



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de
vida del adulto mayor**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

García Dávila, María Lizbeth (ORCID: 0000-0002-8719-2230)

ASESOR:

Mgr. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: 0000-0002-9591-9663)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derecho Reales, Contratos y Responsabilidad Civil
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

LIMA - PERÚ

2020

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación, a Dios por proveer y tener el control de todo, a mis padres (Lidia y Elías), hermanos (Laura y Braulio), a mi mejor amigo Manuel y mis abuelitos por la motivación, apoyo constante y por creer en mí.

AGRADECIMIENTO

Un especial agradecimiento a mi familia, amigos y jefes. También, agradezco a mis docentes de Proyecto de Investigación y Desarrollo de Proyecto de Investigación por la guía hacia la culminación eficiente de esta tesis de pregrado.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Resumen	v
Abstract	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	11
3.1. Tipo y diseño de investigación	11
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3. Escenario de estudio	14
3.4. Participantes	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.6. Procedimiento	16
3.7. Rigor científico	17
3.8. Método de análisis de datos.....	18
3.9. Aspectos éticos	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	20
V. CONCLUSIONES	37
VI. RECOMENDACIONES	38
REFERENCIAS	39
ANEXOS	

RESUMEN

El presente trabajo de investigación determinó la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor, además, estableció la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de su situación económica. Finalmente, estableció cuáles serían las reformas de la ley de hipoteca inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor. La metodología de investigación científica utilizada se encuentra dentro del enfoque cualitativo, del tipo básico dentro de la teoría fundamentada. Los resultados provienen de los instrumentos de investigación los cuales son: la guía de entrevista, guía de análisis documental y guía de análisis de derecho comparado. Por consiguiente, se concluyó que, la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor es que, esta le permitiría al adulto mayor gozar de un crédito en abonos o una sola armada, generando así un ingreso económico que mejoraría las condiciones de vida del adulto mayor.

PALABRAS CLAVE: Hipoteca inversa, calidad de vida del adulto mayor y derecho de alimentos adulto mayor.

ABSTRACT

This research paper determines the relationship of the reform of the Reverse Mortgage Act with the quality of life of the elderly. It also sets out how the reform of the Reverse Mortgage Act would ensure the sustainability of the economic situation of the elderly. Finally, it establishes what the reforms of the Reverse Mortgage Act would be with respect right to food of the elderly. The scientific research methodology used is within the qualitative approach, of the basic type within the Grounded Theory. The results come from the research tools of the interview guide, documentary analysis guide and comparative law analysis guide. In addition, it concluded that, the relationship of the reform of the Reverse Mortgage Law with the quality of life of the elderly is that, this would allow the elderly to enjoy a credit in installments or a single-disbursement lump-sum payment, thus generating an economic income that would improve the living conditions of the elderly.

Keywords: Reverse mortgage, quality of life of the elderly and right to food of the elderly.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente, se debe conocer el valor de la Ley de la Hipoteca Inversa, ya que esta viene siendo una alternativa para garantizar la supervivencia y la calidad de vida del adulto mayor. En otros países como EE. UU, España, etc., la hipoteca inversa sirve como complemento a los ingresos del adulto mayor. La realidad problemática en el Perú, se concentra en la constitución de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, ya que por distintos factores, no ha sido ejecutada por las entidades financieras o aseguradoras, trayendo como consecuencia que la ley sea inútil e ineficaz, tal como manifiesta Pasco (2019,) la ley y el reglamento generan más interrogantes que soluciones, por ende, desfavorece su uso en el mercado (p.185); esto también se puede ver en el artículo de Chipana (2018, p.209). Es por ello, el actual trabajo de investigación tiene como título “Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor”.

La Ley que Regula la Hipoteca Inversa, no instituye que este tipo de hipoteca se halla encaminada a los adultos mayores considerados a partir de los 65 años, y por ello existe confusión, ya que en principio cualquier persona que tenga un bien inmueble puede acceder a esta hipoteca, y además se puede adjudicar a alguien distinto al propietario del bien inmueble como beneficiario, alterando así el objeto principal, que viene a ser la garantía de la calidad de vida del adulto mayor. A parte, en perjuicio de la entidad financiera, no es suficiente con que sea posible poner a otro como beneficiario, también nuestro ordenamiento jurídico establece que recién es posible ejecutar la garantía al fallecimiento de este. Además, la ley establece que es posible realizar un pago anticipado del total o parcial de la hipoteca sin ningún tipo de interés o penalidad, esto trae como resultado que los bancos no cuenten con ningún tipo de garantía sobre la permanencia de la hipoteca.

Por consiguiente, nace el interrogante de ¿por qué en el Perú no se brinda el producto si la ley ya se encuentra reglamentada? Una de las respuestas sería, que se debe a que los beneficiarios o herederos pueden realizar el pago anticipado de lo recibido en cualquier momento, ya que esto genera incertidumbre a las empresas aseguradoras o entes financieros, porque no se logra conocer cuánto tiempo durará el contrato celebrado, y al ser algo incierto, es difícil apostar por un proyecto que

no es autosustentable. En definitiva, las entidades no están tentadas a ofrecer este servicio, por lo menos no como plantea nuestra Ley actual.

