



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la  
experiencia española del ( 2010-2012) como presupuestos para  
una eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE:**

**Abogado**

**AUTOR:**

**Quispe Pari, Javier Salvador (ORCID:0000-0002-6605-7419)**

**ASESORES:**

**Mgr. Chávez Suárez, Giancarlo Renan (ORCID: 0000-0001-8053-6136)**

**Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

**Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil  
contractual y extracontractual y resolución de conflictos**

**LIMA-PERÚ**

**2021**

## **Dedicatoria**

A mi esposa e hijas, por su apoyo a lo largo de toda la carrera.

## **Agradecimiento**

A mis asesores, el Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams y Mgtr. Chávez Suárez, Giancarlo Renan, por su incondicional apoyo en la elaboración del presente trabajo. Finalmente, un especial agradecimiento a mis padres que siempre estuvieron a mi lado incondicionalmente.

## Índice de contenidos

Caratula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	vi
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	6
III. METODOLOGÍA	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.	14
3.3. Escenario de estudio	15
3.4. Participantes	15
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	16
3.6. Procedimiento	18
3.7. Rigor científico	18
3.8. Método de análisis de datos	19
3.9. Aspectos éticos	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	21
V. CONCLUSIONES	33
VI. RECOMENDACIONES	35
REFERENCIAS	36



## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Matriz de categorización.</i>	15
Tabla 2 <i>¿Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?</i>	21
Tabla 3 <i>Análisis pregunta 1</i>	22
Tabla 4 <i>Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?</i>	22
Tabla 5 <i>Análisis pregunta 2</i>	23
Tabla 6 <i>¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?</i>	23
Tabla 7 <i>Análisis pregunta 3</i>	24
Tabla 8 <i>¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?</i>	24
Tabla 9 <i>Análisis pregunta 4</i>	25
Tabla 10 <i>¿En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?</i>	25
Tabla 11 <i>Análisis pregunta 5</i>	26
Tabla 12 <i>¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?</i>	26
Tabla 13 <i>Análisis pregunta 6</i>	27
Tabla 14 <i>¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?</i>	27
Tabla 15 <i>Análisis pregunta 7</i>	28

Tabla 16 <i>Para la regulación normativa de la hipoteca inversa.</i>	
<i>¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias?</i>	
<i>¿por qué?</i>	28
Tabla 17 <i>Análisis pregunta 8</i>	29
Tabla 18 <i>¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?</i>	29
Tabla 19 <i>Análisis pregunta 9</i>	30
Tabla 20 <i>¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?</i>	30
Tabla 21 <i>Análisis pregunta 10</i>	31
Tabla 22 <i>¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?</i>	31
Tabla 23 <i>Análisis pregunta 11</i>	32

## Resumen

El objetivo del estudio es determinar las Deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española del (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021 y proponer recomendaciones para una mejor aplicación de la misma.

La presente investigación corresponde a una investigación Exploratoria cualitativa básica. Tomando en cuenta como población a profesionales tales como abogados, arquitectos e ingenieros especialistas en derecho civil y bienes raíces.

Tras haber analizado la legislación peruana sobre la Hipoteca Inversa se advierten ciertas deficiencias estructurales dado que no hay una adecuada reglamentación de la misma, respaldando en mayor medida a los adultos mayores que a las entidades financieras, haciéndola poco atractiva para estas.

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

**Palabras clave:** Hipoteca Inversa, vulnerabilidad de la hipoteca. especulación inmobiliaria, adulto mayor, burbuja inmobiliaria, bien inmueble y tasación.



## **Abstract.**

The objective of the study is to determine the structural deficiencies of the reverse mortgage in the Spanish experience of (2010-2012) as budgets for an efficient execution of the Peruvian Economic Law 2021 and to propose recommendations for a better application of the same.

The present investigation corresponds to a basic qualitative exploratory investigation. Taking into account as population professionals such as lawyers, architects and engineers specializing in civil law and real estate.

After having analyzed the Peruvian legislation on the Reverse Mortgage, certain structural deficiencies are noted since there is no adequate regulation of it, supporting older adults to a greater extent than financial entities, making it unattractive for them.

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

**Keywords:** Reverse mortgage, mortgage vulnerability. real estate speculation, elderly, real estate bubble, real estate and appraisal.

## **I. INTRODUCCIÓN**

La presente investigación es un estudio sobre las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española del Housing Bubble (2010 – 2012), también conocida como la “burbuja inmobiliaria”, analizare este fenómeno en su aspecto estructural jurídico y su relación con el Derecho Económico como presupuestos para su eficiente ejecución en el sistema jurídico normativo peruano.

Se considera que lejos de darle un enfoque social y alimentario a esta institución, el legislador no tuvo cuidado en advertir la real naturaleza de la Hipoteca Inversa, sino se le dio un enfoque meramente comercial y lucrativo, equívocos que el presente busca poner en relevancia a efectos de que el legislador nacional no cometa el mismo error, sino que el presente estudio sirva para ser tomada en cuenta de los beneficios que traería la incorporación de la Hipoteca Inversa si esta es adecuadamente estructurada teniendo en cuenta experiencias anteriores y la realidad social, jurídica y económica del Perú.

El estudio propone la introducción de una institución jurídica al ordenamiento nacional, de manera que sus efectos inciden en todo el país; sin embargo, para la validación de la propuesta, se someterá a la opinión de expertos de la ciudad de Arequipa. De esta forma, se puede establecer que el estudio se encuentra delimitado en la ciudad detallada, pero sus efectos redundan en la normativa peruana.

Asimismo, el estudio se enfoca en el acceso al crédito que las personas de tercera edad (65 años a más), sector de la población, que en la actualidad tiene

dificultades en obtener préstamos, de esta manera la investigación se encuentra delimitada socialmente por la edad de este sector poblacional.

Además, el estudio en cuanto a la experiencia española estará comprendido entre los años 2010 y 2012. En cuanto a la aplicación de la hipoteca inversa en mi país, se tendrá presente que el estudio es transversal al año 2021.

En tal sentido el estudio se encuentra delimitado conceptualmente por las siguientes categorías conceptuales: La hipoteca inversa; garantía real, enfoque lucrativo, enfoque social; programas sociales.

Como realidad problemática se tuvo una mala evaluación para incorporar esta ley en la legislación peruana sobre la hipoteca inversa. señalando que esta institución viene siendo desarrollada en los países de Europa con relativo éxito, indico como relativo la prosperidad de esta institución debido a que su aplicación no tuvo el éxito que pudo tener si hubiera sido objeto de un estudio profundo sobre su enfoque y aplicación de acuerdo con los factores que permitan obtener un beneficio tanto social como económico. Entre los problemas que he podido advertir en la aplicación de la hipoteca inversa en España, se tiene las siguientes:

Que se vulnera la naturaleza de la Hipoteca Inversa cuando se deja de lado las consideraciones que debe tener el beneficiario del préstamo, pues se trata de personas de adultos mayores que por lo general el sistema crediticio los tiene restringidos en el acceso al crédito, ello debido a que es una población vulnerable que difícilmente pueda obtener ganancias con la inversión del préstamo obtenido, así mismo el objeto del préstamo que por lo general son para capital de negocio, en estos casos es para satisfacción de las necesidades básicas del adulto mayor,

entonces existe una diametral diferencia entre el crédito ordinario que las entidades financieras acostumbran con personas naturales y jurídicas con el objeto del préstamo que otorga la Hipoteca Inversa, de tal manera mientras que uno tiene naturaleza lucrativa y comercial el otro tiene naturaleza social y alimentaria

Que la influencia de la especulación inmobiliaria en la Hipoteca Inversa es muy variable y de efectos trascendentales para la economía, pues este fenómeno del Housing Bubble no solamente se puede ver en la España del 2010 al 2012 sino un fenómeno similar se dio en EE.UU en 1995, tal vez con efectos más devastadores que afectó considerablemente a Latinoamérica, que siendo la Hipoteca Inversa un préstamo donde por lo general es impagable y se tiene como fecha de conclusión el fallecimiento del prestatario, es evidente que ese bien inmueble ingresará al circuito comercial vía remate judicial incrementando de esta manera la oferta inmobiliaria que si no es advertida en sus efectos redundará primero en una especulación y después en el fenómeno del Housing Bubble.

Como antecedentes del estudio se tiene las siguientes investigaciones:

De acuerdo con Gutiérrez (2017) “con miras a mejorar la calidad de vida de esta población se plantea la hipoteca inversa con un mecanismo legal eficaz para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor”. A sí mismo, Johana Morales (2020) señalo que “un adulto mayor tiene la posibilidad de tomar ventaja del valor de un inmueble cuya propiedad recaiga en este, a través del acceso a una hipoteca y que sea la entidad financiera quien le otorgue una renta vitalicia, hasta el momento de su defunción, (...)”.

Según el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF, 2010) Señalaron que la ley de Hipoteca Inversa permite al titular o titulares con derecho de propiedad sobre un inmueble, acceder a un crédito, usando como garantía hipotecaria el referido inmueble (p.11r.3).

Además, trabajare en determinar cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble y determinar la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble.

