques alternativos para la educación de los consumidores que se puedan desarrollar como resultado de dichas consultas, pero sólo si los enfoques alternativos proporcionan toda la información que se especifica en este inciso.

(k) la autoridad de Seguros para refinanciamientos.

- (1) En general

El Secretario podrá, a petición de un acreedor hipotecario, asegurar bajo este apartado cualquier hipoteca dada para refinanciar una hipoteca de conversión de capital de la casa existente asegurado bajo esta sección.

(2) la divulgación Anti-batido

El Secretario, por reglamento, exigir que el acreedor hipotecario de una hipoteca asegurada bajo este apartado, proporcionar al deudor hipotecario, dentro de un período de tiempo adecuado y siguiendo las pautas fijadas en dichos reglamentos, un estimado de buena fe de:

- (A) el costo total de la refinanciación; y
- (B) el aumento de límite principal del deudor hipotecario, medida por el límite de capital inicial estimado de la hipoteca que estar asegurados bajo este inciso menos el límite director actual de la hipoteca de conversión con garantía hipotecaria que se refinanció y asegurado bajo este inciso.

(3) Renuncia de exigencia consejería

El deudor hipotecario bajo una hipoteca asegurada bajo este apartado podrá renunciar a la aplicación, con respecto a dicha hipoteca, de los requisitos establecidos en el inciso (d) (2) (B) de esta sección (en relación con el asesoramiento de terceros), pero sólo si:

- (A) El deudor hipotecario ha recibido la revelación requerida en el párrafo (2);
- (B) el aumento en el límite principal descrita en el párrafo (2) excede el monto del costo total de la refinanciación (como se describe en dicho párrafo) por un importe que será determinado por el Secretario; y
- (C) el tiempo entre el cierre de la hipoteca de conversión de capital de la casa original que se refinanció a través de la hipoteca asegurada bajo este inciso y la solicitud de una hipoteca refinanciación asegurado bajo esta subsección no exceda los 5 años.

CAPÍTULO III: MÉTODOS

3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

3.1.1 Tipo de Investigación.

Por su propósito fundamental la presente investigación corresponde a una investigación teórica, pura o básica; puesto que está dirigida hacia un fin netamente cognoscitivo, repercutiendo en unos casos a correcciones, y en otros en perfeccionamiento de los conocimientos, pero siempre con un fin eminentemente perfectible de ellos.

3.1.2 Diseño de la Investigación.

Se utilizó el diseño causal- explicativo que relaciona:

M ← X Y

Dónde:

M= es la muestra

X= es la observación a la variable independiente.

Y= es la observación a la variable dependiente.

3.1.3 Universo Y Muestra

La población es el conjunto de todos los individuos que se desean investigar, la cual está constituida por los **Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)**, representada por los Adultos mayores de 65 años de edad y por la **Comunidad jurídica** representada por Abogados Especializados en Civil, que brindan asesoría legal a las distintas entidades financieras en el Distrito de Chiclayo. (*) **Universo:** Nuestro Entorno Social está conformado por Adultos Mayores de 65 años, contando con un total de 7884 personas como población actual hasta Junio del año 2014, estos datos fueron obtenidos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), según Tabla de población total al 30 de junio, por grupos quinquenales de edad, según Departamento, Provincia y Distrito. (**Anexo N°08**)

Asimismo Nuestra Comunidad Jurídica, se encuentra conformada por Abogados especializados en Civil, del Área de Asesoría Legal Financiera, contando con un

total de Abogados de 7754 de los cuales solo el 30% se encuentran especializados en Derecho Civil, siendo la cantidad de 2326, de los cuales 1.4% trabajan en el Área de Asesoría Legal de Entidades financieras resultando en 33 abogados.

Tabla 01: Datos de los informantes según el cargo que desempeñan

	N	%
Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras	30	23.0
Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)	100	77.0
Total de informantes	130	100.0

Fuente: Propia Elaboración

3.1.3.1 Muestra

La población de informantes para los cuestionarios serán del entorno social representado por Adultos mayores de 65 años de edad y Abogados especializados en civil del Área de Asesoría Legal de Entidades financieras, relacionados directa e indirectamente a la viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa.

- A. Entorno social representados por Adultos Mayores de 65 años, contando con un total de 7884 personas como población actual hasta Junio del año 2014, estos datos fueron obtenidos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), según Tabla de población total al 30 de junio, por grupos quinquenales de edad, según Departamento, Provincia y Distrito.

- B. Abogados Especializados en lo civil; debido a la población profesional de abogados que son un total de 7754 de los cuales solo el 30% son especialistas de derecho civil, siendo la cantidad de 2326.2, de los cuales 1.4% trabajan en el Área de Asesoría Legal de Entidades financieras siendo 33 abogados.

Dentro de la comunidad Jurídica: estar conformada por Abogados Especializados en lo civil.

Fórmula:

Dónde:

n = Muestra

(N) = 30 "Población total"

(p)(q) = 0.25 "Proporción máxima que puede afectar a la muestra"

Z = 1.96 "El 95% de confianza de nuestro estudio"

He = 0.05 "Margen de error"

$$\Rightarrow n = \frac{(1.96)^2 (33) (0.25)}{(1.96)^2 (0.25) + (0.05)^2 (33-1)}$$

$$\Rightarrow n = \frac{(3.8416) (33) (0.25)}{(3.8416)(0.25) + (0.0025) (32)} \Rightarrow n = \frac{31.6932}{(0.9604) + (0.08)}$$

$$\Rightarrow n = \frac{31.6932}{1.0404} \Rightarrow n = 30.4625 \Rightarrow n = 30$$

3.2 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS.

Para realizar la investigación se emplearon los siguientes Métodos

3.1.1 Métodos.

3.1.1.1 El método Descriptivo – Explicativo.

Porque explico las causas que originan los empirismos aplicativos y normativos que no permiten analizar la Viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR referida a Hipoteca Inversa.

3.1.1.2 El método Hipotético – Deductivo.

El método hipotético-deductivo consiste en la observación del fenómeno a estudiar, creación de una hipótesis para explicar dicho fenómeno, deducción de consecuencias o proposiciones más elementales que la propia hipótesis, y verificación o comprobación de la verdad de los enunciados deducidos comparándolos con la experiencia.

3.1.2 Técnicas e instrumentos.

3.1.2.1 El cuestionario.

Es una técnica que se utiliza para determinar tendencias en el objeto de estudio. Es un conjunto de preguntas dirigida a una muestra representativa de la población o instituciones con el fin de conocer estados de opinión o hechos específicos. El instrumento utilizado fue: El cuestionario.

3.1.2.2 Análisis Documental.

El análisis documental es una forma de investigación técnica, un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Como instrumento se empleó: El análisis de contenido.

3.1.2.3 El fichaje.

Es una técnica de gabinete que permite fijar información extraída de fuentes primarias y secundarias. Sus instrumentos son las Fichas. Entre ellas tenemos:

- A. Registro:** Permite anotar los datos generales de los textos consultados. Lo usamos para consignar las referencias bibliográficas, electrónicas.
- B. Resumen:** Esta ficha se utilizó para sintetizar los contenidos teóricos de las fuentes primarias o secundarias que sirvieron como marco teórico de la investigación.
- C. Textuales:** Transcribieron literalmente contenidos de la versión original. Se utilizó para consignar aspectos puntuales de la investigación como planteamientos teóricos, normas, jurisprudencia, principios de la investigación, citas de diferentes autores, etc.
- D. Comentario:** Representa el aporte de los investigadores. Es la idea personal que emite el lector de una lectura o experiencia previa. Lo utilizamos para comentar los cuadros estadísticos, resultados y los comentarios de los antecedentes.

3.1.3 Tratamiento De Datos.

Los datos obtenidos mediante la aplicación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos, aplicados a los informantes o fuentes ya indicados; serán analizados e incorporados al trabajo de investigación como información relevante que permitirá contrastar nuestra hipótesis con la realidad. Los datos recogidos serán sometidos a presiones porcentuales para ser presentados como averiguaciones en forma de cuadros, gráficos estadísticos, etc.

3.1.3.1 Forma De Análisis De Las Informaciones.

Con respecto a las informaciones presentadas como resúmenes, cuadros, gráficos, etc., se formularán apreciaciones objetivas. Las apreciaciones correspondientes a informaciones del dominio de variables que han sido cruzadas en una determinada sub hipótesis, serán usadas como premisas para contrastar esa sub hipótesis. El resultado de la constatación de cada sub hipótesis (que puede ser prueba total, prueba y disprueba parcial o disprueba total), dará base para formular una conclusión parcial (es decir, que tendremos tantas conclusiones parciales como su hipótesis hayamos planteado).

CAPITULO IV:

RESULTADOS

4.1 Descripción de la realidad actual de la Comunidad Jurídica Respecto Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.

Los sub numerales de este apartado se determinarán con base en las respuestas a las preguntas consideradas en los instrumentos para recolectar datos de campo, directamente relacionadas con esa variable de la realidad.