El trabajo de investigación revisó los antecedentes que son tesis realizadas por diversos autores, además, se empleó artículos científicos para sustentar el marco teórico respecto a la hipoteca inversa y calidad de vida del adulto mayor con sus respectivas subcategorías como: las características especiales y finalidad de la hipoteca inversa, derecho de alimentos y situación económica del adulto mayor.

Por otro lado, para el trabajo de investigación se planteó la **formulación de los problemas**, siendo el problema general: ¿cómo la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa se relaciona con la calidad de vida del adulto mayor?. Del mismo modo, se planteó el **primer problema específico**, para lo que se formuló la siguiente pregunta: ¿de qué manera la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor?. Igualmente, en el **segundo problema específico**, surgió la siguiente interrogante: ¿cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor?

A continuación, la **justificación teórica** de la presente investigación, se sustenta en que se logró alcanzar resultados que son de gran contribución sobre el conocimiento respecto de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa en relación a la calidad de vida del adulto mayor, a nivel legislativo. También, se realizó aportes teóricos, ya que cuenta con gran información doctrinaria y legislativa, de esta forma los aportes realizados serán necesarios para reformular nuestro ordenamiento jurídico, y así lograr la aplicación de la hipoteca inversa en beneficio del adulto mayor. Además, el presente Proyecto de investigación se diseñó e implementó en el ámbito del distrito de Callao y corresponde al año 2019.

Además, el trabajo de investigación se **justifica desde el ámbito práctico**, ya que el aporte generado, es susceptible de aplicación en el ámbito legal, trayendo consigo efectos jurídicos sobre la aplicación de la hipoteca inversa en los distintos entes económicos autorizados, y por parte de la población adulto mayor que cuenten actualmente con una vivienda inscrita en registros públicos. Siendo los de la tercera edad, los más beneficiados, ya que contarán con los medios económicos

para satisfacer sus necesidades. Toda vez que, al implementar en la norma, que el titular y el beneficiario es la misma persona mayor o igual de 65 años, las entidades financieras tendrán la seguridad de que el bien será hipotecado dentro del tiempo estimado a la esperanza de vida del beneficiario-titular.

La **justificación metodológica** del trabajo de investigación se sustenta en que la propuesta de la reforma de la hipoteca inversa trae como consecuencia el servir de instrumento para futuras personas que desean realizar una investigación sobre el tema y con ella las propuestas en cuanto a la modificación del titular, beneficiario y penalidad de la hipoteca inversa en la Ley que Regula la Hipoteca.

En el trabajo de investigación se planteó como **objetivo general**, determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor. Respecto al **primer objetivo específico**, la presente investigación procuró establecer la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor. Finalmente, el **segundo objetivo específico** fue establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor.

Siguiendo con la investigación, en el **Supuesto Jurídico General**, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa se relacionó con la calidad de vida del adulto mayor debido a que permite la aplicación de la misma, ya que los distintos sistemas de seguros o entidades financieras aún no lo ejecutan. En cuanto, al **primer Supuesto Jurídico Específico** trató sobre como la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor, debido que traerá consigo un ingreso económico permanente a favor del adulto mayor. Por último, en el **segundo Supuesto Jurídico Específico**, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor serían en principio determinar a qué grupo vulnerable se encuentra dirigida: persona adulta mayor de 65 años. Además, delimitar quienes son los beneficiarios finales: conyugue o pareja reconocido por la unión de hecho. Por último, se debe establecer el tiempo y la penalidad para que el titular pueda realizar un pago anticipado.

II. MARCO TEÓRICO

De igual manera, los **antecedentes** residen en trabajos de investigación realizados previos a la presente tesis, las cuales son de interés internacional y nacional, de esta manera se complementan los objetivos trazados en la presente investigación. En el **ámbito internacional**, Elena Muñoz Martín (2017), elaboró la tesis titulada “La hipoteca inversa: análisis teórico y modelo actuarial práctico”. La autora llegó a la siguiente conclusión: es necesario que la población deje a un lado la cultura preestablecida de la herencia, y así albergar las ventajas fiscales respecto a la adquisición de la hipoteca inversa como una alternativa al sistema de pensiones. Sobre esto, Badun y Jaksa (2020) sostiene que, a pesar que la ley o las normas no regulen apropiadamente la hipoteca inversa, uno de los impedimentos que se deben tomar en cuenta es la inclinación o afecto emocional que tienen los propietarios a sus bienes y el afanoso lazo familiar (p.1), por el cual existe el deseo de dejar herencia. También, otro problema es el claro abuso que la entidad financiera puede ejercer sobre la persona, tal como lo dice Chipana (2018, p.126).

Por otro lado, Sara García Mares (2015), en su tesis titulada “La Hipoteca Inversa”, llegó a la siguiente conclusión: por medio de la hipoteca inversa, las personas adultas mayores que cuentan con un patrimonio inmobiliario, pueden mejorar su situación económica sin perder el bien inmueble en el que habitan, ya que la característica particular de esta hipoteca, se encuentra en que la garantía es ejecutable cuando el titular y beneficiario haya fallecido. También, Maureen Priscilla Castro Alfaro y Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano (2017), realizaron la tesis titulada “Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor”. Llegaron a la conclusión que, la hipoteca inversa es una buena elección de crédito para un grupo determinado de la población considerada vulnerable, que son los adultos mayores, ya que el sistema financiero no brinda productos hipotecarios para ellos.