En cuanto a la situación actual del Derecho Económico peruano de igual manera se utilizará la información que proporcione las entidades gubernamentales del Estado peruano a través de páginas web oficiales tales como el Ministerio de Economía y Finanzas ([www.mef.gob.pe](http://www.mef.gob.pe)), el Banco Central de Reserva ([www.bcr.gob.pe](http://www.bcr.gob.pe)), el Ministerio de la Producción ([www.produce.gob.pe](http://www.produce.gob.pe)), el Instituto Nacional de Estadística ([www.inei.gob.pe](http://www.inei.gob.pe)), el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables ([www.mimp.gob.pe](http://www.mimp.gob.pe)), de esta manera el internet se constituye en un medio de información importante, pues la información que obtendré si bien es cierto será virtual, sin embargo, será confiable y válida pues será extraída de los portales web antes indicados que se encuentran debidamente acreditados.

Por consiguiente, la pregunta principal que guía mi investigación cualitativa es: ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble (2010-2012) como presupuestos para su eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021? Y sus problemas específicos: a determinar (a) ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble? (b) ¿Cuál es la influencia de la

especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?

El estudio es importante porque proporcionará información importante y relevante sobre el fenómeno económico de la Hipoteca Inversa que ha tenido lugar en países importantes como es España, de manera que su aplicación en nuestro país tenga una aplicación no sólo desde el punto de vista normativo sino desde los diversos enfoques que debe ser abordado este fenómeno.

Por ello, considero que mi hipótesis es que las deficiencias estructurales en la regulación de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble (2010-2012) como presupuestos para su eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021, tienen un enfoque meramente lucrativo y no social, vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa y la especulación inmobiliaria.

El objetivo principal es determinar las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble (2010-2012) como presupuestos para su eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021.

## II. MARCO TEÓRICO

Como antecedentes del estudio tenemos las siguientes investigaciones:

Reyes (2010) realiza una investigación sobre la aplicación de la Hipoteca Inversa en la Ciudad de México, el autor expone los problemas que tienen las personas con el pasar de los años, la vejez es un factor inevitable y cada vez se complica más el día a día en las personas mayores, haciendo así que muchos de ellos no puedan seguir con sus labores de trabajo, imposibilitando la capacidad de solventarse su ritmo de vida sin sufrir obstáculos.

Por eso el autor cree y ve viable un modelo de Hipoteca Inversa aplicable para poder realizar una ayuda social, y a la vez eficaz para que todas aquellas personas mayores en riesgo de exclusión social puedan ver en la Hipoteca Inversa una salida a sus problemas, a cambio de dar en garantía su propiedad, por eso el autor expone en la tesis si es viable o inviable que se aplique un modelo de Hipoteca Inversa en el Distrito Federal.

Orts (2012) expuso como entidades financieras ya aplicaban un modelo de Hipoteca Inversa antes de su entrada en vigor oficial en 2007, es decir, años antes financieras ofrecían hipotecas con características similares a lo que hoy se denomina Hipoteca Inversa, posteriormente entro de manera oficial en la legislación española como una modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, el autor expone los beneficios en aspectos sociales y su influencia de la Hipoteca Inversa para poder aumentar el nivel de vida de las personas mayores, subsanando los problemas de financiación hacia las personas de la tercera edad, este sistema financiero permite que personas mayores de 60

años con problemas económicos y sin ningún tipo de ingresos, debido a no haber contribuido al sistema fiscal y no haber tributado a través del IRPF, ha permitido así recibir una renta vitalicia por su inmueble.

Cuadros (1996) denomino Derechos reales de garantía a la asignación de determinado bien – valor que garantiza una obligación, de esta manera el indica “Los Derechos reales de garantía van encaminados a asegurar o garantizar un crédito y tiene una condición jurídica cual es la de ser derechos accesorios que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal” (p. 56).

Al respecto, la investigadora considera que la relación que existe entre obligación y el derecho real de garantía no es de accesoriedad si no de alternancia, de esta manera el derecho real de garantía no corre la misma suerte que el principal que es una característica de la accesoriedad, más bien la investigadora considera que existe una relación de alternancia de tal manera que al incumplimiento de la obligación se tendrá a la garantía como medio para su cumplimiento a través de un proceso de ejecución de garantías.

Cuadros (1996) indica: “Es casi generalizada la opinión de que estos derechos, son derechos reales, pues existen opiniones que vienen desde el siglo pasado, que no le otorgan a la hipoteca la naturaleza de derecho real debido a que no concede la posesión del bien gravado” en efecto una característica del derecho real es el dominio de la cosa, de esta manera serían derechos reales de garantía la prenda y el anticresis, sin embargo en la actualidad la prenda está teniendo cada vez más importancia como prenda sin desposesión por parte de su propietario, esto debido a la importancia que viene adquiriendo los registros públicos así como la



tipificación penal que implica el apoderamiento indebido del objeto prendado inclusive por su propietario. (p. 61)

El artículo 1097 del Código Civil que establece “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. Formalidad de la hipoteca”, de tal manera que el valor del bien inmueble resulta ser una garantía del cumplimiento de la obligación.

El artículo 1055 del código Civil que establece “La prenda se constituye sobre un bien mueble, mediante su entrega física o jurídica, para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación”. Con fecha 01 de marzo de 2006 se expidió la ley número 28677, ley de la garantía mobiliaria, por medio de la presente ley se afecta un bien mueble para asegurar el cumplimiento de un préstamo dinerario donde la garantía mobiliaria puede ser con o sin desposesión del bien mueble, en caso de ser con desposesión el propietario entrega el bien mueble al acreedor o a un tercero denominado depositario, el artículo tercero de la indicada ley considera que la garantía mobiliaria garantiza además de la deuda contraída, los intereses, las comisiones, los gastos, las primas de seguros etc.

Se consideran bienes muebles al conjunto de ítems que señala el artículo cuarto de la indicada ley resaltando entre ellos a las acciones o participaciones en sociedades, los bienes muebles futuros.

Otro punto importante de la mencionada ley lo constituye el artículo 20 que regula la garantía inmobiliaria preconstituida la cual permite preconstituir garantía

mobiliaria sobre bien mueble ajeno, sobre bien mueble futuro o para asegurar obligaciones futuras o eventuales, así mismo un requisito indispensable para esta garantía es que estos bienes sean inscribibles en los registros públicos.

Avendaño (2003), indica que la Hipoteca inversa es un derecho real de garantía para una obligación que contrae el titular: “Es accesoria de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía. En cambio, la hipoteca no puede existir sola” (p.938).

La hipoteca inversa es una clase de hipoteca donde el periodo de préstamo está condicionada a la vida del titular del crédito, de esta manera la Hipoteca Inversa es una garantía real que permite a las personas mayores, generalmente de la tercera edad, y que no tienen ningún tipo de ingresos debido a no haber contribuido al sistema pensionario, o en el caso de no poseer ningún empleo, poder recibir una renta vitalicia y mensual a cambio de dar como garantía su vivienda, una vez que la persona ha fallecido, el banco tiene el derecho de propiedad de la vivienda, en caso que, los familiares, es decir los herederos, no abonen la cantidad otorgada a los difuntos en el tiempo de vida el banco se quedará con la propiedad.

Vásquez (2002) señalo que la naturaleza de la hipoteca inversa es meramente económica, permite a los beneficiarios usar su propiedad para generar liquidez de manera rápida, es decir, recibir una renta mensual vitalicia hasta el día de su muerte, ayudando así a las personas mayores ya jubiladas con limitación financiera a mitigar este problema. Esta hipoteca puede ser reclamada por los herederos del causante previo pago de la deuda contraída (p.212).

La hipoteca inversa es un derecho real de garantía para una obligación que contrae su titular Avendaño (2003) indico “Es accesoria de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía. En cambio, la hipoteca no puede existir sola” (p.938).

La hipoteca inversa es una clase de hipoteca donde el periodo de préstamo está condicionada a la vida del titular del crédito, de esta manera la Hipoteca Inversa es una garantía real que permite a las personas mayores, generalmente de la tercera edad, y que no tienen ningún tipo de ingresos debido a no haber contribuido al sistema pensionario, o en el caso de no poseer ningún empleo, poder recibir una renta vitalicia y mensual a cambio de dar como garantía su vivienda, una vez que la persona ha fallecido, el banco tiene el derecho de propiedad de la vivienda, en caso que, los familiares, es decir los herederos, no abonen la cantidad otorgada a los difuntos en el tiempo de vida el banco se quedará con la propiedad.

Denominaremos Derechos reales de garantía a la asignación de determinado bien – valor que garantiza una obligación, de esta manera Cuadros (1996) indico “Los Derechos reales de garantía van encaminados a asegurar o garantizar un crédito y tiene una condición jurídica cual es la de ser derechos accesorios que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal” (p. 56), a respecto la investigadora considera que la relación que existe entre obligación y el derecho real de garantía no es de accesoriedad si no de alternancia, de esta manera el derecho real de garantía no corre la misma suerte que el principal que es una característica de la accesoriedad, más bien la investigadora considera que existe una relación de alternancia de tal manera que

al incumplimiento de la obligación se tendrá a la garantía como medio para su cumplimiento a través de un proceso de ejecución de garantías.

Respecto a la naturaleza jurídica de estos derechos no existe en doctrina una opinión pacífica que indique esta característica, de esta manera Cuadros (1996) indico: “Es casi generalizada la opinión de que estos derechos, son derechos reales, pues existen opiniones que vienen desde el siglo pasado, que no le otorgan a la hipoteca la naturaleza de derecho real debido a que no concede la posesión del bien gravado” (p, 61), en efecto una característica del derecho real es el dominio de la cosa, de esta manera serían derechos reales de garantía la prenda y el anticresis, sin embargo en la actualidad la prenda está teniendo cada vez más importancia como prenda sin desposesión por parte de su propietario, esto debido a la importancia que viene adquiriendo los registros públicos así como la tipificación penal que implica el apoderamiento indebido del objeto prendado inclusive por su propietario.