4.1.1 Resultados de la Comunidad Jurídica en relación a Planteamientos Teóricos de la Hipoteca Inversa que se consideran y no consideran que se conocen:

- A. El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que no se consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 30%.**

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 02: Planteamientos teóricos que no se conocen en relación a la Hipoteca Inversa y por lo tanto no se consideran.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
Sociología Legislativa	0	0%
F	0	0%
La Hipoteca como Derecho Real u de Garantía		
e	27	90%
Hipoteca Inversa		
n	27	30%
Total		
t	30	100%
Informantes		

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

Descripción:

Los datos obtenidos de la Tabla N°02, corresponden exclusivamente a las respuestas **NO CONTESTADAS** de acuerdo a los planteamientos teóricos que no se conocen, siendo ellos: sociología legislativa, hipoteca como Derecho Real de Garantía e Hipoteca Inversa; cuyas encuestas fueron realizadas a los Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de Entidades financieras, con un Universo de 30 personas, en donde se observa que un 30% no conoce los planteamientos anteriormente citados.

B. El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 70%.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 03: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

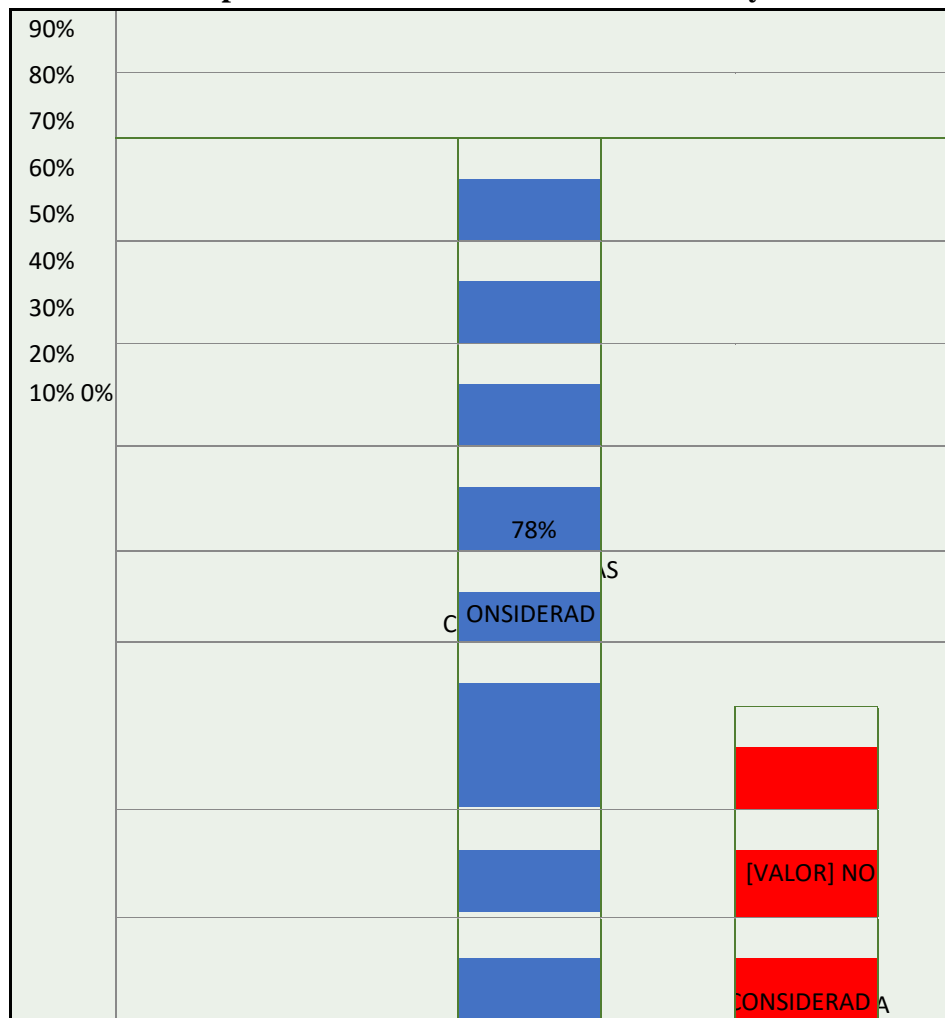
PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
Sociología Legislativa	30	100%
La Hipoteca como Derecho Real de Garantía	30	100%
Hipoteca Inversa	3	10%
Total	63	70%

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica conformado por Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

Descripción:

Los datos obtenidos de la Tabla N°03, corresponden exclusivamente a las respuestas **CONTESTADAS** de acuerdo a los planteamientos teóricos que no se conocen, siendo ellos: sociología legislativa, hipoteca como Derecho Real de Garantía e Hipoteca Inversa; cuyas encuestas fueron realizadas a los Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de Entidades financieras, con un Universo de 30 personas, en donde se observa que un 70% conoce los planteamientos anteriormente citados.

Figura 01: Nivel de planteamientos Teóricos considerados y no considerados



Fuente: Propia Investigación

Descripción

De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 70% de los informantes de nuestra Comunidad Jurídica opina que los planteamientos teóricos: Sociología Legislativa, Hipoteca como Derecho Real de Garantía e Hipoteca Inversa si se conocen, sin embargo dentro de ello encontramos que uno de nuestros planteamientos teóricos, referido a Hipoteca Inversa se **desconoce en un 22%**; mientras que un 30% opina que no se conocen y por lo tanto no se consideran.

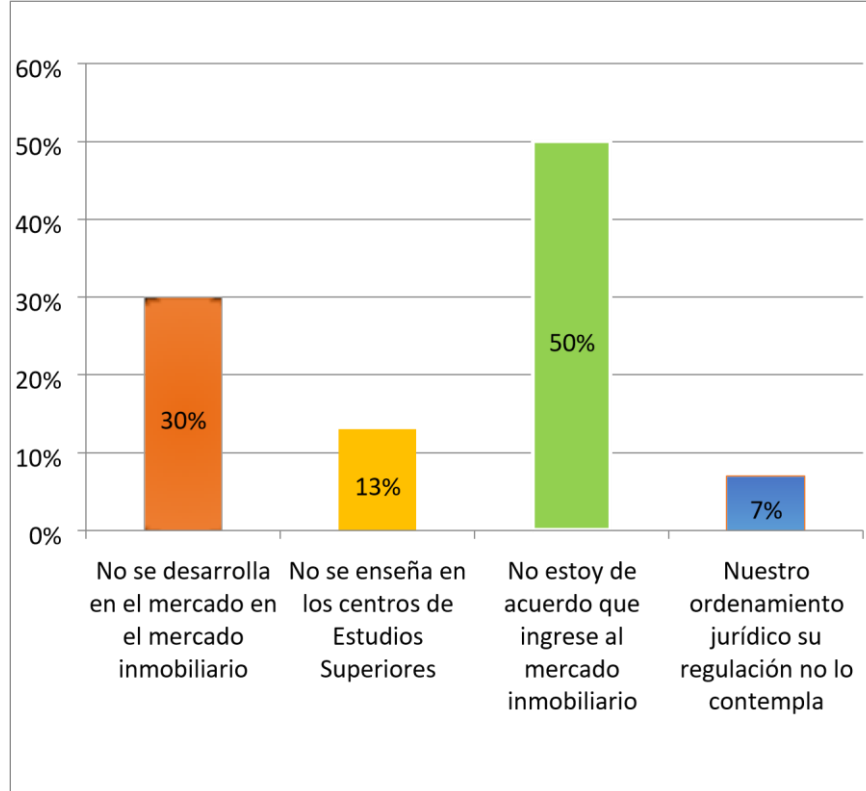
4.1.1 Razones o Causas de No Considerar los planteamientos teóricos, en la Comunidad Jurídica.

Tabla 04: Razones o causas de la Comunidad Jurídica para no considerar los planteamientos teóricos.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	N°	%
No se desarrolla en el mercado inmobiliario	9	30%
No se enseña en los centros de Estudios Superiores	4	13%
No estoy de acuerdo que ingrese al mercado inmobiliario	15	50%
Nuestro ordenamiento jurídico su regulación no lo contempla	2	7%
TOTAL	30	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica conformado por Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

Figura 02: Nivel de planteamientos Teóricos considerados y no considerados.