Siguiendo con lo trazado en los trabajos previos, continuaremos con los trabajos de investigación nacionales, ya que han sido realizados dentro de nuestra esfera jurisdiccional, denominadas **antecedentes nacionales**.

José Luis Rosario Chauca y Marian Soraya Guevara Cubas (2018), con la tesis titulada "Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor". Llegaron a la siguiente conclusión: es viable determinar que la muestra de personas adultas mayores demuestra que existe un alto porcentaje en el que ellos ciertamente cuentan con la calidad de propietarios del inmueble en el que habitan, también muestra que el dinero que perciben son limitados, trayendo consigo un efecto negativo ya que al momento buscar satisfacer sus necesidades y expectativas personales no lo logran, y de esta manera su calidad de vida se ve perjudicada, por esto, la hipoteca inversa es una buena alternativa para mejorar la calidad de vida de ellos, pero existe otra barrera más que atravesar, el deseo de los hijos de heredar.

En ese sentido, Claudia Milagros Soriano Pacheco y Fanny Lucinda Palacios Ramos (2016), en su tesis titulada "Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad", llegó a la conclusión que: el contexto real sobre lo social y económico de los sujetos mayores de 65 años es bastante precario, se encuentren o no afiliados a un sistema de pensiones, de esa manera, ellos están en la necesidad de mejorar su situación económica de forma individual. Por ello, es que se deben de acceder a medidas necesarias y urgentes con el fin de permitir opciones que sirvan para optimizar su calidad de vida, como es la hipoteca inversa. También, Nancy Haydee Ricra Escudero (2017); en la tesis titulada "Incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas", llegó a la siguiente conclusión: la hipoteca inversa es una forma de solucionar el escenario actual de la economía del adulto mayor que no percibe un ingreso mensual o de otra índole suficiente para satisfacer sus necesidades.

Por otro lado, también es importante ahondar en los distintos **temas teóricos**, los mismos que consisten en profundizar en las distintas teorías que se encuentran enmarcados dentro de nuestro tema de investigación. Iniciaremos definiendo que es la hipoteca, según Ortega (2013), es una garantía real que se constituye a favor de un tercero, también se configura el desplazamiento abstracto a este por medio de la inscripción registral, cumpliéndose el principio de publicidad (p. 166). El bien

objeto de garantía, se convierte en un bien individual separado del total del patrimonio del que tiene parte, para que así hasta la realización del pago de la deuda, quede ese bien sujeto al derecho de prenda, ya que se debe cumplir y salvaguardar las obligaciones.

Ingresando al tema principal, la primera categoría es la hipoteca inversa que se encuentra normada por la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, en la que podemos encontrar de que se trata. En el artículo 2 de la Ley N°30741 define a la hipoteca inversa, como un medio con el que se concede un préstamo, a través de entidades autorizadas, donde el crédito es concedido a los titulares de un bien inmueble, que servirá como garantía ante el préstamo hipotecario, con la característica singular de que el crédito será exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del titular.

La forma del desembolso según Stav (2010) consistente en que, el banco entrega la suma total o en pagos mensuales (p. 9), esto quiere decir que, se puede entregar el préstamo hipotecario de dos maneras: en una sola armada o por medio de abonos, el primero consiste en entregar el préstamo al momento de la firma de la Escritura Pública o inscripción en Registros Públicos, y el segundo se dará de forma periódica en el plazo acordado en el contrato, según la esperanza de vida. En nuestro ordenamiento no funda que el titular debe ser una persona mayor, tampoco delimitan la edad, por ello, Cajacuri (2018, p.155), dice que es necesario que el legislador establezca una edad mínima para poder acceder a este tipo de hipoteca; o que se incorpore en el reglamento, tal como dicen Monti y Jiménez (2018, p.47).

En ese sentido, Concha y Lladó (2013) da énfasis en que, la hipoteca inversa o conocida también como hipoteca revestida es un beneficio hipotecario que permiten a las personas consideradas adultas mayores conseguir un ingreso económico, solo por contar con una propiedad inmobiliaria que será pasible de ser una garantía (p. 25). Este tipo de hipoteca se diferencia de la hipoteca convencional, en el sentido que, el monto del crédito hipotecario puede ser entregado en su totalidad o por medio de indistintos desembolsos al titular o beneficiario sin perder en vida su bien inmueble, como dice Davidoft (2017) la persona adulto mayor puede consumir el capital de su inmueble sin abandonar el misma (p.151).