De los cuales se concluye que: 1) sería un grave error que nuestro congreso de la república legisle importantes normas que afectan la economía del país, las condiciones sociales de los adultos mayores, todo esto como una mera copia de lo legislado en otros países, 2) el presente estudio demostrará los aspectos nocivos que tiene esta práctica, más todo lo contrario el legislador debe evaluar cuales fueron los resultados de su aplicación, cuáles fueron los aciertos y desaciertos, cuáles fueron las consecuencias favorables y cuales las desfavorables y que errores no se deben de volver a repetir, pues las consecuencias no son sencillas como podemos apreciar del planteamiento teórico las consecuencias económicas y sociales trascienden a toda la económica del país, donde los más afectados por

estos fenómenos económicos son las personas de menor recursos económicos como son las personas de tercera edad que no han logrado una pensión de jubilación.

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La presente investigación corresponde a una investigación Exploratoria cualitativa básica, pues el estudio pretende la recopilación de la información conforme a los registros que se tiene sobre el fenómeno económico jurídico que tuviera lugar en España, así mismo esta parte de la investigación corresponde al tipo de estudio retrospectivo a los años 2010 – 2012, en cuanto al análisis de la variable dependiente será transversal a la realidad jurídica económica y social que viene atravesando nuestro país y que se prevé para el presente año.

##### **3.1.2 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

El diseño de investigación que tendrá el presente estudio será de análisis documental, retrospectivo a los años 2010 y 2012 donde se analizará el fenómeno económico de Housing Bubble y los efectos, aciertos y desaciertos que la hipoteca inversa jugará para este episodio.

El estudio será de corte transversal al Derecho Económico Peruano, para ello se tomará información vigente proporcionada por instituciones gubernamentales de nuestro país, así mismo la investigación será comparativa en lo que corresponde a los supuestos normativos de la hipoteca inversa a efectos de tener una perspectiva del Derecho Económico peruano, esto como presupuestos para una efectiva y coherente propuesta de regulación de la hipoteca inversa en

base a las consideraciones antes señaladas para el derecho económico de nuestro país.

El diseño de investigación será de análisis documental a los registros expedidos por instituciones públicas y privadas confiables que considera un proceso evolutivo, es decir, que la Hipoteca Inversa no debe ser vista en una dimensión estática sino en una dinámica donde el legislador advierte a las posibles consecuencias futuras a efectos de regular la norma en el presente. Que lamentablemente muchas de las normas jurídicas no tienen un análisis evolutivo y proyectivo, lo que redundará en fenómenos críticos para la economía y la sociedad, es así como mediante el presente estudio se presenta un tipo de análisis multidisciplinario que el legislador debe tener en cuenta al momento de regular una institución jurídica como es la Hipoteca Inversa.

En cuanto al derecho económico peruano, su estudio será transversal al fenómeno actual que tiene lugar en nuestro país, donde la población de estudio también considera los registros gubernamentales tales como los índices de crecimiento poblacional proporcionados por el INEI, se tomarán en cuenta los indicadores macroeconómicos emitidos por el BCR, se tomará en cuenta las proyecciones infraccionarias emitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas, se tomará en cuenta la opinión de importantes agencias calificadoras de riesgo – país, tales como la consultora internacional FITCH RATINGS, la cual prevé una perspectiva económica, así mismo se tomará en cuenta la opinión de expertos sobre el calentamiento económico e inmobiliario en nuestro país.

### **3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización**

**Tabla 1.**

*Matriz de categorización.*

Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2
Deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble (2010-2012).	Hipoteca inversa en España	Deficiencias estructurales	Influencia en la Economía Española. Vulnerabilidad de la naturaleza de la hipoteca inversa
Presupuestos para su eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021	Hipoteca inversa en el Perú	Deficiencias estructurales	influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa.

### **3.3 Escenario de estudio**

El estudio propone la introducción de una institución jurídica al ordenamiento nacional, de manera que sus efectos inciden en todo nuestro país, sin embargo, para la validación de nuestra propuesta, se tomará la opinión de expertos de la ciudad de Arequipa. Así podemos establecer que el estudio se delimita en Arequipa provincia, pero sus efectos redundan en la normativa que afecta a todo el Perú.

### **3.4 Participantes**

En primer lugar, la población de estudio será el fenómeno jurídico social y económico de España comprendido entre los años 2010 y 2012, información que se encuentra registrada en revistas de investigación y especialmente en informes gubernamentales que nos informarán la relación entre la aplicación de la Hipoteca Inversa y el fenómeno Housing Bubble. Siendo la investigación básicamente cualitativa el objeto de estudio es un fenómeno económico y social la misma que constituye su población de estudio, esto es la experiencia española del Housing Bubble del 2010 al 2012, por otro lado, tenemos como objeto de estudio la realidad



jurídica económica y social peruana vigente al 2021, que también viene a constituir la población de estudio.

Se incluye profesionales relacionados al tema como son: el abogado Aldo Bustamante experto en derecho civil, Arquitecto Yvan Ñari subgerente de la empresa Vulcanic, Arq. Geraldine Valencia experta en trámites administrativos de la ciudad de Arequipa, Abogada Marielena Totorá abogada civil, Ing. Josemar Ccama gerente Vulcanic experto en tasación y construcción de inmuebles, Ing. Humberto Quispe Chambi especialista en tasación de predios, Ing. Raúl Duran Choque experto en tasación de propiedades.

Estos profesionales son entendedores del tema y dieron su opinión sobre esta ley.

### **3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

La presente investigación tendrá las siguientes técnicas e instrumentos que a continuación se detallan.

#### **3.5.1 Técnicas**

La técnica empleada es fundamentalmente aquella del análisis documental de la normativa de los antecedentes jurídicos y económicos que dieron lugar a Housing Bubble en España entre 2010 y 2012, así mismo se utilizará la técnica de la observación de la evolución del proceso, la misma que se obtendrá de diversos informes gubernamentales y se plasmará en tablas de observación con sus respectivos gráficos de análisis.

En cuanto al derecho económico peruano se utilizará la técnica de la observación de la realidad jurídica y económica conforme a los informes emitidos por las entidades del Estado, detallados para la población y muestra del estudio, así mismo se contempla el uso de la técnica de la entrevista a efecto de obtener las opiniones de expertos juristas en Derecho Civil, Constitucional y Derecho Económico, esto a efectos de tener una válida opinión no solo de la situación jurídica actual si no de su interrelación con la evolución económica de nuestro país.

### **3.5.2 Instrumentos**

La investigación utilizará los siguientes instrumentos:

Por medio del inventario el estudio reunirá a los diversos informes gubernamentales y de entidades privadas calificadas.

Por medio del cuestionario el estudio buscará obtener la opinión de expertos juristas en Derecho Civil, Constitucional y Derecho Económico que debe de ser exacta y válida esta debe ser probada.

El trabajo es objetivo ya que es la apreciación de los criterios utilizados para el presente trabajo, donde se analiza efectos que no sean de criterio personal del investigador y la organización que es básicamente orden, solo así se pueden llegar a conclusiones válidas.

La información es clara, no tiene aspectos que puedan ocultar información o tener contradicciones, el problema es actual ya que los datos y la información que se utiliza son actuales.

Tenemos que considerar la aplicación, la construcción teórica debe ser susceptible de ser operada en el análisis de la investigación conjuntamente con la metodología que puede ser analítica o deductiva que le permite una adecuada ordenación y estructura lógica de la evaluación, así es importante la identificación de las variables, indicadores y la asignación de los valores para ejercer su medición finalmente tiene que tener consistencia que es la solidez de las premisas que tiene la investigación, estas permiten que pueda tener su trascendencia en el todo el proyecto.

Para esta investigación se utilizó la entrevista a personas que están inmersos en la tasación de bienes inmuebles, especialistas en derecho civil y conocedores del tema de créditos hipotecarios.

### **3.6 Procedimientos**

El estudio propone que el legislador peruano al momento de regular la institución de la Hipoteca Inversa deba tener en cuenta la experiencia que tuvo esta institución en otros países y en especial en España que tiene una cierta similitud organizativa económica y social que en nuestro país, así mismo el legislador debe tener en cuenta la situación económica y social, la realidad económica de los beneficiarios del préstamo, es decir, cual es la realidad económica, pensionario y social del adulto mayor.

### **3.7 Rigor científico**

En cuanto al nivel de la investigación se tomará en cuenta entrevistas con especialistas en el tema y realizados en Arequipa, pero aplica en todo el Perú por lo cual se verifica su veracidad y también se toma como antecedente a estudios

que se realizaron en otros países y en especial en España los cuales son válidos en estos países.

El estudio influye en personas mayores a 65 años lo cual es algo que en la actualidad padece nuestro país debido a que las personas de la tercera edad padecen en la actualidad por la falta de vacíos legales en la ley de la hipoteca inversa.

### **3.8 Método de análisis de datos**

El método y análisis de datos se dará conforme se desarrolla a continuación.