Fuente: Propia Investigación

Descripción:

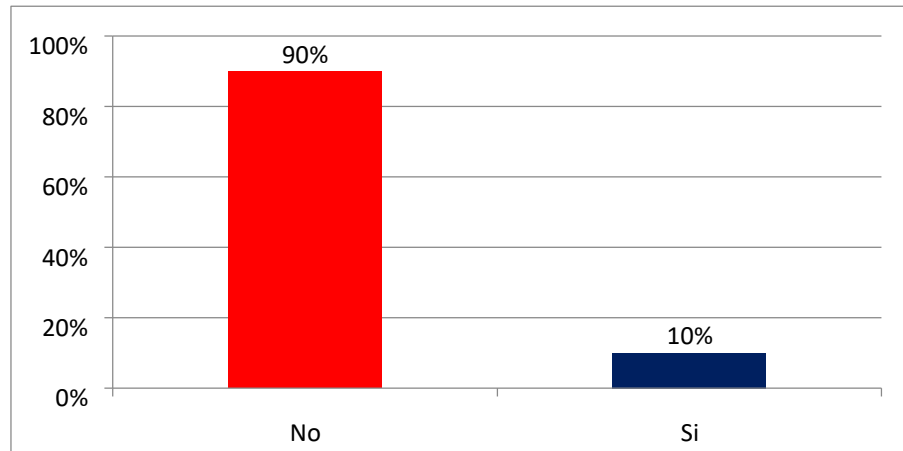
De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que de los informantes, se observa que las razones o causas de no Considerar los planteamientos teóricos es: 30% No se desarrolla en el mercado inmobiliario; 13% no se enseña en los Centros de Estudios Superiores; 50% no estoy de acuerdo que ingrese al mercado inmobiliario y 7% por no estar establecido en nuestro Ordenamiento Jurídico, cabe mencionar que dichos resultados son en referencia al desconocimiento por parte de la Comunidad Jurídica del **planteamiento teórico referido a la Hipoteca Inversa la cual en un 90% la desconocen.**

4.1.2 Resultados de las respuestas otorgadas por parte de la Comunidad Jurídica en cuanto a la Viabilidad del Proyecto Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo.

- A. El promedio del porcentaje de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta SI es de 10%.**
- B. El promedio del porcentaje de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta NO es de 90%.**

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla N° 05: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.



VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA EN EL DISTRITO DE CHICLAYO	N°	%
No	27	90%
Si	3	10%

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica conformado por Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

Figura 03: Nivel de planteamientos Teóricos considerados y no considerados

Fuente: Propia investigación

Descripción

De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 10% de los informantes opinan que el Proyecto de Ley N°4058 es viable, mientras que un 90% opina que el referido Proyecto de Ley no lo es.

4.2 Descripción de la realidad del entorno social representada por adultos mayores de 65 años en el Distrito de Chiclayo, en caso cuenten con un bien inmueble propio para determinar la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.

4.2.1 Planteamientos teóricos que no se consideran en relación a la situación actual de los adultos mayores de 65 años en el Distrito de Chiclayo, en caso cuenten con un bien inmueble propio.

- A. El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que No Consideran en opinión del Entorno Social es de 45%.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 06: Planteamientos teóricos que no se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONSIDERADAS	%
Celebrar una Hipoteca Inversa	80	80%
No celebrar una Hipoteca para conservar el bien	20	20%
TOTAL	100	45%
Informantes	100	100%

Fuente: Cuestionario aplicado al Entorno Social conformado por adultos mayores de 65 años de edad.

Descripción:

Los datos obtenidos de la Tabla N°06, corresponden exclusivamente a las respuestas **NO CONTESTADAS** de acuerdo a los planteamientos teóricos que no se consideran, siendo ellos: Celebrar una Hipoteca Inversa o por el contrario No celebrar una hipoteca con el fin de conservar el bien; cuyas encuestas fueron realizadas a la población del Cercado de Chiclayo, con un Universo de 7884 personas, de las cuales 100 fueron encuestadas (*), en donde se observa que un 80% opta por celebrar una Hipoteca., mientras que un 20% opta por lo contrario.

(*) **Universo:** Nuestro Entorno Social está conformado por Adultos Mayores de 65 años, contando con un total de 7884 personas como población actual hasta Junio del año 2014, datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

- B.** El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión del Entorno Social es de 55%.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 07: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONSIDERADAS	
		%
Celebrar una Hipoteca Inversa	100	80%
No celebrar una Hipoteca para conservar el bien	10	20%
TOTAL	110	55%
Informantes	100	100%

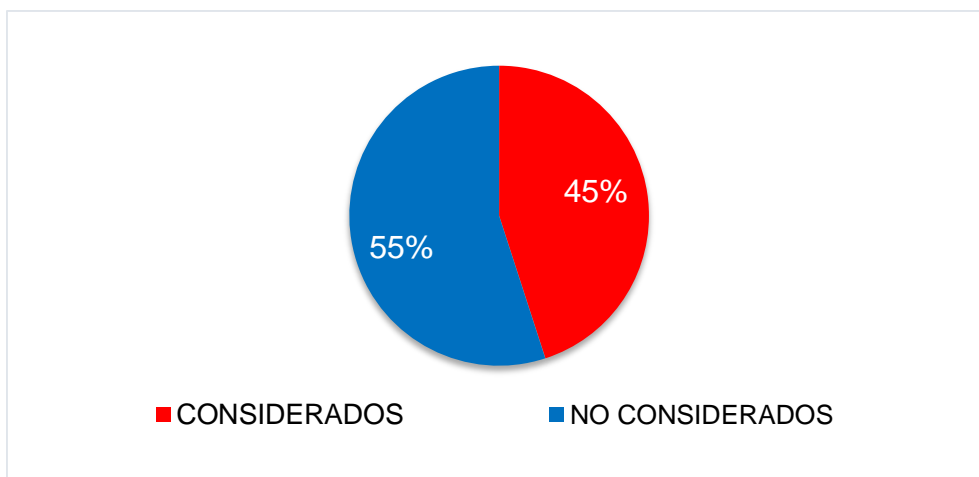
Fuente: Cuestionario aplicado al Entorno Social conformado por adultos mayores de 65 años de edad.

Descripción:

Los datos obtenidos de la Tabla N°07, corresponden exclusivamente a las respuestas **CONTESTADAS** de acuerdo a los planteamientos teóricos que se consideran, siendo ellos Celebrar una Hipoteca Inversa o por el contrario No celebrar una hipoteca con el fin de conservar el bien; cuyas encuestas fueron realizadas a la población del Cercado de Chiclayo, con un Universo de 7884 personas, de las cuales 100 fueron encuestadas (*), en donde se observa que un 80% opta por celebrar una Hipoteca y un 20% opta por lo contrario.

(*) **Universo:** Nuestro Entorno Social está conformado por Adultos Mayores de 65 años, contando con un total de 7884 personas como población actual hasta Junio del año 2014, datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Figura 04: Nivel de planteamientos Teóricos CONSIDERADOS y NO CONSIDERADOS



Fuente: Propia investigación

Descripción:

De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que el 55% de los informantes de nuestro Entorno Social opina que si se consideran los planteamientos teóricos, mientras que un 45% opina que no; sin embargo dentro de ello observamos **que el 10% de nuestros informantes al contar con un bien inmueble optarían por conservar el bien; mientras que solo un 90% optaría por realizar una Hipoteca Inversa.**

4.1.1 Razones o Causas de No Considerar los planteamientos teóricos, en el Entorno Social.

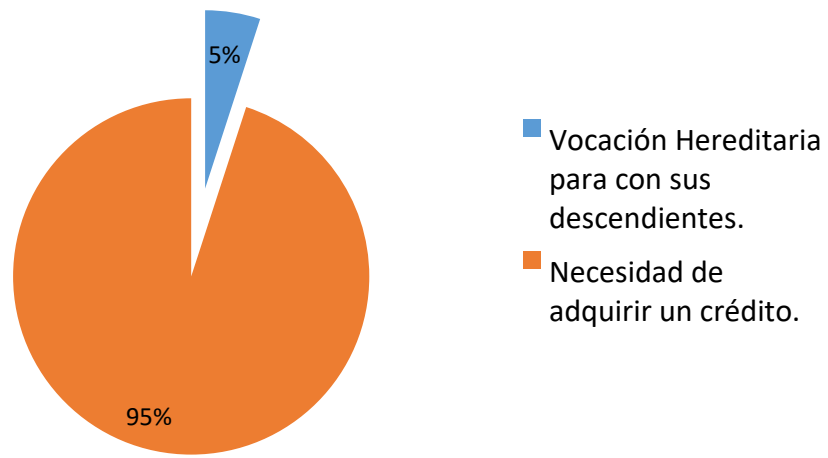
Tabla 07: Razones o causas de los operadores del derecho para no considerar los planteamientos teóricos.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	N°	%
Vocación Hereditaria para con sus descendientes.	5	5%
Necesidad de adquirir un crédito.	95	95%
TOTAL	100	100%

Fuente: Cuestionario aplicado al Entorno Social conformado por adultos mayores de 65 años de edad.

Figura 07: Razones o causas de los operadores del derecho para no considerar los planteamientos teóricos.

F
u
e
n



Fuente: Propia Investigación

Descripción:

De acuerdo a los datos obtenidos se puede establecer que de los informantes, se observa que las razones o causas de no Considerar los planteamientos teóricos es: 95% Necesidad de adquirir un crédito y 5% Vocación Hereditaria para con sus descendientes.

CAPITULO V: DISCUSION

5.1 Análisis De La Situación Encontrada De La Comunidad Jurídica Respecto A La Viabilidad Del Proyecto De Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo.