De la misma forma, Martínez citado por Pasco (2017) percibe a la hipoteca inversa como una vía ideal para generar un recurso económico inmediato de dinero desde el patrimonio inmobiliario (p. 217); de esta forma puede complementar sus gastos para satisfacer sus necesidades de manera progresiva y sin desprenderse del título de propiedad. Además, Tancredi y Fearn-Zimmer (2020) manifiesta que, el inmueble se convierte en efectivo sin que se venda este mismo (p. 1); esto quiere decir que la hipoteca inversa es una herramienta que cumple la función de generar circulación económica y por esto puede aliviar la carga existente en los sistemas de pensiones. Por ello, si la ley no se hace atractiva para su ejecución, todo sería solo un sueño, ya que como manifiesta Taylor (2013) la cantidad de hipotecas inversas que podrían ser capaces de originarse, pueden ser demasiadas bajas como para justificar entrar en el negocio (p. 92).

La primera subcategoría, viene a ser el determinar cuáles son las características especiales de la hipoteca inversa, las que se consideran más importantes son dos: la carencia del importe final sobre el capital e intereses del crédito, ya que el adulto mayor no paga la totalidad de la hipoteca, sino que a este se le entrega un monto de manera progresiva, tal como dice Cajacuri (2018), esto está sujeto al estima del tiempo de esperanza de vida promedio del hipotecante, el mismo que puede definirse de forma abstracta mas no concreta (p. 60). La otra característica, es el momento de su exigibilidad, en una hipoteca convencional se conoce un cronograma de pago y el plazo para su cumplimiento, teniendo consigo el intereses moratorio y compensatorio, en donde la garantía se exige una vez que se cumpla el plazo, en cambio, en la hipoteca inversa, la exigibilidad nace posterior al que el causante o su cónyuge fallezcan, tal como dice Daly (2015), el causante no está obligado a pagar el préstamo mientras siga con vida o viva en la casa (p. 24).

La diferencia entre la hipoteca convencional con la hipoteca inversa tiene que ver con que, la hipoteca convencional debe realizar el pago según su cronograma de pago establecido entre el hipotecante y el acreedor, sin embargo, en la hipoteca inversa, el hipotecante no debe realizar dichos depósitos, en realidad, no debe realizar ningún tipo de pago, y seguirá disfrutando de su bien inmueble. Asimismo, Loibl y Donald (2020) manifiestan que la hipoteca inversa es un medio en el cual un adulto de igual o mayor de 62 años puede acceder a un préstamo hipotecario

sobre su bien inmueble, permitiéndole generar ingresos mensuales (p. 870). Esto tiene como consecuencia, un flujo económico que llevará a cumplir los derechos del adulto mayor, desde el derecho de alimentos hasta el derecho de recreación y todos los derechos afines, por consiguiente, sería un beneficio para el adulto mayor como para el Estado.

La segunda subcategoría viene a ser la finalidad de la hipoteca inversa, por ello, Luque (2009), determina la consecuencia de la hipoteca inversa como un fin positivo, ya que, genera un producto financiero que trae consigo el proporcionar un instrumento jurídico económico encaminado a solucionar demandas sociales (p. 218); de igual manera, Ryan (2017) manifiesta que, este tipo de hipoteca es un camino que permite convertir el valor del inmueble en ingresos de jubilación (p. 207). Por ello, trae la posibilidad de satisfacer las necesidades económicas para salvaguardar la calidad de vida del hipotecante, a través del disfrute y disposición que trae consigo el valor ahorrado y acumulado en la vivienda que se habita y se es titular.

De forma semejante, Monti y Jiménez (2018) transmiten que la hipoteca inversa cumple una función “asistencial”, ya que brinda a los adultos mayores de 65 años una manera de generar un ingreso económico complementario (p. 170). Este tipo de hipoteca viene a ser una alternativa para el adulto mayor, que puede ser elegida por el titular, según su conveniencia y posibilidades. Se puede decir que, a pesar de todo lo expuesto es un poco forzado decir que este tipo de hipoteca cumple con una función asistencial, para ello debería de aplicarse y regular medidas que conlleven a considerarla de esa manera, por lo pronto solo es una alternativa que puede ayudar a las personas que tienen igual o más de 65 años.

Por otro lado, se desarrolla la segunda categoría del presente trabajo de investigación que es la calidad de vida del adulto mayor de la cual se tiene como subcategorías el derecho de alimentos y la situación económica del adulto mayor. Primero se debe referir que, dentro de nuestro marco Constitucional, en el artículo 4° manifiesta que: la comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la madre y al anciano en situación de abandono. Por ello, el Estado, por medio de las normas, leyes, y a través de distintos medios, ha buscado proteger

tanto al niño, adolescente y la madre, pero existen pocos medios que conlleven a salvaguardar la integridad física y la calidad de vida del adulto mayor.

La calidad de vida del adulto mayor, según Astorquiza y Armando (2019) se debe considerar las condiciones subjetivas y objetivas, y en ambas influyen la situación económica (p. 141). De hecho, muchos adultos mayores, pueden contar con un inmueble y al mismo tiempo no contar con el ingreso suficiente para satisfacer sus necesidades, por ello, la opción que tienen es la de vender su bien inmueble. Sin embargo, según Ruiz, Tapia (2019) vender para luego arrendar, exponiéndose a los cambios, trae consigo una afectación psicológica considerable (p.246). Por ende, no se cumple con asegurar las condiciones subjetivas y objetivas ni los derechos establecidos en el artículo 5° de la Ley N° 30490 de la Ley de la persona adulta mayor, que son: “a) Una vida digna, plena, independiente, autónoma y saludable (...)”. Además, Balarezo (2017) manifiesta que, el Estado debe intervenir en pro del adulto mayor, sin embargo, podemos decir que la presencia del Estado es deficiente, es decir, no se está velando por los derechos de esta población vulnerable (p.241).