Habiendo definido que el enfoque de investigación se da del tipo (cual – cuan), se puede señalar que el método utilizado se divide claramente en dos importantes momentos, en cuanto al análisis de la realidad jurídica económica de España se utilizará el método de investigación fenomenológico, método por el cual el investigador toma diversas mediciones al fenómeno de estudio considerando su relevancia para ser usado en una segunda etapa, así mismo se utilizará el método de investigación etnográfico que implica el estudio de las costumbres sociales para ser analizadas con la realidad del país, así mismo el estudio contempla aplicar el método de investigación (historia de vida), por la cual se analiza determinadas vivencias a efectos de poder establecer criterios de aplicación general.

Este método de investigación resulta importante pues me permitirá graficar la realidad que en determinado momento tuvo lugar, situación que permitirá el análisis sobre las deficiencias en la regulación normativa de la Hipoteca Inversa, que no debe ocurrir en el país, por ello el presente estudio es muy importante a efectos de proporcionar al legislador importantes conclusiones que le permitan una

eficiente legislación sobre la Hipoteca Inversa. En cuanto al estudio de la realidad económico y social se utilizó el método de la observación de la realidad que se da en el derecho económico peruano en la actualidad, debiendo analizarse cuál es la situación económica, social y pensionaria del adulto mayor, los intereses por préstamos hipotecarios, el precio de los inmuebles, entre otros.

### **3.9 Aspectos éticos**

Este trabajo de investigación es de suma importancia debido a la finalidad del tema, ya que esta investigación aporta beneficios a la hora de aplicar el modelo de Hipoteca Inversa al sistema jurídico normativo peruano, que busca apoyar a todas aquellas personas mayores con limitaciones financieras.

El presente estudio demostrará los aspectos nocivos que tiene esta práctica, más todo lo contrario el legislador debe evaluar cuales fueron los resultados de su aplicación, cuáles fueron los aciertos y desaciertos, cuáles fueron las consecuencias favorables y cuales las desfavorables y que errores no se deben de volver a repetir, pues las consecuencias no son sencillas como podemos apreciar del planteamiento teórico las consecuencias económicas y sociales trascienden a toda la económica del país, donde los más afectados por estos fenómenos económicos son las personas de menor recursos económicos como son las personas de tercera edad que no han logrado una pensión de jubilación.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?

**Tabla 2**

*Pregunta N° 1: Respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 1
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Fácil.
2.- Arq. Yvan Iñari.	De fácil acceso siempre y cuando tengas una propiedad saneada.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Considero que la hipoteca inversa es una herramienta más, de acceso al crédito con garantía hipotecaria al servicio de las personas mayores de 60 años. El acceso a este tipo de créditos es fácil si tienes una propiedad inscrita en registros públicos es decir saneada.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Considero que es una garantía considerado como un crédito hipotecario, que al ser muy desconocido no se aplica mucho y pese a existir la ley 30741 que lo regula, este no es muy específico, es decir tiene muchos vacíos legales, por ende, si bien los procedimientos pueden ser fáciles debido a que la norma lo establece, el detalle es al momento de realizarlo ya que se tiene que analizar no solo el valor del inmueble, sino también la esperanza de vida la cual es muy complicada sacarla ya que cada persona es distinta, el interés que se aplicara y demás cosas a analizar, siendo poco rentable para los bancos o demás entidades financieras.
5.- Abg. María Elena Totorá	Considero que es un crédito difícil porque los herederos deben de estar de acuerdo con que se realice la hipoteca.
6.-Ing. Josemar Ccama	De fácil acceso si el o los beneficiarios cuentan con propiedad inscrita en registros públicos es decir saneada.
7.-Ing. Humberto Quispe Chambi	La hipoteca inversa como cualquier otra hipoteca es fácil, solo necesitas ser dueño de una propiedad debidamente saneada para acceder a este tipo de crédito.

### Tabla 3

#### Pregunta N° 1: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Es de fácil acceso.	Es de fácil acceso siempre y cuando se tenga una propiedad saneada	Para acceder a este préstamo es fácil, pero se debe de contar con una propiedad y lo difícil es eso que hay pocas personas con propiedades y esto hace difícil que accedan a este crédito.

### Tabla 4

#### 2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?

#### Pregunta N° 2: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 2
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Contractual, por las contraprestaciones recíprocas.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Debería ser de naturaleza social y alimentaria, pero sabemos que a las instituciones bancarias eso no les interesa, ellos se mueven por un interés lucrativo.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	La hipoteca inversa es social y alimentaria porque ese es el motivo principal por la cual se crea esta Ley.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Si lo vemos con una primera impresión, su intención es que las personas tengan ingresos económicos por medio de una garantía hipotecaria, claro podríamos decir que es para que las personas puedan subsistir, tener una mejor calidad de vida, que puedan comer, vestir, etc.; pero esto no puede ser gratuito debido a que el sistema financiero puede recién exigir el pago cuando fallese el o los titulares del crédito; entonces se podría presumir que es social y alimentaria su naturaleza, pero no solo es eso, sino también buscan que la economía sea mejor, pero lamentablemente necesita tener mayor regulación, pero pese a ello si tendría una naturaleza social y alimentaria.
5.-Abg. María Elena Totora	Sí, porque está orientada a que las personas en la tercera edad tengan más ingresos que les ayudara a mejorar su calidad de vida.
6.- Ing. Josemar Ccama	Creo que tiene una naturaleza meramente contractual, sin embargo, la razón y el objetivo de su existencia es social y alimentaria.

7.- Ing. Humberto Quispe Chambi

Creo que la hipoteca inversa es meramente contractual, sin embargo, en el fondo de la misma tiene un interés social y alimentario.

---

## Tabla 5

### *Pregunta N° 2: Análisis*

Convergencia	Divergencia	Análisis
Su naturaleza es social y alimentaria.	Se señala en uno de los entrevistados que desde el punto de vista bancario es lucrativo.	Desde el punto de vista del estado se hace esta ley con fin social y Alimentario, pero desde el punto de vista bancario es meramente lucrativo.

## Tabla 6

### *3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?*

#### *Pregunta N° 3: Respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 3
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Dependerá de muchos factores, del valor de la propiedad y de la longevidad del propietario.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Porque únicamente se podrá hacerse el cobro a la muerte del beneficiario adulto mayor.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Se considera impagable porque los beneficiarios son personas de la tercera edad y ellos no tienen posibilidades de pagar un crédito, la única forma o manera de pagarlo es pagando con su casa es decir cuando se ejecuta la garantía hipotecaria.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Si bien el documento se firma con consentimiento de los beneficiarios, al momento de querer realizar el cobro, los familiares en el caso que lo tuvieran muchas veces no quieren asumir dicho pago y para realizar la ejecución de la garantía demanda mucho tiempo, produciéndoles gastos a los bancos; además que solo la entidad financiera podría ofrecer el 5 al 7 %.
5.-Abg. María Elena Totora	Porque el importe que se otorga es el por el total del inmueble y el inmueble funciona como garantía.
6.-Ing.Josemar Ccama	Porque únicamente el banco o la institución financiera podrá exigir el pago del crédito y ejecutar la garantía hipotecaria a la muerte del o los beneficiarios.
7.- Ing. Humberto Quispe Chambi	Porque ello dependerá de factores, tales como el valor de la propiedad y de la longevidad del propietario, pues se paga únicamente a la muerte del o los beneficiarios.



## Tabla 7

### Pregunta N° 3: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Si es impagable dado el costo elevado de la hipoteca y que el beneficiario no podrá pagar por la edad.		Hasta ahora en la experiencia española no se ha visto que una persona que haya sido beneficiado con la hipoteca inversa haya sido capaz de pagarla.

## Tabla 8

### 4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?

### Pregunta N° 4: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 4
1 Abg. Aldo Bustamante Melo.	La obligación monetaria y la garantía hipotecaria.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Tener una casa inscrita en registros públicos determina el crédito hipotecario, junto con la valuación del bien inmueble.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Primero tener una casa inscrita en registros públicos, debidamente saneada. Que la casa sea tazada por profesionales acreditados. Que la garantía hipotecaria se ejecute únicamente sobre el bien dado en garantía. Y que el beneficiario sea mayor de edad.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Surge cuando personas naturales o jurídicas se realizan un préstamo a mediano o largo plazo para realizar una compra de un inmueble, para una ampliación, reparación o construcción de una vivienda, oficinas o locales, entre otros.
5.-Abg. María Elena Totora	a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares. b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño. c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa. d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares. e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.

6.-Ing.Josemar Ccama	La obligación contraída entre los beneficiarios adulto mayor y la institución financiera y la garantía hipotecaria que recae sobre el bien inmueble.
7.- Ing. Humberto Quispe Chambi	La obligación crediticia y la garantía hipotecaria.

## Tabla 9

### Pregunta N° 4: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Tener un bien inmueble saneado y registrado y además Valorizada.		Se debe tener una propiedad inscrita y valorizada por un tasador para que pueda ser hipotecada.