5.1.1 Análisis de la Comunidad Jurídica respecto a los planteamientos teóricos.

Teóricamente se plantea que, entre planteamientos teóricos que deben conocer la comunidad jurídica s los siguientes:

- a) Sociología Legislativa:** Es el estudio las necesidades de la población en acorde con la realidad inmediata que se viva ya que las leyes son reflejo de la sociedad en dos sentidos: la primera son formuladas en función de la naturaleza de las cosas y la segunda, teniendo en cuenta la naturaleza humana.
- b) La Hipoteca como Derecho Real de Garantía:** La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro

de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

- c) Hipoteca.-** Se entenderá como hipoteca al préstamo o crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.
- d) Hipoteca Inversa.-** Se entenderá como hipoteca al préstamo o crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según la **FIGURA N°02** que: El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que no se consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 22%. El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 78%, con una prelación individual para cada planteamiento Teóricos como a continuación veremos:

- A.** El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que no se consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 30%; con un total de **27 alternativas no contestadas**, que lo interpretamos como negativo; ya que todas las respuestas no contestadas corresponden al planteamiento teórico de Hipoteca Inversa, por lo tanto lo interpretamos como una **Discrepancia Teórica**.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 02: Planteamientos teóricos que no se conocen en relación a la Hipoteca Inversa y por lo tanto no se consideran.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONTESTADAS	%
Sociología Legislativa	0	0%
La Hipoteca como Derecho Real de Garantía	0	0%
Hipoteca Inversa	27	90%
Total	27	30%
Informantes	30	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

- B.** El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión de la Comunidad Jurídica es de 78%. con un total de **63 alternativas consideradas**, que lo interpretamos como Positivo; debido a que de entre las respuestas solo 3 manifiestan que conocen la figura de Hipoteca Inversa. Por lo tanto es un **Logro**.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 03: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

F

uente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica conformado por Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

5.1.2 Apreciaciones resultantes del análisis de la Comunidad Jurídica respecto a los Planteamientos Teóricos.

Discrepancias Teóricas en la Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos Teóricos.

Es de 30% Discrepancias Teóricas en la Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos Teóricos.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS CONTESTADAS	%
Sociología Legislativa	30	100%
La Hipoteca como Derecho Real de Garantía	30	100%
Hipoteca Inversa	3	10%
Total	93	78%
Informantes	30	100%

Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos teóricos, es de: 0% Sociología Legislativa; 0% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía; 0% Hipoteca; 90 % Hipoteca Inversa, **Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica.**

Logros en discrepancias Teóricas en la Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos Teóricos.

Es de 70% de logros en los Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos Teóricos.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en los Comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos teóricos, es de: 100% Sociología Legislativa; 100% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía; 100% Hipoteca; 10 % Hipoteca Inversa. **Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica ya que solo 3 miembros de la comunidad jurídica personas respondieron que conocen.**

5.1.1.1 Principales causas o razones de las Discrepancias Teóricas.

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según la **FIGURA N°02** que:

30% No se desarrolla en el mercado en el mercado inmobiliario.

13% No se enseña en los centros de Estudios Superiores **50%** No estoy de acuerdo que ingrese al mercado inmobiliario.

7% Nuestro ordenamiento jurídico su regulación no lo contempla.

5.1.3 Análisis de los resultados de las respuestas otorgadas por parte de la Comunidad Jurídica en cuanto a la Viabilidad del Proyecto Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo.

En la realidad, de la opinión de los informantes se ha obtenido como resultado, según la **FIGURA N°03** es la siguiente:

- A.** El promedio del porcentaje de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta SI es de 10%.
- B.** El promedio del porcentaje de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta NO es de 90%.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla N° 05: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA EN EL DISTRITO DE CHICLAYO	N°	%
No	27	90%
Si	3	10%

Fuente: Cuestionario aplicado a la Comunidad Jurídica conformado por Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras.

Con respecto a la Viabilidad del Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo los resultados fueron:

90% de los informantes manifestaron que no es viable el Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa.

10% de los informantes manifestaron que no es viable el Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa.

5.1.4 Análisis de la realidad del entorno social representada por adultos mayores de 65 años en el Distrito de Chiclayo, en caso cuenten con un bien inmueble propio para determinar la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.

En la realidad, de la opinión de los encuestados se ha obtenido como resultado, según la **FIGURA N°04** que:

- A.** El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que No Consideran en opinión del Entorno Social es de 45%, con un total de **90**

alternativas consideradas por lo que interpretamos que existe como **negativo**, debido a que el 100% de los informantes no consideró la opción de **Celebrar una Hipoteca Inversa**.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 06: Planteamientos teóricos que no se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	RESPUESTAS NO CONSIDERADAS	%
Celebrar una Hipoteca Inversa	10	10%
No celebrar una Hipoteca para conservar el bien	100	0%
TOTAL	110	55%
Informantes	100	100%

Fuente: Cuestionario aplicado al Entorno Social conformado por adultos mayores de 65 años de edad.

- B.** El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión del Entorno Social es de 55%. con un total de **110 respuestas**

consideradas, que lo interpretamos como Positivo; debido a que de entre las respuestas un total de 100 respuestas marcadas fueron que no celebrar una Hipoteca para conservar el bien manifiestas que conocen la figura de Hipoteca Inversa. Por lo tanto es un **Logro**.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

Tabla 07: Planteamientos teóricos que se consideran en relación a la situación actual del adulto mayor que cuenta con un bien inmueble.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS	CONSIDERADAS	%
Celebrar una Hipoteca Inversa	90	90%
No celebrar una Hipoteca para conservar el bien	0	0%
TOTAL	90	45%
Informantes	100	100%

Fuente: Cuestionario aplicado al Entorno Social conformado por adultos mayores de 65 años de edad.

5.1.5 Apreciaciones resultantes del análisis del entorno social representada por adulto mayores de 65 años que cuenta con un bien inmueble. Respecto a los Planteamientos Teóricos para determinar la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo.

El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que No Consideran en opinión del Entorno Social es:

45%, con un total de **10 alternativas consideradas** por lo que interpretamos que existe como negativo, debido a que el 100% de los informantes **no consideró** la opción de Celebrar una Hipoteca Inversa.

El promedio de los porcentajes de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión del Entorno Social es de:

55%. con un total de **90 alternativas consideradas**, que lo interpretamos **como Positivo**; debido a que nuestra población adulta mayor **manifiesta que si** optarían por realizar una Hipoteca Inversa. Es un **Logro**.

5.1.6 Principales causas o razones de las Discrepancias Teóricas.

5% Necesidad de adquirir un crédito.

95% Vocación Hereditaria para con sus descendientes.

CAPITULO VI:

CONCLUSIONES

6.1 RESUMEN DE LAS APRECIACIONES RESULTANTES DEL ANÁLISIS.

6.1.1 Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis, respecto a las partes o variables del problema.

6.1.1.1 DISCREPANCIAS TEÓRICAS.

❖ Discrepancias Teóricas de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos.

30% de Discrepancias Teóricas en la Comunidad Jurídica respecto a los planteamientos teóricos.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en la Comunidad Jurídica, respecto a planteamientos teóricos es de:

- ❖ 0% Sociología Legislativa.
- ❖ 0% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía; ❖ 90 % Hipoteca Inversa.

Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica conformada por Abogados especializados en Civil del Área de Asesoría Legal de Entidades financieras.

❖ **Discrepancias Teóricas del Entorno Social respecto a los Planteamientos Teóricos.**

45% de Planteamientos Teóricos en el Entorno Social respecto a los planteamientos teóricos.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas en Entorno Social, respecto a planteamientos teóricos es de:

- ❖ 100% No consideró Celebrar una Hipoteca Inversa
- ❖ 0% Consideró no celebrar una Hipoteca para conservar el bien.

6.1.2 Resumen de las apreciaciones resultantes, respecto a los logros como complementos de las partes o variables del problema.

6.1.2.1 DISCREPANCIAS TEÓRICAS.

LOGROS

❖ **Logros como complementos de las variables del problema de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos.**

78% de logros de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos, con un total de **93 alternativas consideradas**, que lo interpretamos como Positivo; debido a que de entre las respuestas solo 3 manifiestas que conocen la figura de Hipoteca Inversa.

Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica ya que solo 3 miembros de la comunidad jurídica personas respondieron que conocen.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas de la comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos teóricos, es de:

- ❖ 100% Sociología Legislativa.
- ❖ 100% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía.
- ❖ 100% Hipoteca.
- ❖ 10 % Hipoteca Inversa.

Resumen de las apreciaciones resultantes del análisis, respecto a la interrogante sobre Viabilidad del Proyecto Ley N°4058/2014-CR referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo.