El derecho de alimentos según Cedeño (2016) es la asistencia que una persona transfiere a otra con el fin de salvaguardar su subsistencia (p. 37). Esta asistencia comprende en un monto dinerario que ayudará a cubrir los gastos que se realizarán para la alimentación, asistencia médica, recreación, vestuario y otros, por un periodo o por toda la vida de la persona en estado de vulnerabilidad. El derecho de alimentos del adulto mayor, no solo es proporcionar al anciano alimentos sino también emplearle las condiciones necesarias para poder desenvolverse, el asegurar este derecho asegura los demás derechos. Los que están obligados a prestar la pensión de alimentos a los adultos mayores, según el Código Civil peruano en su artículo 473-A, son sus hijos mayores de edad, siempre y cuando se encuentren en condiciones de hacerlo.

En la segunda subcategoría se encuentra la situación económica de la población adulta mayor. De acuerdo al PLANPAM 2013-2017, nos dice que las condiciones económicas de la población adulta mayor, son bastantes precarias, ya que esta se caracteriza de que las personas con una edad avanzada ya no tienen la posibilidad de ingresar al mercado laboral (p.11). En consecuencia, los adultos mayores, se

vuelven dependientes de sus ingresos como las pensiones o jubilaciones, aunque para algunos la pensión que reciben es muy poca, como dice Cabrero (2018) el pensionista no logra cubrir sus necesidades (p. 59), en otros casos, no se encuentran en un programa de pensiones, agravando de forma considerable su situación económica. Por consiguiente, la hipoteca inversa es una opción para los adultos mayores, ya que siendo una población vulnerable, como dicen Fornero y Rossi (2016, p.180) serán los que solicitarán esta hipoteca. Lo que se debe hacer, es volver aplicable este tipo de hipoteca, y considerar lo que dicen Fournier y Sambo (2019), la hipoteca inversa se debe usar como último recurso, si se puede arrendar habitaciones, hacer una tiendita, es preferible realizarlo (p.1).

Por último, los **enfoques conceptuales** se desprenden de las teorías definidas anteriormente. **La hipoteca** consiste en obtener un préstamo poniendo como garantía un bien inmueble del que se es titular y así garantizar la obligación. Además, la **hipoteca convencional** consiste en entregar un crédito basándose en la capacidad crediticia del solicitante, esta debe cumplir con ciertas características, primero es ser titular del bien inmueble, pero la más importante es la de tener ingresos económicos que proporcionen desplazamiento de pago según el cronograma establecido por la entidad. **La hipoteca inversa** consiste en dar un préstamo hipotecario a una persona adulta mayor a fin de complementar sus ingresos para satisfacer sus necesidades básicas, esto se puede dar de forma íntegra o proporcional, con garantía en el bien inmueble del cual es titular, donde la garantía será ejecutable al fallecimiento de este.

La **calidad de vida**, es un derecho fundamental de toda persona desde que nace hasta que fallece, consiste en que se debe proveer a la persona los medios para lograr su bienestar tanto en nivel físico, psicológico y social. Asimismo, el **derecho de alimentos**, así como la calidad de vida es un derecho fundamental, en el que se garantiza la solvencia económica para suplir las necesidades básicas como el alimento, vestimenta, educación, recreación y otros, quién está llamado a suplir estas necesidades en un menor es el padre, y en un adulto mayor son los hijos. Por último, **la situación económica**, es la posición en la que se encuentra la persona según sus ingresos o falta de ingresos monetarios, esta puede ser buena o mala.

III.METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación:

El presente trabajo usó el tipo de **investigación básica** o también llamada jurídica, ya que se desarrolló mediante un análisis de fuentes escritas y se abordó la problemática planteada desde un enfoque puramente teórico, analizando la coherencia y viabilidad legal.

Este tipo de investigación también es conocida como pura, teórica o dogmática, además según Restrepo (2016) nos dice que esta se desarrolla en un ámbito abstracto por el que se procede a consultar libros, revistas, antecedentes jurídicos, normas, doctrina de esta manera se logra categorizar el problema con el fin de plantear alternativas teóricas viables que lleven a resolver las inconsistencias o falencias encontradas en el marco legal que es materia de estudio (p.149). Por ello, esta investigación realizó una evaluación del marco jurídico de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa y así planteó alternativas que conlleven a reformarla para así lograr hacerla viable en el marco jurídico peruano.

De la misma manera el presente trabajo se desarrolló en un nivel descriptivo, porque parte de las fuentes teóricas para recopilar información y clasificarla con el fin de comprender la realidad jurídica del problema planteado, sobre ese análisis inicial, identificar las deficiencias y trabas que no hacen factible la aplicación de la Ley de Hipoteca Inversa. Luego de este análisis del marco legal actual proponer medidas correctivas para hacer legalmente posible la aplicación de la ley estudiada.