## Tabla 10

5.- *¿En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?*

### Pregunta N° 5: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 5
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Si, por la situación laboral de cese que pasan.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Si este adulto mayor tiene bienes inmuebles será sujeto de crédito, por otro lado, el monto del crédito es el que dependerá de diversos factores como la ubicación del bien, calidad de materiales en la construcción, arquitectura y planos estructurales entre otros.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Particularmente creo que un adulto mayor si tiene dificultades para acceder al crédito hipotecario, porque la mayoría de los bancos no dan préstamos a personas de la tercera edad, sin embargo. si esta propiedad está ubicada en una buena zona sea esta (comercial o residencial) hay mayores oportunidades para acceder a este crédito hipotecario.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	En que no tienen como pagar al banco el monto establecido, además que por su edad no podrían pagar en el plazo establecido y les resulta tedioso realizar la ejecución de la garantía hipotecaria.
5.-Abg. María Elena Totora	Si tiene dificultades porque el monto de su pensión no resulta suficiente para cubrir una cuota de un crédito hipotecario.
6.-Ing.Josemar Ccama	Creo que eso depende mucho del factor económico, geográfico y social de cada adulto mayor que quiera acceder a este tipo de crédito, pues no solo basta tener

una propiedad, sino que esta se encuentre bien ubicada (dependerá mucho de la valuación del predio que realice el banco).

7.- Ing. Humberto Quispe Chambi

Esta situación dependerá de diversos factores, tales como (ubicación geográfica del bien inmueble, edad del adulto mayor, ingresos mensuales, récord financiero, entre otros).

## Tabla 11

### Pregunta N° 5: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Es difícil por el tema de que ya no son sujetos a crédito por el tema de la edad.	Algunas personas si son sujetas de crédito por la situación económica que están y tienen propiedades bien valuadas.	El banco no presta dinero a personas mayores de 65 años porque ya no son sujetos de crédito por su edad y no tienen como poder pagar las letras. Pero si demuestran otros ingresos y respaldo económico podrían acceder a un crédito.

## Tabla 12

6.- *¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?*

### Pregunta N° 6: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 6
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	No, hay adultos mayores que poseen bienes productivos y amplios conocimientos de inversión.
2.- Arq. Yvan Iñari.	La entidad financiera debería analizar la capacidad de ahorro e inversión del adulto mayor considerando cada caso de manera particular y tomar diversas medidas para poder hacer el desembolso de una u otra manera.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Yo creo que sí, porque no hay una cultura de ahorro ni de inversión en las personas comunes y corrientes, más aun si estas son mayores de edad y se exponen a diferentes peligros como robos, estafas entre otros.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Depende de cada persona porque algunos si podrían malgastarlo por el simple hecho de que ya no les quedara mas que hacer o quieren disfrutar de la vida, pero también ay personas consientes y saben que lo necesitan, todo depende en las circunstancias en la que viven.
5.-Abg. María Elena Totora	Considero que no es mal invertido, porque son personas fiables y que además tienen comprometido su patrimonio.

6.-Ing.Josemar Ccama	Esto dependerá de la capacidad de ahorro y de inversión de cada adulto mayor y del riesgo que representa que un adulto mayor tenga dinero en sus manos.
7.- Ing. Humberto Quispe Chambi	Es mal invertido cuando el adulto mayor no administra bien su dinero (no tiene capacidad de ahorro).

### Tabla 13

#### *Pregunta N° 6: Análisis*

Convergencia	Divergencia	Análisis
Coinciden de que un único desembolso sería mal invertido.	Otros mencionan que ya tienen la suficiente experiencia y podrían hacer una buena inversión con el dinero que se les de por la hipoteca inversa.	Considero de que si se tiene una buena idea de negocio estaría bien invertido el dinero que saque el adulto mayor en un solo desembolso pero si no se tiene idea debería desembolsarse mensualmente para poder subsistir dignamente.

### Tabla 14

#### *7.-En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?*

#### *Pregunta N° 7: Respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 7
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	El que mejor se adecue a sus necesidades.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Creo que dependerá de la capacidad crediticia y de ahorro de cada beneficiario y de las condiciones y opciones que establezca la institución financiera.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Yo sugiero que los desembolsos crediticios sean en pagos mensuales, pero previamente debe hacerse un estudio de los gastos mensuales aproximados de cada beneficiario con dicho crédito hipotecario.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	El más idóneo son los créditos hipotecarios, debido a que toda entidad financiera busca también proteger sus intereses y los adultos mayores pueden obtener un crédito que les convenga.
5.-Abg. María Elena Totora	Créditos para emprendimientos con tasas bajas.
6.-Ing.Josemar Ccama	Desembolsos mensuales que estén acordes a la calidad de vida de cada beneficiario.

7.- Ing. Humberto Quispe Chambi

Sugiero que al adulto mayor debería hacerse desembolsos mensuales acordes a la calidad de vida de cada adulto mayor beneficiario.

## Tabla 15

### Pregunta N° 7: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Desembolsos mensuales.	Menciona el Abg. Aldo que el que mejor se adecue a sus necesidades.	En mi punto de vista se debería dar mensualmente una pensión salvo demuestren una propuesta de inversión para que no vayan a perder su crédito.

## Tabla 16

8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa. ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?

### Pregunta N° 8: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 8
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Es un deber de todo proyecto de Ley contextualizar la realidad de cada población.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Obviamente, se deben evaluar muchos factores, tales como ingresos, propiedades, tasas de intereses, esperanzas de vida y demás.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Es lo primero que el legislador debe hacer porque este estudio multidisciplinario debe ser acorde a la realidad que se vive en el país.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Claro que sí, si bien es una buena idea, necesita estar regulado de la mejor manera, puesto que estamos tratando con una población vulnerable que no siempre tienen muchos medios económicos, se debe de evaluarlas circunstancias en las que viven, sus ingresos, sus propiedades, que no cobren muchos intereses o que cobren los intereses justos, si tienen familiares, ponerse en diversas circunstancias.
5.-Abg. María Elena Totora	Si, para tener mayor certeza de cuáles podrían ser las repercusiones de la norma y si realmente será implementada y beneficiara a las personas.
6.-Ing. Josemar Ccama	Sí, porque no se puede pretender implantar una ley sin antes hacer un estudio previo de la realidad socio-económica, que se vive en nuestro país, entre otros

factores tales como la edad de vida máxima de un adulto mayor, factores geográficos y demás.

7.- Ing. Humberto Quispe Chambi

El estudio multidisciplinario debe ser una condición obligatoria para la regulación normativa de la hipoteca inversa, porque cada país es único, tiene su propia realidad económica, social y política.

## Tabla 17

### *Pregunta N° 8: Análisis*

Convergencia	Divergencia	Análisis
Todos coinciden en que si se debe de hacer un estudio multidisciplinario.	Se debe de hacer esto por tratarse de una población vulnerable.	Todo proyecto de ley debería de ser sometido a un estudio multidisciplinario se deben de evaluar todos los aspectos ya que va a afectar a personas que son vulnerables y empeñan su vivienda para tener una mejor calidad de vida.

## Tabla 18

### *9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?*

#### *Pregunta N° 9: Respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 9
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Falta de conocimiento y difusión.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Si actualmente los bancos no la ofrecen es porque no les es rentable.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	Creo que una de las deficiencias es no darle la protección debida, ni la información necesaria al adulto mayor, cuando este quiera hacer uso de la hipoteca inversa, puesto que el Estado Peruano está en la obligación de proteger al adulto mayor y proveerle todas las herramientas necesarias, para que no se aprovechen de lo mucho o poco que tenga.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Primero que no han comenzado a ofrecer la hipoteca inversa, porque lo ideal es que las entidades financieras deben de pagar entre un 20% y un 25% del valor de la vivienda a su propietario, pero con la normativa vigente solo podrían ofrecer del 5% al 7%, además de que en cualquier momento pueden solicitar la resolución, viéndose desprotegida la entidad financiera, generar una vía para que los procesos sean mas rápidos.
5.-Abg. María Elena Totora	El que solo se pueda realizar con bienes inmuebles.

6.-Ing.Josemar Ccama	Considero que una de las deficiencias es el riesgo que representa la hipoteca inversa para las entidades financieras al momento de exigir el pago del crédito, pues el crédito será exigible y ejecutable la garantía únicamente a la muerte del ultimo beneficiario. No siendo atractiva para los bancos por el riesgo de inversión a largo plazo.
7.- Ing. Humberto Quispe Chambi	Creo que una de las deficiencias estructurales por la cual no se aplica dicha ley, es que no es rentable para los bancos, ya que, al ser la hipoteca inversa de naturaleza social y alimentaria, la tasa de interés es bajísima.

## Tabla 19

### Pregunta N° 9: Análisis

Convergencia	Divergencia	Análisis
Su mala difusión de la hipoteca inversa.	No es atractiva para las entidades financieras se debe de mejorar esto.	Se debe de hacer una mejor difusión y regular mejor la ley para que sea atractivo para ambas partes.

## Tabla 20

### 10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?

#### Pregunta N° 10: Respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 10
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	De manera positiva para la población porque a mayor oferta baja la demanda.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Se vulnera cuando los bancos toman a la hipoteca inversa como un fin lucrativo desvirtuando la naturaleza de la misma.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	En España la hipoteca inversa fracasa porque los bancos dieron créditos a diestra y siniestra sin tomar en cuenta la esperanza de vida del adulto mayor y creo que también porque no se valoró la capacidad de ahorro de los adultos mayores.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Si bien sirve para ayudar a las personas, este depende del valor de la vivienda y la edad de las personas, es decir está supeditado a que las personas tengan más años y una casa lujosa para que puedan percibir más dinero, pero también hacer crecer más la deuda, teniendo diversas restricciones, es decir es un campo muy estrecho.