10% de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta SI

90% de la Comunidad Jurídica que otorgo como respuesta NO

Con respecto a la Viabilidad del Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito de Chiclayo los resultados fueron:

- ❖ **90% de los informantes manifestaron que no es viable el Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa.**
- ❖ **10% de los informantes manifestaron que no es viable el Proyecto de Ley n°4058/2014-cr referido a la Hipoteca Inversa.**

6.2 CONCLUSIONES PARCIALES.

6.2.1 Conclusión Parcial 1.

A) Contratación de la sub hipótesis “a”

En el sub-numeral 1.3.1.1. Planteamos la sub hipótesis “a”, mediante el siguiente enunciado:

Se observan **Planteamientos Teóricos**, por parte de la **Comunidad Jurídica** al desconocer el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa.

Formula: -X₁; -A₁; -B₁

Arreglo: -X; A; B

Tomando como premisas, las siguientes apreciaciones resultantes del análisis (5.1.1.), que directamente se relacionan con esta sub hipótesis “a”, porque han sido obtenidos de datos pertenecientes a los dominios de variable de esta sub hipótesis “a” de la cual se ha obtenido:

LOGROS

Logros como complementos de la variable del problema de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos.

78% de logros de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos, con un total de 93 alternativas consideradas, que lo interpretamos

como Positivo; debido a que de entre las respuestas solo 3 manifiestas que conocen la figura de Hipoteca Inversa.

Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica ya que solo 3 miembros de la comunidad jurídica personas respondieron que conocen.

La prelación individual de porcentajes de Discrepancias Teóricas de la comunidad Jurídica, respecto a los planteamientos teóricos, es de:

100% Sociología Legislativa.

100% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía.

100% Hipoteca.

10 % Hipoteca Inversa.

DISCREPANCIAS TEÓRICAS

22% de Discrepancias Teóricas comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos, con un total de **27 alternativas no contestadas**, que lo interpretamos como negativo; ya que todas las respuestas no contestadas corresponden al planteamiento teórico de Hipoteca Inversa.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

0% Sociología Legislativa.

0% La Hipoteca como Derecho Real de Garantía; 0% Hipoteca.

90 % Hipoteca Inversa.

Cabe mencionar que el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi total por parte de la comunidad jurídica.

6.2.1.1 Enunciado de la conclusión Parcial 1

El resultado de la contratación de la sub hipótesis “a”, nos da base o fundamento para formular la conclusión parcial 1, mediante el siguiente enunciado:

El referido Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, que promueve la Hipoteca Inversa sería posible, en razón a que, su relevancia social radica en la solución a una problemática concreta de un sector de la tercera edad que podría ver aumentados sus ingresos y mejorado su nivel de vida en sus últimos años. La implementación de la Hipoteca inversa en Chiclayo, es

viable en sus aspectos técnico, social y legal. Los jubilados que contratarían una Hipoteca Inversa lo harían para mejorar su estándar de vida, o porque no les alcanza para vivir con sus ingresos actuales. Las personas que no lo harían, basan su decisión en la inseguridad jurídica, la desconfianza en los bancos y fundamentalmente en dejarle la propiedad a sus hijos. Y aquí está el punto más importante: existe un mercado para la Hipoteca Inversa. Hay personas que prefieren vivir mejor, y ante la imposibilidad de que el Estado les mejore su situación ante las continuas o sucesivas crisis, optarían por esta solución que no hace otra cosa que consumir sus activos sin el riesgo de perderlos y quedar sin cobijo. Tampoco hay perjuicio para los herederos, ya que ellos pueden optar por pagar la deuda o ceder la propiedad a la entidad prestamista. Además dado que los jubilados solicitantes tendrían ingresos adicionales, no se verían en la necesidad de ser asistidos por sus hijos para cubrir gastos médicos o de otro tipo. La importancia de la implementación de este tipo de operación radica en que hay gente que con el trabajo de toda su vida llegan a la tercera edad con activos, muchos de los cuales, no son capaces de producir una renta. Entonces, se ven obligados a venderlos dado sus gastos de mantenimiento. Cuando el bien principal es su propia casa, la estrategia suele ser de “achique”. O sea que pasan de una casa a un departamento o a un lugar de menor superficie. Esta estrategia, como es sabido por los estudios médicosgeriátricos, tiene consecuencias psicológicas de adaptación a nuevos barrios o lugares, además de generar gastos inherentes al cambio (escrituraciones, mudanzas, trámites, etc.). Todas estas consecuencias son evitables con el uso de esta modalidad de contratación que permite a las personas permanecer en sus espacios conocidos hasta el final de sus días y percibir una renta adicional que les posibilitará tomar nuevas decisiones de consumo o ahorro, que si su aceptación fuera masiva, podrían tener consecuencias económicas positivas para toda la comunidad.

6.2.2 Conclusión parcial 2

6.2.2.1 Contrastación de la sub hipótesis “b”

En el sub-numeral 1.3.1.2. Planteamos la sub hipótesis “a”, mediante el siguiente enunciado:

Se observan **Planteamientos Teóricos**, por parte de los **Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)** al contar con Vocación hereditaria, lo cual afecta la viabilidad del Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa.

Formula: -X1;-A2;- B1

Arreglo: -X; A; B

LOGROS

45% planteamientos teóricos que No Consideran en opinión del Entorno Social, con un total de **90 alternativas NO consideradas** por lo que interpretamos que existe como **negativo**, debido a que el 100% de los informantes consideró la opción de **Celebrar una Hipoteca Inversa**.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

80% consideró Celebrar una Hipoteca Inversa

20% No consideró celebrar una Hipoteca para conservar el bien.

Logros como complementos de las variables del problema de del Entorno Social respecto de los planteamiento s teóricos.

55% de planteamientos teóricos que se Consideran en opinión del Entorno Social 55%. con un total de 110 alternativas consideradas, que lo interpretamos como Positivo; debido a que de entre las respuestas un total de 100 respuestas marcadas fueron que no celebrar una Hipoteca para conservar el bien mientras que solo 10 manifiestan que si lo harían manifiestas que conocen la figura de Hipoteca Inversa. Por lo tanto que el 90% de nuestros informantes al contar con un bien inmueble optarían por conservar el bien; mientras que solo un 10% optaría por realizar una Hipoteca Inversa.

La prelación individual para cada Planteamiento teórico en la siguiente tabla es de:

10% Celebrar una Hipoteca Inversa.

90% No celebrar una Hipoteca para conservar el bien.

6.2.1.2 Enunciado de la conclusión parcial 2

El resultado de la contrastación de la sub hipótesis “b”, nos da base o fundamento para formular la Conclusión Parcial 2, mediante el siguiente enunciado:

Tenemos como resultado que el referido Proyecto de Ley N°4058 que crea a la hipoteca Inversa pone en tela de juicio dos instituciones jurídicas en nuestro sistema jurídico que son sumamente importantes las cuales tienen que ver con la propiedad y los herederos forzosos, esto se manifiesta en el sentido de que nuestro sistema constitucional y especial como el código civil, tutela al propietario con poderes amplios sobre la propiedad que contempla criterios de absolutismo, exclusividad y perpetuidad, empero dichos poderes se encuentran sumamente limitados ya que existe la figura de herederos forzosos que limita los poderes del propietario con respecto de su propiedad, por ende a mayor disponibilidad del propietario con respecto de su propiedad optará en grabarla mediante hipoteca inversa perjudicando de modo directo el derecho constitucional de heredar. Sin embargo, por ende resultaría sumamente perjudicial para esta figura la aprobación del referido proyecto.

6.3 CONCLUSION GENERAL

6.3.1 Contrastación de la Hipótesis Global.

En el subnumeral 1.3.1, planteamos la hipótesis general, mediante el siguiente enunciado:

La VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA es afectado por

Planteamientos Teóricos que están relacionados causalmente y se explican por la vocación hereditaria que presentan los propietarios a favor de sus descendientes y el desconocimiento tanto del Entorno Social como de la Comunidad Jurídica de esta figura jurídica. Asimismo contamos con dos discrepancias adicionales las cuales se explican en el derecho de propiedad con respecto a su disposición confrontado al derecho constitucional a heredar, los cuales afectan directamente a la viabilidad del referido Proyecto de Ley.

6.3.1.1 ENUNCIADO DE LA CONCLUSIÓN GENERAL.

La Hipoteca Inversa como una posible aplicación en nuestro sistema jurídico es casi desconocida tanto por nuestra Comunidad Jurídica, como por nuestro Entorno Social (Adultos mayores de 65 años), ello en razón a ser una figura jurídica nueva, la cual se encuentra actualmente en discusión. Los resultados señalan, en primer lugar, problemas de información respecto la hipoteca inversa, siendo más conocida entre los hombres, los relativamente más jóvenes y con mayor nivel de formación. La principal razón esgrimida para su contratación, respecto de otros instrumentos financieros, es la ocurrencia de graves necesidades económicas, reflejando una fuerte cultura a favor de la herencia y envejecer en la casa de la familia. Existen diversos criterios que ponen en tela de juicio la viabilidad de este Proyecto de Ley, tales como: la vocación hereditaria, el factor disposicional de la propiedad, y el derecho constitucional a heredar por parte de los herederos forzosos. Siendo que se manifiesta en que al desarrollarse esta nueva figura jurídica, se estaría afectando la institución de Herederos Forzosos, toda vez que el propietario ejerciendo su derecho constitucional decide hacer con su bien lo que desee con la finalidad de satisfacer sus necesidades de carácter económico o cualquier que él considere necesario, cabe señalar que los efectos hipotecarios comprenden gravar la totalidad del bien; Ahora la utilización de este recurso con la finalidad de satisfacer las necesidades del adulto mayor resultaría en esta teoría sumamente agravante y tentativo con respecto al derecho constitucional a heredar por parte de sus descendientes, debido a que los Adultos Mayores dejarían en herencia el que pueda ser el mayor de sus bienes, estando hipotecado y sabiendo que muy probablemente sus herederos deberán endeudarse o bien vender el inmueble, renunciando al mismo. Si adoptamos este punto de vista, encontrándonos preocupados por los hijos que dejan los Adultos Mayores, seguiríamos dejando desprotegidos a este sector de la población tan vulnerable, que bien puede y tiene todo el derecho de disponer de su bien a fin de obtener beneficios en su vejez.