Diseño de investigación:

El diseño de investigación según Sablón y Bermúdez (2020) viene a ser el procedimiento que nos lleva a responder los interrogantes planteados en los problemas de investigación (p. 13). El presente trabajo de investigación se enmarcó dentro de un **enfoque cualitativo**, este viene a ser un conjunto de prácticas en el que interviene un proceso interpretativo de lo que se

encuentra visible para el investigador, donde el campo de estudio es la zona principal del estudio, tal como lo dice Guerrero (2016) se analiza para comprender los puntos de vista de las personas que participan dentro del entorno del problema de investigación (p. 2). Asimismo, se puso en práctica y se usó las técnicas de investigación, tales como la entrevista, análisis documental, análisis del derecho comparado, con el fin de dar sentido a una realidad problemática conocida por el investigador. También, como dicen Mordones y Ulloa (2018) esta es una etapa preparatoria del trabajo de investigación (p.5). Esto se da, ya que deviene de un curso de reflexión en el que se realiza la planificación y procesos a ejecutarse.

Además, el trabajo de investigación se dio a través de un proceso inductivo de observación e interpretación de la realidad jurídica que rodea a la Ley de Hipoteca Inversa buscando ajustar su marco legal para hacerla funcional. La ventaja de este enfoque es que es flexible, y permite en cada paso de la investigación volver a afinar tanto los objetivos y el planteamiento del problema como las variables del mismo. El enfoque cualitativo no reduce a cifras la realidad y permite apreciar los matices e interpretaciones diversos para ayudar a una mejor comprensión del entorno del problema a analizar, así como su naturaleza.

Bajo este enfoque el análisis y evaluación de la realidad jurídica ayudó a la elaboración de una propuesta sólida que responda a las problemáticas encontradas para la aplicación de la ley bajo estudio. Más aún, la flexibilidad de este enfoque admitió considerar factores no jurídicos que puedan estar implicados en obstaculizar la mejora de la calidad de vida del adulto mayor a través de la Ley de Hipoteca Inversa.

El presente trabajo tomó como referencia el diseño de la **teoría fundamentada**, se seleccionó este diseño porque con él se busca formular una nueva teoría que explique la realidad debido a la deficiencia en las teorías formuladas para este fin. En relación a esto, Alarcón y Munera (2016), dice que, la teoría fundamentada es una teoría básica que permite al

investigador explicar la relación existente entre las categorías investigadas (p. 240).

Por lo tal, el diseño de investigación fue de tipo no experimental, ya que no se realizó experimento o manipulación directa y deliberada de las variables, si no que interpretamos sobre dos o más autores, los mismos que nos sirve para poder formar un aporte nuevo. Además, se utilizó el diseño longitudinal, pues partió del presente hacia el futuro, siendo así un trabajo de investigación prospectivo, ya que es predictivo sobre acontecimientos futuros que se basan a partir de acontecimientos presentes.

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Las categorías ayudaron a delimitar el trabajo de investigación y conceptualizarlas de forma sistemática por medio de las subcategorías relacionadas al trabajo de investigación, además según Sablón y Bermúdez (2020) las categorías son variables que se dividen en dos: la variable independiente y dependiente, estas vienen a ser los puntos importantes y fundamentales para realizar la guía de entrevista (p. 12). Las mismas que tuvieron una relación directa para la elaboración de los problemas y objetivos de investigación a través de la matriz de consistencia.

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: La hipoteca inversa	Características especiales de la hipoteca inversa
	Finalidad de la hipoteca inversa.
Categoría 2: Calidad de vida del adulto mayor	Derecho de alimentos del adulto mayor.
	Situación económica del adulto mayor.

Tabla 1: Elaboración propia (2020)

La hipoteca inversa, según dice Brenner (2017), es un tipo de hipoteca que permite a una persona adulta mayor acceder a un préstamo sin contar con ingresos, ya que es el bien inmueble la garantía de este, el mismo que será ejecutable al fallecimiento del prestatario (p. 550). La calidad de vida del adulto mayor se encuentra ensombrecida por la ausencia o poco flujo económico con que cuenta el pensionista o trabajador independiente, por

ello, como dice Sharma (2014), se está en una búsqueda constante para generar situaciones que mejoren los ingresos del adulto mayor (p.33), ya que son necesarios para satisfacer sus necesidades.

La matriz de categorización se encuentra anexada en anexo 3.

3.3 Escenario de estudio

El escenario de estudio que dio inicio al presente trabajo de investigación, se caracteriza por ser el lugar donde se encontró el problema de investigación, el mismo que ha sido la Notaría Gálvez Succar ubicada en la Provincia Constitucional del Callao, ya que las personas que acudían a la Notaría, personas adultas mayores podrían acceder a la hipoteca inversa en lugar de vender sus propiedades para poder generar ingresos.

De igual forma, se llevó a cabo la recolección de datos, con los abogados especializados en Derecho Civil en Lima y de forma especial se entrevistó a distintos abogados del Perú, en el presente estudio el instrumento fue la guía de entrevista. Además, la entrevista fue dirigida a personas expertas en los temas planteados en este trabajo de investigación, que tiene que ver con las categorías de hipoteca inversa y la calidad de vida del adulto mayor.