5.-Abg. María Elena Titora	En que no se puede realizar una adecuada valoración del bien inmueble.
6.-Ing. Josemar Ccama	Se vulnera porque en España las instituciones financieras desvirtuaron la naturaleza social y alimentaria de la hipoteca inversa.
7.- Ing. Humberto Quispe Chambi	Se vulnera cuando se desvirtúa la naturaleza social y alimentaria de la hipoteca inversa.

## Tabla 21

### *Pregunta N° 10: Análisis*

Convergencia	Divergencia	Análisis
Para la población de manera positiva porque las propiedades bajan de precio.	Las entidades financieras desvirtúan la naturaleza social y alimentaria de la hipoteca inversa.	Se vulnera debido a que los bancos ofrecieron más propiedades y por ende las propiedades empezaron a bajar de precio afectando positivamente a la población y negativamente a las entidades financieras.

## Tabla 22

### *11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?*

#### *Pregunta N° 11: Respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta N° 11
1.- Abg. Aldo Bustamante Melo.	Las especulaciones son tendientes a mover el mercado para bien o para mal.
2.- Arq. Yvan Iñari.	Creo que en un inicio fue atractiva la hipoteca inversa tanto para las instituciones financieras acreditadas como para los prestatarios- beneficiarios, sin embargo, con el tiempo se dieron cuenta que no era rentable, pues no generaron las ganancias que esperaban.
3.- Arq. Geraldine Valencia Mena.	En España se dio la especulación inmobiliaria cuando hubo una caída enorme de la demanda y de los precios de los bienes inmuebles, provocando ello la caída del mercado inmobiliario puesto que hubo mucha oferta y poca demanda.
4.- Ing. Raúl Duran Choque	Que la hipoteca inversa resulta ser poco atractiva para las entidades financieras, si bien se basan en el mercado, viendo patrones de precios, ofertas y demandas no generan la ganancia que ellos esperan.



- 5.-Abg. María Elena Totora Desde mi punto de vista es algo negativo porque no se puede dar un precio real del bien.
- 6.-Ing. Josemar Ccama En España en un inicio la hipoteca inversa fue una buena alternativa de financiación para el adulto mayor pues las instituciones financieras otorgaron créditos con garantía hipotecaria por la riqueza inmobiliaria que había en España teniendo en cuenta el envejecimiento de la población.
- 7.- Ing. Humberto Quispe Chambi En el housing bubble de España, hubo mucha oferta y poca demanda de los bienes raíces, lo cual fue muy beneficioso para la población, pero perjudicial económicamente para el sistema financiero.

## Tabla 23

### *Pregunta N° 11: Análisis*

Convergencia	Divergencia	Análisis
Es determinante para saber el precio real de los inmuebles para bien o para mal.	Tienden a mover el mercado en el sector inmobiliario	La especulación es mala porque no se puede trabajar en base a especular un valor de la propiedad es mejor tener valores reales.

## **V. CONCLUSIONES.**

1. La ley de la hipoteca inversa se da como beneficio social y alimentario en bienestar de las personas mayores a 65 años siendo atractivo para las personas que tengan una propiedad registrada y saneada.
2. Esta ley que se dio en el 2018 es atractiva para las personas mayores a 65 años mas no para las entidades financieras dado los intereses que generan estos son muy bajos.
3. Se entrevisto a abogados civiles y personas que están relacionado al rubro inmobiliario.
4. En el Perú no existen entidades financieras que ofrezcan este producto como en el extranjero que existen una diversidad de bancos ya que no es atractivo económicamente para ninguna entidad financiera.
5. Las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa en la experiencia española para que se pueda ejecutar correctamente en el Perú son: la calidad de vida del beneficiario, el consenso familiar, legalidad y formalidad, características del inmueble, regulación eficiente.
6. En la experiencia española se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa cuando las entidades financieras no piensan en los clientes en su bienestar ni calidad de vida sino es que para lucrar con las propiedades de sus clientes y el fin no es ese su naturaleza es dar calidad de vida a las personas mayores de 65 años que no tengan una pensión o tengan una pensión mínima. En Perú la ley si está orientada a dar calidad de vida a las personas, pero en un extremo y dejando de lado a las entidades financieras y esto hace que no sean atractivos para estos entes y es por eso que no se está haciendo uso de esta ley.

7. La influencia de la especulación inmobiliaria en la experiencia española fue determinante en los costos de las propiedades debido a que una vez que los bancos empezaron a ser dueños de las propiedades y esto hizo que el mercado se llene de propiedades en venta y obviamente esto ocasionó la baja de precio de las diferentes propiedades. En nuestro país se avizora que también pueda pasar lo mismo y esto sería más rápido debido a la esperanza de vida que existe acá que en hombres es de 74 años y en mujeres 80 años muy distinto a la esperanza de vida que hay en España que en hombres es 81 años y en mujeres 86.
8. Este presente trabajo de investigación ayudara al sector público y privado para que se tome en cuenta de cuáles son las fallas de esta ley y que se puede hacer para mejorarla y se de un buen uso de ella.

## **VI. RECOMENDACIONES.**

Para poder hacer un buen uso de la hipoteca inversa es necesario formalizar el registro de bienes inmuebles porque existe mucha informalidad y un gran porcentaje de predios que no están registrados y tienen cargas legales y esto dificulta el acceso a este beneficio.

Se debe de tomar en cuenta la hipoteca inversa en la experiencia española para no cometer los mismos errores. Uno de ellos por ejemplo podría ser bajar un poco el tema de la edad ya no 65 sino a 55 ya que la esperanza de vida en nuestro país es menor y la persona no alcanzaría a gozar mucho de este beneficio.

Las entidades financieras no tienen rechazo a ofrecer este producto por que las características culturales, financieras, políticas y sociológicas equivalen a un alto riesgo por la pérdida de recursos económicos.

Se recomienda hacer mayor propaganda e incentivar a las entidades financieras para que ofrezcan este producto ya que en el Perú solo el 31 por ciento aporta a los fondos de pensiones y existe gran cantidad de personas que quedan desprotegidas al cumplir los 65 años, también podrían acceder este porcentaje de personas con pensión ya que la gran cantidad de pensionistas solo reciben una pensión mínima este beneficio ayudaría a mejorar su calidad de vida seria un ingreso adicional a la pensión

En cuanto a la especulación inmobiliaria todavía no se da, pero en algún momento se va a dar este problema si este producto de la hipoteca inversa empieza a darse y se deben de darse políticas para que esto no afecte a futuro.

## REFERENCIAS

- Castro, I., Soriano, C. y Palacios, F. (2016). *Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad (Propuesta Legislativa) (tesis de licenciatura, Universidad Andina del Curso)*. Recuperado de <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/767>
- Champloni, A. & Orrillo, J. (2017). *Desactivación del pasado mediante hipotecas inversas*. Revista Brasileira de Economía, 71 (1), pp. 29 – 41. Recuperado de [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0034-71402017000100029](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-71402017000100029)
- García, S. (2015). *La hipoteca Inversa (Tesis doctoral, Universidad Jaume I, España)*. Recuperado de [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20M](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20M)
- Muro, J. (2008). *La Hipoteca Inversa en Jornadas sobre 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, Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008*.
- Orts, M. (2012). *Hipoteca Inversa (tesis doctoral, Universidad de Salamanca, España)*. Repositorio institucional de la universidad de Salamanca. Recuperado de [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMari%20aJesu\\_s\\_Tesis.pdf.%20Salamanca,%202012.?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMari%20aJesu_s_Tesis.pdf.%20Salamanca,%202012.?sequence=1)

Portillo, J. (5 de julio de 2019). *La hipoteca inversa solo alcanza al 0,001% de su mercado potencial*. El País. Recuperado de

[https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/07/04/midinero/1562259115\\_00](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/07/04/midinero/1562259115_00)

[28](#)

Rosario, J. y Guevara, M. (2018). *Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor (Tesis de licenciatura, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Perú)*.

Recuperado de <http://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/UNJFSC/1451>

Stucki, B. (2013). *Nuevas orientaciones para la política y la investigación sobre hipotecas inversas*. *Public Policy & Aging Report*, 23(1), pp. 9–13.

Recuperado <https://academic.oup.com/ppar/article/23/1/9/1554685>

Vásquez, M. (enero 2021). *Hipoteca Inversa: Beneficios y riesgos*. *Realstatemarket*.

Recuperado de

<https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercadoinmobiliario/21414->

[hipoteca-inversa-beneficios-y-riesgos](#)

Zapata, K., Medina, J. y Lara, J. (2015). *Factores críticos de éxito para la permanencia de las pymes en el mercado*. *VinculaTégica Efan*, (1), 1–20.

<http://eprints.uanl.mx/17008/1/1.pdf>

## **ANEXOS**

## **ANEXO A**

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

### **ABOGADA MARIA ELENA TOTORA**

#### **Preguntas:**

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

Considero que es un crédito difícil porque los herederos deben de estar de acuerdo con que se realice la hipoteca.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Sí, porque está orientada a que las personas en la tercera edad tengan más ingresos que les ayudara a mejorar su calidad de vida.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Porque el importe que se otorga es el por el total del inmueble y el inmueble funciona como garantía.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.



- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Si tiene dificultades porque el monto de su pensión no resulta suficiente para cubrir una cuota de un crédito hipotecario.