En nuestra posición, la importancia de la implementación de este tipo de operación radica en que hay gente que con el trabajo de toda su vida llegan a la tercera edad con activos, muchos de los cuales, no son capaces de producir una renta. Entonces, se ven obligados a venderlos dado sus gastos de mantenimiento. Cuando el bien principal es su propia casa, la estrategia suele ser de “achique”. O sea que pasan de una casa a un departamento o a un lugar de menor superficie. Todas estas consecuencias son evitables con el uso de esta

modalidad de contratación que permite a las personas permanecer en sus espacios conocidos hasta el final de sus días y percibir una renta adicional que les posibilitará tomar nuevas decisiones de consumo o ahorro, que si su aceptación fuera masiva, podrían tener consecuencias económicas positivas para toda la comunidad.

6.4 RECOMENDACIONES

6.4.1 RECOMENDACIONES PARCIALES.

Cada recomendación parcial, se basa o fundamenta, en una conclusión parcial: la misma que, a su vez, se obtuvo de contrastar una sub hipótesis.

La orientación básica de las recomendaciones es que: los logros se deben **consolidar y de ser posible, mejorar o superar**, en tal sentido **La VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEY N°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA** según **Planteamientos Teóricos** que son la **Vocación hereditaria para con sus descendientes** de los adultos mayores y el **desconocimiento por parte de la comunidad jurídica** sobre esta nueva figura jurídica, afectan directamente la viabilidad del referido Proyecto de Ley, por eso se deben tener en cuenta a los Planteamientos Teóricos, con el propósito de Medir el grado de conocimiento por parte de los adultos mayores (Entorno Social) y de la comunidad jurídica sobre el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR que crea a la Hipoteca Inversa para determinar la viabilidad en nuestra realidad de la Hipoteca Inversa.

Para redactar las recomendaciones parciales hay que considerar el resultado de la contratación de la sub hipótesis-conclusión parcial, por lo tanto la recomendación parcial se realizara de acuerdo a cada sub hipótesis parciales y conclusiones parciales, lo que nos permitirá formular las recomendaciones parciales:

6.4.1.1 Recomendación Parcial 1

El resultado de la contratación de la sub hipótesis “a”, nos da base o fundamento para formular la conclusión parcial 1, mediante el siguiente enunciado:

Teniendo en cuenta que la Hipoteca Inversa como figura Jurídica nueva es casi desconocida base de ello tenemos que un 78% de la comunidad Jurídica respecto de los planteamientos teóricos contestados 93 alternativas fueron consideradas, pero de las cuales solo 3 manifestaron que conocen la figura de Hipoteca Inversa por lo tanto el desconocimiento de la hipoteca inversa es casi

total por parte de la comunidad jurídica, lo que nos lleva a concluir que no sería viable el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa. Teniendo como base las razones antes expuestas cabría

RECOMENDAR QUE: Los congresistas al momento de realizar un Proyecto de Ley deben realizar un estudio profundo de la doctrina como fuente del derecho, ya que en ella podemos hallar argumentos que ayudan a tener un panorama de la problemática actual, proponiendo ideales que se ajusten a nuestra realidad y que a su vez aporten y contribuyan a mejorar en este caso la vida de nuestra población Adulta mayor. La hipoteca Inversa resulta ser una figura innovadora y que ofrece grandes beneficios, sin embargo el trabajo no debe terminar en solo promulgar una ley, sino también en asegurarse de que esta funcione correctamente, con políticas de confianza entre entidades financieras y usuarios, entre otros.

6.4.1.2 Recomendación Parcial 2

El Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años), ellos como potenciales futuros clientes, manifestaron de forma tajante que no celebrarían una hipoteca Inversa por un lado porque es desconocido para ellos y por otro lado por la Vocación hereditaria que existe en su cultura, ya que desde antaño ellos han recibido como herencia de sus padres las propiedades que habían obtenido en vida entre ellos un bien inmueble, por lo que teniendo en cuenta que al no poder pagar la Hipoteca Inversa por ellos ni por sus descendientes, perderían el bien inmueble, por lo que concluimos que no es viable en nuestra realidad Chiclayana el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR, referido a Hipoteca Inversa. Teniendo como base las razones antes expuestas cabría

RECOMENDAR QUE: Se estudie muy de cerca la problemática actual de Adultos Mayores de 65 años, teniendo en cuenta su cultura hereditaria, recogiendo las necesidades y hacer lo posible por protegerlos sin afectar ningún derecho; de esta manera se estaría creando Leyes respetando a este sector de la población peruana.

6.5 RECOMENDACIÓN GENERAL.

La recomendación principal a la que arribamos teniendo en cuenta que resulta viable el Proyecto de Ley N°4058/2014-CR que crea a la Hipoteca Inversa por los motivos expuestos dentro del Marco Teórico, en caso de aprobarse éste proyecto de ley sería necesario modificar algunos artículos para brindar **seguridad tanto a la persona mayor como la Entidad Financiera con la implementación de seguros** para ello debería de modificarse los artículos 4° y 7° y agregar un nuevo artículo que sería el artículo 8-A , en el actual proyecto de ley el artículo 4° es:

Artículo 4°. Definiciones.

- i. Acreedor: Autoridad autorizada otorgante del crédito hipotecario.
- j. Beneficiario: Familiar dependiente de la persona solicitante del crédito hipotecario.
- k. Crédito: Monto de dinero otorgado por el acreedor en virtud de la hipoteca.
- l. Dependencia: Subordinación a otras personas por imposibilidad física o económica de valerse por sí misma.
- m. Deudor hipotecario: Persona solicitante del crédito hipotecario.
- n. Entidad Autorizada: Ente crediticio facultado para la celebración de contratos de créditos hipotecarios.
- o. Hipoteca: Afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación.
- p. Vivienda Habitual: Domicilio del solicitante.

Y debería ser:

Artículo 4°. Definiciones.

- a. Acreedor: Autoridad autorizada otorgante del crédito hipotecario.
- b. Beneficiario: Familiar dependiente de la persona solicitante del crédito hipotecario.
- c. Crédito: Monto de dinero otorgado por el acreedor en virtud de la hipoteca.
- d. Dependencia: Subordinación a otras personas por imposibilidad física o económica de valerse por sí misma.
- e. Deudor hipotecario: Persona solicitante del crédito hipotecario.
- f. Entidad Autorizada: Ente crediticio facultado para la celebración de contratos de créditos hipotecarios.
- g. Hipoteca: Afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación.
- h. Vivienda Habitual: Domicilio del solicitante.

- i. **Seguro: Contrato por el que alguien se obliga mediante el cobro de una prima a indemnizar el daño producido a otra persona, o a satisfacerle un capital, una renta u otras prestaciones convenidas (inciso agregado)**

Modificatoria del artículo 7°

En el actual proyecto de ley el artículo 7° es:

Artículo 7°. Requisitos de validez.

Que el solicitante tenga edad igual o mayor a 65 años y/o se encuentre en estado de dependencia.

Que se afecte bien inmueble de propiedad del solicitante que constituye su vivienda habitual.

Que el bien inmueble esté asegurado contra daños.

Que el gravamen sea de cantidad determinables y se inscriba en el registro de propiedad inmueble.

El artículo 7° debería ser

Artículo 7°. Requisitos de validez.

Que el solicitante tenga edad igual o mayor a 65 años y/o se encuentre en estado de dependencia.

Que se afecte bien inmueble de propiedad del solicitante que constituye su vivienda habitual.

Que el bien inmueble esté asegurado contra daños.

Que el gravamen sea de cantidad determinables y se inscriba en el registro de propiedad inmueble.

Que el Titular del inmueble cuente con un seguro Personal.(agregado) Agregar el artículo 8-A que sería de la siguiente manera:

Artículo 8°-A. Contratación de Seguros.