3.4 Participantes

Los participantes que intervienen en el presente trabajo de investigación constan de abogados especialistas en Derecho Civil, en Derecho Notarial y Registral, en Derecho Empresarial y Derecho Penal.

Especialista	Profesión	Cargo
Vladimir Alexis Del Carpio Reyes	Abogado	Docente de la Universidad César Vallejo.
Víctor Enrique TORO LLANOS	Abogado	Vicedecano Académico de la Facultad de Derecho y Ciencia Política UNMSM.
Rodolfo Vela Vásquez	Abogado	Docente de la Universidad César Vallejo.

Lisset Gutierrez Yalico	Abogada	Abogada en el Estudio Jurídico Lymiure S.A.C
Roberto Vílchez Dávila	Abogado	Juez Superior de la Corte de Lima
Julio Solís Gozar	Abogado	Docente de la Universidad César Vallejo.

Tabla 2: Elaboración propia (2020)

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica e instrumento son aquellas herramientas o instrumentos útiles para ser empleados en el proceso de la recolección de datos y de esta manera poder dar solución al problema de investigación, en principio se puede decir que la técnica es lo general, por ejemplo: entrevistar. El instrumento es la herramienta para lograr entrevistar, en este caso vendría a ser la guía de entrevista. Por medio del instrumento se realizó la recolección de datos, los mismos que sirvieron para ser analizados y estudiados, de modo que, se alcanzó el objetivo del trabajo de investigación: dar información pertinente, real y válido.

Además, según Troncaso y Amaya (2016, p.131), manifiestan que, la entrevista es aquella técnica en la que se puede recolectar datos de un determinado sujeto de estudio, con el fin de acceder a sus conocimientos sobre el tema de investigación. A través de esta técnica se logra una confrontación prudente entre los entrevistados, debido al juego de preguntas, donde las respuestas no siempre concuerdan. El propósito que tienen las preguntas elaboradas en la guía de entrevista es el de generar respuestas al problema de investigación y así poder establecer soluciones.

Para la presente investigación se aplicaron las técnicas de: entrevista, análisis documental y análisis del derecho comparado, mediante los instrumentos siguientes: guía de entrevista, guía de análisis documental y guía de análisis de derecho comparado. Estas técnicas e instrumentos se aplicarán a abogados especializados en Derecho Civil. La muestra consta

de: 6 abogados especializados de Lima, y el escenario en el que se llevaron a cabo, son sus respectivos centros de trabajo.

El primer instrumento de recolección de dato utilizado en este trabajo de investigación fue la guía de entrevista, en la que se elaboraron 9 preguntas claras, directas y abiertas con el fin de recolectar datos que fueron necesarios para resolver los problemas de investigación. El segundo instrumento es la guía de análisis documental, donde se seleccionaron una tesis y dos artículos. Por último, guía de análisis de derecho comparado, se usó el Código Civil del Estado Mexicano y la ley de la hipoteca inversa en España.

3.6 Procedimiento

El procedimiento del trabajo de investigación se realizó de la siguiente manera: primero se eligió el tema de investigación, se realizó la matriz de consistencia la misma que ayudó a la elaboración de la introducción del trabajo de investigación. Segundo, se realizó el marco teórico, donde se buscó antecedentes y fuentes de investigación para sustentar el tema. Tercero, se formalizó la metodología de investigación, además se escogieron las técnicas e instrumentos de investigación. Cuarto, se ejecutó el instrumento de investigación, escogiendo a los expertos y especialistas en la materia, con las entrevistas realizadas se procedió a plasmar los resultados y formalizar la discusión, los mismos que, nos llevaron a presentar las conclusiones. A continuación, se presenta el cuadro de trabajo.

ACTIVIDADES DE DESARROLLO DE PROYECTO DE TESIS	Semana 01	Semana 02	Semana 03	Semana 04	Semana 05	Semana 06	Semana 07	Semana 08	Semana 09	Semana 10	Semana 11	Semana 12	Semana 13	Semana 14	Semana 15	Semana 16
1.- Reunión de asesoramiento.	X							X					X			
2.- Presentación de la matriz del proyecto de investigación.	X															
3.- Asignación de los temas de investigación	X	X														
4.- Pautas para la búsqueda de información.	X	X														
5.- Planteamiento del problema y fundamentación teórica.		X														
6.- Presentación de diseño metodológico.			X													

7.- Ejecución de instrumentos de investigación.				X													
8.- Participantes.					X												
9. - Tabulación de datos.						X											
10. Resultados.							X										
11. Discusión.								X	X								
12. - Conclusiones.										X	X						
13.- Análisis cualitativo de los datos. Designación del jurado: un metodólogo y dos especialistas.												X					
14.- Presenta el trabajo de investigación con observaciones levantadas.													X				
15. JORNADA DE INVESTIGACIÓN N° 2 Sustentación del Desarrollo del Proyecto de Investigación.														X	X	X	

Tabla 3: Elaboración propia (2020)

3.7 Rigor científico

Confiabilidad

La confiabilidad es el nivel en que la herramienta a utilizarse nos dará derivaciones estables, permanentes y análogas, esto quiere decir que, la aplicación de la herramienta de manera reiterada en las mismas personas u objetos tendrá un resultado igual o casi parecido, donde las palabras pueden variar mas no su esencia. Las personas seleccionadas para la confiabilidad del trabajo de investigación son especialistas en la rama del Derecho Civil, por lo tal, da a este trabajo un alto grado de confiabilidad.