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

Considero que no es mal invertido, porque son personas fiables y que además tienen comprometido su patrimonio

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

Créditos para emprendimientos con tasas bajas

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Si, para tener mayor certeza de cuáles podrían ser las repercusiones de la norma y si realmente será implementada y beneficiara a las personas.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

El que solo se pueda realizar con bienes inmuebles.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

En que no se puede realizar una adecuada valoración del bien inmueble.

**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Desde mi punto de vista es algo negativo porque no se puede dar un precio real del bien.

## **ANEXO B**

Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

**Ing. Raúl Duran Choque**

Preguntas:

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

Considero que es una garantía considerado como un crédito hipotecario, que al ser muy desconocido no se aplica mucho y pese a existir la ley 30741 que lo regula, este no es muy específico, es decir tiene muchos vacíos legales, por ende, si bien los procedimientos pueden ser fáciles debido a que la norma lo establece, el detalle es al momento de realizarlo ya que se tiene que analizar no solo el valor del inmueble, sino también la esperanza de vida la cual es muy complicada sacarla ya que cada persona es distinta, el interés que se aplicara y demás cosas a analizar, siendo poco rentable para los bancos o demás entidades financieras.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Si lo vemos con una primera impresión, su intención es que las personas tengan ingresos económicos por medio de una garantía hipotecaria, claro

podríamos decir que es para que las personas puedan subsistir, tener una mejor calidad de vida, que puedan comer, vestir, etc.; pero esto no puede ser gratuito debido a que el sistema financiero puede recién exigir el pago cuando fallese el o los titulares del crédito; entonces se podría presumir que es social y alimentaria su naturaleza, pero no solo es eso, sino también buscan que la economía sea mejor, pero lamentablemente necesita tener mayor regulación, pero pese a ello si tendría una naturaleza social y alimentaria.

### **3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Si bien el documento se firma con consentimiento de los beneficiarios, al momento de querer realizar el cobro, los familiares en el caso que lo tuvieran muchas veces no quieren asumir dicho pago y para realizar la ejecución de la garantía demanda mucho tiempo, produciéndoles gastos a los bancos; además que solo la entidad financiera podría ofrecer el 5 al 7 %.

### **4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

surge cuando personas naturales o jurídicas se realizan un préstamo a mediano o largo plazo para realizar una compra de un inmueble, para una ampliación, reparación o construcción de una vivienda, oficinas o locales, entre otros.

### **5.-En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

En que no tienen como pagar al banco el monto establecido, además que por su edad no podrían pagar en el plazo establecido y les resulta tedioso realizar la ejecución de la garantía hipotecaria.

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

Depende de cada persona porque algunos si podrían malgastarlo por el simple hecho de que ya no les quedara mas que hacer o quieren disfrutar de la vida, pero también ay personas consientes y saben que lo necesitan, todo depende en las circunstancias en la que viven.

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

El más idóneo son los créditos hipotecarios, debido a que toda entidad financiera busca también proteger sus intereses y los adultos mayores pueden obtener un crédito que les convenga.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Claro que sí, si bien es una buena idea, necesita estar regulado de la mejor manera, puesto que estamos tratando con una población vulnerable que no siempre tienen muchos medios económicos, se debe de evaluarlas circunstancias en las que viven, sus ingresos, sus propiedades, que no cobren muchos intereses o que cobren los intereses justos, si tienen familiares, ponerse en diversas circunstancias.

### **9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Primero que no han comenzado a ofrecer la hipoteca inversa, porque lo ideal es que las entidades financieras deben de pagar entre un 20% y un 25% del valor de la vivienda a su propietario, pero con la normativa vigente solo podrían ofrecer del 5% al 7%, además de que en cualquier momento pueden solicitar la resolución, viéndose desprotegida la entidad financiera, generar una vía para que los procesos sean más rápidos.

### **10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Si bien sirve para ayudar a las personas, este depende del valor de la vivienda y la edad de las personas, es decir está supeditado a que las personas tengan más años y una casa lujosa para que puedan percibir más dinero, pero también hacer crecer más la deuda, teniendo diversas restricciones, es decir es un campo muy estrecho.

### **11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Que la hipoteca inversa resulta ser poco atractiva para las entidades financieras, si bien se basan en el mercado, viendo patrones de precios, ofertas y demandas no generan la ganancia que ellos esperan.

## ANEXO C

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

**Arq. GERALDINE VALENCIA MENA - GERENTE GENERAL**

Preguntas:

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿de Fácil o difícil acceso?**

Considero que la hipoteca inversa es una herramienta más, de acceso al crédito con garantía hipotecaria al servicio de las personas mayores de 60 años. El acceso a este tipo de créditos es fácil si tienes una propiedad inscrita en registros públicos es decir saneada.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

La hipoteca inversa es social y alimentaria porque ese es el motivo principal por la cual se crea esta Ley.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Se considera impagable porque los beneficiarios son personas de la tercera edad y ellos no tienen posibilidades de pagar un crédito, la única forma o manera de pagarlo es pagando con su casa es decir cuando se ejecuta la garantía hipotecaria.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

- Primero tener una casa inscrita en registros públicos, debidamente saneada.
- Que la casa sea tazada por profesionales acreditados.
- Que la garantía hipotecaria se ejecute únicamente sobre el bien dado en garantía.
- Y que el beneficiario sea mayor de edad.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Particularmente creo que un adulto mayor si tiene dificultades para acceder al crédito hipotecario, porque la mayoría de los bancos no dan préstamos a personas de la tercera edad, sin embargo. si esta propiedad está ubicada en una buena zona sea esta (comercial o residencial) hay mayores oportunidades para acceder a este crédito hipotecario.

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

Yo creo que sí, porque no hay una cultura de ahorro ni de inversión en las personas comunes y corrientes, más aun si estas son mayores de edad y se exponen a diferentes peligros como robos, estafas entre otros.

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**



Yo sugiero que los desembolsos crediticios sean en pagos mensuales, pero previamente debe hacerse un estudio de los gastos mensuales aproximados de cada beneficiario con dicho crédito hipotecario.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Es lo primero que el legislador debe hacer porque este estudio multidisciplinario debe ser acorde a la realidad que se vive en el país.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Creo que una de las deficiencias es no darle la protección debida, ni la información necesaria al adulto mayor, cuando este quiera hacer uso de la hipoteca inversa, puesto que el Estado Peruano está en la obligación de proteger al adulto mayor y proveerle todas las herramientas necesarias, para que no se aprovechen de lo mucho o poco que tenga.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

En España la hipoteca inversa fracasa porque los bancos dieron créditos a diestra y siniestra sin tomar en cuenta la esperanza de vida del adulto mayor y creo que también porque no se valoró la capacidad de ahorro de los adultos mayores.

**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

En España se dio la especulación inmobiliaria cuando hubo una caída enorme de la demanda y de los precios de los bienes inmuebles, provocando ello la caída del mercado inmobiliario puesto que hubo mucha oferta y poca demanda.

## ANEXO D

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

### **Abogado ALDO BUSTAMANTE MELO**

Preguntas:

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

Fácil.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Contractual, por las contraprestaciones recíprocas.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Dependerá de muchos factores, del valor de la propiedad y de la longevidad del propietario.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

La obligación monetaria y la garantía hipotecaria.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Si, por la situación laboral de cese que pasan.

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

No, hay adultos mayores que poseen bienes productivos y amplios conocimientos de inversión.

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

El que mejor se adecue a sus necesidades.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Es un deber de todo proyecto de Ley contextualizar la realidad de cada población.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Falta de conocimiento y difusión.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

De manera positiva para la población porque a mayor oferta baja la demanda.

**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Las especulaciones son tendientes a mover el mercado para bien o para mal.

## ANEXO E

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

**Arq. YVAN IÑARI**

Preguntas:

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

De fácil acceso siempre y cuando tengas una propiedad saneada.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Debería ser de naturaleza social y alimentaria, pero sabemos que a las instituciones bancarias eso no les interesa, ellos se mueven por un interés lucrativo.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Porque únicamente se podrá hacerse el cobro a la muerte del beneficiario adulto mayor.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

Tener una casa inscrita en registros públicos determina el crédito hipotecario, junto con la valuación del bien inmueble.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Si este adulto mayor tiene bienes inmuebles será sujeto de crédito, por otro lado, el monto del crédito es el que dependerá de diversos factores como la ubicación del bien, calidad de materiales en la construcción, arquitectura y planos estructurales entre otros.

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

La entidad financiera debería analizar la capacidad de ahorro e inversión del adulto mayor considerando cada caso de manera particular y tomar diversas medidas para poder hacer el desembolso de una u otra manera.

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

Creo que dependerá de la capacidad crediticia y de ahorro de cada beneficiario y de las condiciones y opciones que establezca la institución financiera.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Obviamente, se deben evaluar muchos factores, tales como ingresos, propiedades, tasas de intereses, esperanzas de vida y demás.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Si actualmente los bancos no la ofrecen es porque no les es rentable.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Se vulnera cuando los bancos toman a la hipoteca inversa como un fin lucrativo desvirtuando la naturaleza de la misma.

**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Creo que en un inicio fue atractiva la hipoteca inversa tanto para las instituciones financieras acreditadas como para los prestatarios- beneficiarios, sin embargo, con el tiempo se dieron cuenta que no era rentable, pues no generaron las ganancias que esperaban.