Para la constitución de la Hipoteca inversa y salvaguardar la plena satisfacción del deudor como del acreedor se deberá contratar un seguro patrimonial y un seguro personal. Estos Seguros serán tramitados por la Entidad Financiera Autorizada. (Agregado)

CAPITULO VII:
REFERENCIAS
BIBLIOGRÁFICA

BIBLIOGRAFÍA

- Anguita, R. (2007). *La hipoteca inversa y la transformación de los activos inmobiliarios en rentas*. (1° Edición). España. Editorial DIKINSON S.L.
- Cabanellas, G. (2008). *Diccionario jurídico elemental*. (1° edición). Lima. Editorial Heliasta S. R. L.
- Caballero, A. (2006). *Guías Metodológicas para los Planes y Tesis de Maestría y Doctorado*. (2° edición). Lima. Editorial Lima Instituto Metodológico Alen Caro.
- Canelo, R. (2012), *Manual de Derecho de Garantías*. Arequipa: ADRUS.
- Congreso de la República (2015) .Decreto Legislativo N° 295 Promulgado: 24.07.84 Publicado: 25.07.84 Vigencia: 14.11.84.Lima. Jurista Editores.
- Chanamé, R. (2011). *Constitución Política del Perú*. (6° edición) Lima. Editorial San Marcos.
- Fernández, C. (1996) *Daño al proyecto de vida*. (1° edición). Lima. Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de los Derechos Reales Tomo II*. (3° edición). Lima. Jurista Editores.
- Gonzales, N. (2012), *Derecho Civil Patrimonial*. (1° edición). Lima. Sociedad Peruana de Ciencias Jurídicas.
- Guerra, M. (2014), *Las Garantías Reales* (1° edición). Trujillo. Lima. Editorial el Búho E.I.R.L.
- Luque, M. (2012). *Una Nueva Modalidad de Hipoteca “La Hipoteca Inversa”*. (1° Edición). España. Editores Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Lira, P. (2009). *Finanzas Y Financiamiento Las Herramientas De Gestión Que Toda Pequeña Empresa Debe Conocer*. (1° edición). Editorial Media Corp Perú.
- Márquez, J. (2003). *Banca, Mercado De Capitales Y Seguros*. (1° edición). Lima: Editorial San Marcos.
- Medina, H. (2015). *La hipoteca inversa ¿una figura por venir?* (volumen 11). En revista Instituto pacífico Actualidad Civil. Lima. Editorial Instituto pacífico S.A.C.

- Navarro, S. (2002). *Procesos de Ejecución*. (1ª edición). Trujillo. Editora Normas Legales S.A.C.
- Proudhon, P. (2005). *¿Qué es propiedad?*. Buenos Aires. Editorial Proyección S.R.L.
- Orrego, J. (2007). *Estudios De Derecho Civil*. (1ª edición). Santiago. Metropolitana Ediciones.
- Ramírez, E. (2003). *Derecho De Sucesiones*. Lima. Ediciones Legales. E.I.R.L.
- Rodríguez, K. (2012) *Sistema financiero peruano*. (Actualidad Empresarial N° 265 – Segunda Quincena de Octubre 2012). Lima. Editada en Revista Actualidad Empresarial.
- Rueda, P. (2011). *Sociología del Derecho*. (1ª edición). Universidad de San Martín de Porres Fondo Editorial. Lima.
- Torres, A. (s/f). *Teoría General del Derecho*. (2ª Edición). Lima. Editorial Temis S.A.
- Torres, F. (2007) *Las Garantías En El Derecho Civil Peruano*. (1ª edición). Lima. Editorial Ediciones Legales.
- Torres, R. (2013). *El Contrato de Seguro en el Perú Comentarios a la Ley N° 29946*. (1ª edición). Lima. Editorial Alianza Editorial S.A.
- Vásquez, A. (2011) *Derechos Reales de Garantía*. (2ª edición). Lima. Editorial San Marcos.
- Zannoni, E. (2008) *Manual de Derecho de Sucesiones*. (4ª edición). Argentina. Editorial. Astrea.

LINKOGRAFÍA

- Concha, M & Lladó, J. (s/f) *La Hipoteca Inversa una Propuesta para Mejorar El Acceso a Las Pensiones en el Mercado Peruano*. En Revista Moneda| Estudio. Lima. Página. 25. Recuperado desde: <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>

Díaz Palarea, M, & Santana Vega, D. (2008). *Marco jurídico y social de las personas mayores y de las personas con discapacidad* (1º Edición) Madrid. Editorial Reus, S. A. consultado en:

<http://site.ebrary.com/lib/bibsipansp/reader.action?docID=11046058&ppg=194>

Gil, A. (s/f) *Análisis De La Constitución Política Del Perú Según El Derecho. Informático.Documento.P.1-2-3*. Recuperado desde:

http://biblioteca.uns.edu.pe/saladocentes/archivoz/publicacionez/analisis_cpp_derechoinformatico.pdf

Herranz González, R. (2006). *Hipoteca Inversa y figuras afines*. Madrid, Portal Mayores, en Revista Informes Portal Mayores, nº 49. Madrid. Página 3. Recuperado desde:

<http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>

INEI. (2014) Informe Día Mundial De La Población Julio 2014. Lima. p.8.

Consultado en:

http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digiales/Est/Lib1157/libro.pdf

INEI. (2015) *Situación de la Población Adulta Mayor-Abril-Mayo-Junio 2015*. Informe Técnico N° 3 - Setiembre 2015. Lima. p.1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8.

Consultado en:

http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/informe_tecnico_poblacion-adulta-mayor-abr-may-jun2015.pdf MEF (2015).

Portal de transparencia. Consultado en:

http://www.mef.gob.pe/index.php?view=items&cid=1%3Apolitica_economicay-social&id=300%3A34-ique-es-el-sistema-nacionaldepensiones&option=com_quickfaq&lang=es

Molina, P.(s./f) Derecho de Sucesiones.España.p.48.consultado en:

<http://www.difusionjuridica.com.bo/bdi/biblioteca/biblioteca/libro119/lib119-2.pdf>

Osorio, G. (2003). *Manual Básico del seguro*. Documento titulado Manual Básico del seguro. Asunción. p. 14; 19. Recuperado desde:

http://www.fenixseguros.com.py/media/manual_basico_del_seguro.pdf

Ramos, J., Meza, A., Maldonado, I., Ortega, M., Y Paz, T. (2009) *Aportes para una conceptualización de la vejez*. Revista de Educación y Desarrollo. México.p.50; 51. Recuperado desde:

http://www.cucs.udg.mx/revistas/edu_desarrollo/anteriores/11/011_Ramos.pdf

Rodríguez, K. (2011) *Vejez y Envejecimiento*. Documento de Investigación N° 12 de la Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Bogotá. P.15.

Recuperado desde:

<file:///C:/Users/elio/Documents/D%C3%89CIMO%20CICLO/PROYECTO%20DE%20TESIS/envejecimiento.pdf>

Taffin, C. (s/f) *La Hipoteca Inversa O Vitalicia*. En Documento Asociación Hipotecaria Española. P. 3. Recuperado desde:

http://www.unizar.es/eueez/mercadoinmobiliario/files/hipoteca_vitalicia.pdf

Tesis presentada por: María Jesús Orts Santos (2012). “*Hipoteca Inversa*”, para obtener el grado de Doctora en Derecho Civil. Universidad De Salamanca, España.p.189.recuperado desde:

http://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf

Torres, A.(2010). *Envejecimiento demográfico: Un acercamiento a los métodos cuantitativos*. Revista Electrónica CIDE digital. Puerto Rico. p 77 Recuperado desde:

<http://soph.md.rcm.upr.edu/demo/images/CIDEdigital/vo1no2/CIDEvo1no2-Arnaldo%20Torres%20Degro Envejecimiento%20demografico%20un%20acercamiento%20a%20metodos%20cuantitativos.pdf>

CAPITULO VII: ANEXOS

Anexo N° 1: SELECCIÓN DEL PROBLEMA A INVESTIGAR

TEMAS:	CRITERIOS DE SELECCIÓN					TOTAL DE CRITERIOS CON SI	P R I O R I D A D
	<u>Se tiene acceso o a los datos</u> a)	<u>Su solución Contribuiré a solución de otros problemas</u> b)	<u>Es uno de los que más se repite.</u> c)	<u>Permite ver la viabilidad de la Hipoteca Inversa en nuestra realidad</u> d)	<u>Garantiza la adecuada creación de leyes acorde con la realidad.</u> e)		
Derecho Civil							
La Naturaleza como sujeto de Derecho Constitucional.	SI	SI	SI	NO	NO	3	3
Viabilidad Del Proyecto de Ley N° 4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo.	SI	SI	SI	SI	SI	5	1
La responsabilidad civil extracontractual de la municipalidad de José Leonardo Ortiz por el delito de contaminación del ambiente – Avenida Lambayeque.	NO	SI	SI	NO	NO	2	4
Modificatoria del artículo 4 de la Ley General de Sociedades por la antonimia con el artículo 407 inciso 6 de la misma ley respecto a la disolución por la unipersonalidad societaria sobreviniente.	SI	SI	SI	NO	SI	4	2
Hipoteca Vs Propiedad y su prevalencia en el Registro.	NO	SI	NO	NO	NO	1	5

Viabilidad Del Proyecto de LeyN°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo.	SI	SI	SI	SI	SI	SI	1 Problem a integrad o que ha sido Seleccio nado
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---

ANEXO N° 2: IDENTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PARTES DE UN

PROBLEMA

<p align="center">Viabilidad Del Proyecto Ley N°4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo.</p>	<p>↔</p> <p>↔</p> <p>↔</p>	<p align="center">¿ALGUNA PARTE DE ESTE PROBLEMA TIENE RELACIÓN CON</p>	<p>⇒</p> <p>⇒</p> <p>⇒</p> <p>⇒</p> <p>⇒</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p align="center">CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES DEL PROBLEMA SELECCIONADO</p> <p align="center">¿PT ≠ ~ R? SI NOX (¿Empirismos aplicativos?)</p> <p align="center">¿PT(A) ≠ ~ PT(B): R? SI NO (¿Discrepancias teóricas?)</p> <p align="center">¿PT ≠ ~ N.? SI NOX (¿Empirismos normativos?)</p> <p align="center">¿N ≠ ~ R? SI NOX (¿Incumplimientos?)</p> <p align="center">¿N (A) ≠ ~ N (B): →R? SI NOX (¿Discordancias normativas?)</p>
<p>SUMAR LAS RESPUESTAS SI, LO QUE NOS DARÁ EL NÚMERO DE PARTES DEL PROBLEMA SE HA RESPONDIDO CON SI (PONIENDO X A 1 CRITERIO: 2. POR ELLO, SE CONSIDERA QUE EL NÚMERO DE PARTES DEL PROBLEMA DE TESIS ES 1.</p>					

Anexo N° 3: PRIORIZACIÓN DE LAS PARTES DE UN PROBLEMA

Criterios de identificación con las partes del problema	CRITERIOS DE SELECCIÓN USADOS COMO CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN					Suma parcial	Prioridad de las partes del problema
	Se tiene acceso a los datos	Su solución Contribuirá a solución de otros problemas	Es u no de los s que más se repite.	Permite ver la viabilidad de la Hipoteca Inversa en nuestra realidad	Garantiza los Derechos Fundamentales		
¿PT (A) ≠ ~ PT (B): R? SI NO (¿Discrepancias teóricas?)	1	1	1	1	1	5	1

DISCREPANCIAS TEÓRICAS EN LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DE LEYN°4058/2014-CR REFERIDO A LA HIPOTECA INVERSA EN EL DISTRITO DE CHICLAYO.

ANEXO N° 4: MATRIZ PARA PLANTEAR LAS SUB-HIPÓTESIS Y LA HIPÓTESIS GLOBAL

Problema Factor X	Realidad Factor A	Marco Referencial Factor B			Fórmulas de Sub-hipótesis
		Planeamientos Teóricos	Normas	Legislación Comparada	
		- B1	- B2	-B3	
Discrepancias Teóricas	Viabilidad Del Proyecto de LeyN° 4058/2014-Cr Referido A La Hipoteca Inversa En El Distrito De Chiclayo.				
-X1= Discrepancias Teóricas	A1= Comunidad Jurídica	X			-X1;A1;-B1
-X1= Discrepancias Teóricas	A2= Entorno Social	X			- X1;A2;-B1;
	Total Cruces Sub-factores	2	0	0	
	Prioridad por Sub-factores	1	2	3	

Leyenda: (Variables del Marco Referencial)

Planeamientos teóricos

Normas

Legislación comparada

B1= conceptos básicos.

- B2

- B3=

ANEXO N° 5: MATRIZ PARA LA SELECCIÓN DE TÉCNICAS, INSTRUMENTOS E INFORMANTES O FUENTES PARA RECOLECTAR DATOS

Fórmulas de Sub-hipótesis	Nombre de las Variables consideradas en cada fórmula (sin repetición y sólo las de A y B)	Técnicas de Recolección con más ventajas y menos desventajas para cada variable	Instrumento de Recolección con más ventajas y menos ventajas para cada variable.	Informante o Fuente que corresponde al instrumento de cada técnica
a) -X ₁ ;A ₁ ;-B ₁	A ₁ = Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)	Encuesta	Cuestionario	Informantes: Adultos mayores de 65 años de edad.
	-B ₁ = Planeamientos Teóricos	Análisis Documental	Fichas Textuales Fichas resumen	Fuente: Libros, Textos y Páginas Web
b) - X ₁ ;A ₂ ;-B ₁	A ₂ = Entorno Social (Adultos Mayores de 65 años)	Encuesta	Cuestionario	Informantes: Abogados especializados en civil.
	-B ₁ = Planeamientos Teóricos	Análisis Documental	Fichas Textuales Fichas resumen	Fuente: Libros y textos

ANEXO Nº 6: CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DESARROLLO DEL

ACTIVIDADES	TIEMPO (MESES)															
	Agosto 2015		Septiembre 2015		Octubre 2015		Noviembre 2015		Diciembre 2015		Marzo 2016		Abril 2016		Mayo 2016	
	Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas		Semanas	
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. Elaboración del plan de investigación			x	x	x	x										

2. Elaboración y prueba de los instrumentos.						x x											
3. Recolección de los datos.							X x	x x	x x								
4. Tratamiento de los datos.								x x	x x	x x	x x						
5. Análisis de las informaciones.									x	x	x	x x					

									x	x	x						
6. Contratación de hipótesis y formulación de conclusiones.										x x	x x					x x	x x

7. Formulación de propuesta de solución.											X X							X X	X X	X X																	
8. Elaboración del informe final.																		X X					X X	x x	x x	x x	x x									X X	
9. Correcciones al informe final.																		X X	x x	x x	x x	x x														X X	
10. Presentación.																																					X X
11. Revisión de la tesis.																																					X X
12. Sustentación																																					X X

ANEXO N° 07

CUESTIONARIO N° 01

**DIRIGIDO A LA COMUNIDAD JURIDICA Y USUARIOS DEL DISTRITO
DE CHICLAYO**

Le agradeceremos responder el presente cuestionario que tiene como propósito obtener datos que nos permitan Identificar las causas de las Discrepancias Teóricas que existen con respecto a la Viabilidad del proyecto de Ley N°4058/2014-Cr Referido a la Hipoteca Inversa en el Distrito De Chiclayo. A su vez es preciso aclarar que el presente instrumento es totalmente anónimo.

I.- GENERALIDADES:

Abogados Especializados en civil del Área de Asesoría Legal de las Entidades financieras ()

Usuarios (personas mayores de 65 años) ()

III. COMUNIDAD JURIDICA

3.1.- De entre los siguientes elementos que teóricamente se consideran básicos, o que es necesario se conozcan; marque con (x), los que considera que se conocen:

- a) Sociología Legislativa:** Es el estudio las necesidades de la población en acorde con la realidad inmediata que se viva ya que las leyes son reflejo de la sociedad

en dos sentidos: la primera son formuladas en función de la naturaleza de las cosas y la segunda, teniendo en cuenta la naturaleza

humana.....()

- b) La Hipoteca como Derecho Real de Garantía:** La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble()
- c) Hipoteca.-** Se entenderá como hipoteca al préstamo o crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.()
- e) Hipoteca Inversa.-** Se entenderá como hipoteca al préstamo o crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante.()

3.2.- De entre las siguientes razones por las que no se aplican los elementos no marcados de la pregunta anterior; marque con un (x) las que considere correspondientes.

- a) No es enseñada en las universidades..... ()
- b) No se desarrolla en el mercado en el mercado inmobiliario..... ()
- c) No estoy de acuerdo que ingrese al mercado inmobiliario..... ()
- d) nuestro ordenamiento jurídico su regulación no existe..... ()
- e) Otra razón ¿Cuál? _____

IV. USUARIOS (personas mayores de 65 años)

4.1 Viendo la situación Actual de los adultos y teniendo usted un bien inmueble (una casa) que preferiría hacer con ella:

- a) Celebrar una Hipoteca Inversa la cual le permitirá obtener un crédito, único o periódico garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya su vivienda habitual. ()

- b) Conservar el bien como un respaldo patrimonial a sus descendientes con el fin de no dejar desamparados. ()

4.2 De entre las siguientes razones por las que no haría los elementos no marcados de la pregunta anterior; marque con un (x) las que considere correspondientes.

- a) Vocación Hereditaria para con sus condescendientes..... ()
- b) Por la necesidad de adquirir un crédito.....()
- c) Otra razón ¿Cuál? _____

Agradecemos su amable colaboración

ANEXO N° 08**PERÚ: POBLACIÓN TOTAL AL 30 DE JUNIO, POR GRUPOS
QUINQUENALES DE EDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y
DISTRITO, AÑO 2014.****GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD**

UBIGEO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	<u>65 - 69</u>	70 - 74	75 - 79	80 y más
140101	CHICLAYO	7884	5659	4209	4298

FUENTE: Estos datos han sido obtenidos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).