## ANEXO F

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

### **HUMBERTO A. QUISPE CHAMBI (Ing. Civil)**

Preguntas:

**1.- Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

La hipoteca inversa como cualquier otra hipoteca es fácil, solo necesitas ser dueño de una propiedad debidamente saneada para acceder a este tipo de crédito.

**2.- Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Creo que la hipoteca inversa es meramente contractual, sin embargo, en el fondo de la misma tiene un interés social y alimentario.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Porque ello dependerá de factores, tales como el valor de la propiedad y de la longevidad del propietario, pues se paga únicamente a la muerte del o los beneficiarios.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

La obligación crediticia y la garantía hipotecaria.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Esta situación dependerá de diversos factores, tales como (ubicación geográfica del bien inmueble, edad del adulto mayor, ingresos mensuales, récord financiero, entre otros).

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

Es mal invertido cuando el adulto mayor no administra bien su dinero (no tiene capacidad de ahorro).

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

Sugiero que al adulto mayor debería hacerse desembolsos mensuales acordes a la calidad de vida de cada adulto mayor beneficiario.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

El estudio multidisciplinario debe ser una condición obligatoria para la regulación normativa de la hipoteca inversa, porque cada país es único, tiene su propia realidad económica, social y política.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Creo que una de las deficiencias estructurales por la cual no se aplica dicha ley, es que no es rentable para los bancos, ya que, al ser la hipoteca inversa de naturaleza social y alimentaria, la tasa de interés es bajísima.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Se vulnera cuando se desvirtúa la naturaleza social y alimentaria de la hipoteca inversa.

**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

En el housing bubble de España, hubo mucha oferta y poca demanda de los bienes raíces, lo cual fue muy beneficioso para la población, pero perjudicial económicamente para el sistema financiero.

## ANEXO G

“Deficiencias Estructurales de la Hipoteca Inversa en la experiencia del Housing Bubble española (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución en el Derecho Económico Peruano 2021”.

Quispe Pari Javier Salvador

**Ing. Josemar Ccama**

Preguntas:

**1.-Bajo su experiencia profesional, ¿Qué tipo de crédito considera que es la hipoteca inversa? ¿Fácil o difícil?**

De fácil acceso si el o los beneficiarios cuentan con propiedad inscrita en registros públicos es decir saneada.

**2.-Para usted, ¿La naturaleza jurídica de la hipoteca inversa es social y alimentaria?**

Creo que tiene una naturaleza meramente contractual, sin embargo, la razón y el objetivo de su existencia es social y alimentaria.

**3.- ¿Por qué se considera a la hipoteca inversa impagable?**

Porque únicamente el banco o la institución financiera podrá exigir el pago del crédito y ejecutar la garantía hipotecaria a la muerte del o los beneficiarios.

**4.- ¿Cuáles son las causales que determinan un crédito hipotecario?**

La obligación contraída entre los beneficiarios adulto mayor y la institución financiera y la garantía hipotecaria que recae sobre el bien inmueble.

**5.- En base a las causales detalladas, en la actualidad, ¿Un adulto mayor tiene dificultades para acceder a un crédito hipotecario? ¿Por qué?**

Creo que eso depende mucho del factor económico, geográfico y social de cada adulto mayor que quiera acceder a este tipo de crédito, pues no solo basta tener una propiedad, sino que esta se encuentre bien ubicada (dependerá mucho de la valuación del predio que realice el banco).

**6.- ¿Considera que, realizar un único desembolso crediticio es mal invertido por un adulto mayor? ¿Por qué?**

Esto dependerá de la capacidad de ahorro y de inversión de cada adulto mayor y del riesgo que representa que un adulto mayor tenga dinero en sus manos.

**7.- En relación a la pregunta precedente, ¿Qué otro tipo de desembolsos crediticios sugiere realizar con los adultos mayores?**

Desembolsos mensuales que estén acordes a la calidad de vida de cada beneficiario.

**8.- Para la regulación normativa de la hipoteca inversa, ¿Considera que el legislador debe realizar, preliminarmente, un estudio multidisciplinario y evaluar las posibles consecuencias? ¿por qué?**

Sí, porque no se puede pretender implantar una ley sin antes hacer un estudio previo de la realidad socio-económica, que se vive en nuestro país, entre otros factores tales como la edad de vida máxima de un adulto mayor, factores geográficos y demás.

**9.- ¿Cuáles son las deficiencias estructurales de la hipoteca inversa?**

Considero que una de las deficiencias es el riesgo que representa la hipoteca inversa para las entidades financieras al momento de exigir el pago del crédito, pues el crédito será exigible y ejecutable la garantía únicamente a la muerte del último beneficiario. No siendo atractiva para los bancos por el riesgo de inversión a largo plazo.

**10.- ¿Cómo se vulnera la naturaleza de la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

Se vulnera porque en España las instituciones financieras desvirtuaron la naturaleza social y alimentaria de la hipoteca inversa.

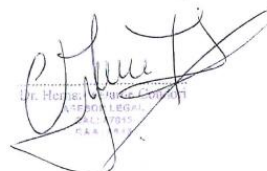
**11.- ¿Cuál es la influencia de la especulación inmobiliaria en la hipoteca inversa en la experiencia española del housing bubble?**

En España en un inicio la hipoteca inversa fue una buena alternativa de financiación para el adulto mayor pues las instituciones financieras otorgaron créditos con garantía hipotecaria por la riqueza inmobiliaria que había en España teniendo en cuenta el envejecimiento de la población.

## ANEXO G

### MATRIZ DE EXPERTO 1

Deficiencias estructurales de la Hipoteca inversa en la experiencia Española del (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021			
Matriz de Validez de un insytrumento de investigación (Experto)			
Apellido y nombre del experto	Cargo o institución donde labora:	Nombre del Instrumento	Autor del Instrumento
<i>Velarde Condori Bertran.</i>	<i>Asesor Legal.</i>	Instrumento para determinar la inconsistencia en los marcos normativos éticos.	
Criterios		Valoracion	
		Si	No
1. Claridad	Esta formado con el lenguaje claro y apropiado.	/	
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	/	
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	/	
4. Organización	Existe una organización logica.	/	
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	/	
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	/	
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	/	
8. Coherencia	Entre las definiciones,dimenciones e indicadores.	/	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	/	
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación	/	

  
Dr. Honorario Velarde Bertran  
 ASESOR LEGAL  
 N.º 17815  
 C.A.B. 1985

## ANEXO H

### MATRIZ DE EXPERTO 2

Deficiencias estructurales de la Hipoteca inversa en la experiencia Española del (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021				
Matriz de Validez de un instrumento de investigación (Experto)				
Apellido y nombre del experto	Cargo o institución donde labora:	Nombre del Instrumento		Autor del Instrumento
Charca Choquehuanca Norma	Abogado - Independiente	Instrumento para determinar la inconsistencia en los marcos normativos éticos.		
Criterios		Valoración		Observaciones
		Si	No	
1. Claridad	Esta formado con el lenguaje claro y apropiado.	/		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	/		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	/		
4. Organización	Existe una organización lógica.	/		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	/		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	/		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	/		
8. Coherencia	Entre las definiciones, dimensiones e indicadores.	/		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	/		
10. Significatividad	Es útil y adecuado para la investigación	/		

  
 Norma Charca Choquehuanca  
 ABOGADO  
 C.A.A. 7993



# ANEXO I

## MATRIZ DE EXPERTO 3

Deficiencias estructurales de la Hipoteca inversa en la experiencia Española del (2010-2012) como presupuestos para una eficiente ejecución al Derecho Económico Peruano 2021				
Matriz de Validez de un insytrumento de investigación (Experto)				
Apellido y nombre del experto	Cargo o institucion donde labora:	Nombre del Instrumento		Autor del Instrumento
		Instrumento para determinar la inconsistencia en los marcos normativos éticos.		
Criterios		Valoración		Observaciones
		Si	No	
1. Claridad	Esta formado con el lenguaje claro y apropiado.	✓		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	✓		
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	✓		
4. Organización	Existe una organización logica.	✓		
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	✓		
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	✓		
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	✓		
8. Coherencia	Entre las definiciones,dimensiones e indicadores.	✓		
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	✓		
10. Significatividad	Es util y adecuado para la investigación	✓		

  
 Jessica Peralta Garcia  
 ABOGADA  
 C.A.A. 12267

## ANEXO J

### Rigor científico.

PRUEBA DE V AIKEN							
CRITERIOS	DESCRIPCION	EXPERTOS			SUMA DE ACUERDOS TOTAL (S)	V Aiken	descripcion
		1	2	3			
1. Claridad	Esta formado con el lenguaje claro y apropiado.	1	1	1	3	1	Fuerte
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables.	1	1	1	3	1	Fuerte
3. Pertinencia	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica.	1	1	1	3	1	Fuerte
4. Organización	Existe una organización logica.	1	1	1	3	1	Fuerte
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad.	1	1	1	3	1	Fuerte
6. Adecuación	Adecuado para valorar el constructo o variable a medir.	1	1	1	3	1	Fuerte
7. Consistencia	Basado en aspectos teórico-científicos.	1	1	1	3	1	Fuerte
8. Coherencia	Entre las definiciones,dimenciones e indicadores.	1	1	1	3	1	Fuerte
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la medición.	1	1	1	3	1	Fuerte
10. Significatividad	Es util y adecuado para la investigación	1	1	1	3	1	Fuerte