Validez del instrumento

La validez es el nivel de confianza que se puede llegar a tener sobre los resultados del instrumento que se está usando, los mismos que corresponden a las variables del problema de investigación y el orden que en este se encuentra.

La validación del instrumento que se ejecutó para este trabajo de investigación fueron evaluados por dos expertos, que son docentes de la Universidad César Vallejo de Lima Norte, los mismos que tienen los conocimientos en el método, el contenido práctico y contenido teórico de la realidad problemática estudiada.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Entrevista)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
Dr. Esaú Vargas Huamán	Docente de Desarrollo de Proyecto de Investigación de la Universidad César Vallejo.	94%
Dr. Eliseo Segundo Wenzel Miranda	Docente de Desarrollo de Proyecto de Investigación de la Universidad César Vallejo.	95%

Tabla 4: Elaboración propia (2020)

3.8 Método de análisis de datos

Según Riofrío (2015), existen en la actualidad muchos tipos de métodos de análisis de datos (p.5); pero para este trabajo de investigación se usaron los siguientes métodos:

Método sistemático, este tipo de método corresponde a la aplicación de un orden establecido en el que se puede apreciar los diferentes puntos que conllevan al entendimiento y comprensión clara del objetivo de la investigación.

Método analítico, los diferentes puntos aplicados provienen de un análisis general y específico de los conocimientos sociales, legales y doctrinarios, que tienen como objeto el razonamiento.

Método interpretativo, este método lo que busca es generar conocimientos propios luego de la adquisición de conocimientos sociales, legales y doctrinarios, y de esta manera se logra dar sentido a las diferentes opiniones, y así determinar la necesidad de la aplicación de este proyecto.

Método comparativo, este método se logra al realizar la aplicación de los instrumentos de investigación, ya que se logra comparar las diferentes opiniones realizadas por los expertos con los conocimientos adquiridos a través de la adquisición de los conocimientos doctrinarios y otros.

Método inductivo, el trabajo de investigación tuvo como finalidad ser aplicable en la realidad social, para favor y provecho de la población y del Estado, esto parte de las determinadas observaciones y experiencias particulares para llegar a una conclusión general.

3.9 Aspectos éticos

El trabajo de investigación ejecutado ha respetado todas las normas establecidas vigentes, la información usada ha sido adecuadamente citada (usando la norma APA actualizada) respetando los derechos de los autores y otros, para así no considerarse como plagio o copia. El trabajo de investigación realizado, ha sido producto de buscar satisfacer la necesidad actual de los adultos mayores, debido a que la ley actual no ha sido aplicada, por ende, este proyecto es una idea propia.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

La descripción de los **resultados** son los datos recolectados por medio de los instrumentos utilizados en la investigación, en este caso provienen de la guía de entrevista, guía de análisis documental y guía de análisis del derecho comparado, los mismos que responden a los objetivos planteados en esta investigación. En primer lugar, se describen los resultados que han sido recolectados por medio de la guía de entrevista partiendo por el **objetivo general**: Determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor, por lo tanto, se prescribieron las siguientes preguntas:

1.- De acuerdo a su experiencia, ¿cómo la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa se relaciona con la calidad de vida del adulto mayor?

Según Del Carpio, Toro, Gutiérrez, Vela, Vílchez y Solís (2020) manifestaron que, la hipoteca inversa le permite al adulto mayor que es propietario de un predio gozar de un crédito en abonos o una sola armada, la cual se ejecuta a su fenecimiento. Además, indicaron que, la hipoteca inversa facilita a que mejore las condiciones de vida del adulto mayor. Asimismo, Del Carpio, Vela y Solís (2020) respectivamente amplían señalando, el primero que la hipoteca inversa es para aquellos que se encuentren en la situación de no haber aportado debidamente al sistema de pensiones, haber tenido deficiencias en su aportación y que no sientan que la pensión que consiguen después de todo su tiempo de aporte sea la suficiente para su sobrevivencia, el segundo que está dirigida a personas que se encuentran sin ingresos, principalmente, debido a que su avanzada edad le impide procurarse los ingresos que necesitan para sostenerse, y el tercero que la relación que existe entre la regulación de la hipoteca inversa con la calidad de vida del adulto mayor es directa porque esta reforma lo que va a generar es mayor seguridad a la entidad financiera y mayor apertura para la celebración de este tipo de contrato.

2.-En su opinión, ¿considera Ud. que la Ley de Hipoteca Inversa se encuentra regulada apropiadamente? ¿por qué?

Según Del Carpio, Toro, Gutiérrez y Solís (2020) manifiestan que no consideran que la Ley de Hipoteca Inversa se encuentra redactada apropiadamente, por otro

lado, la ley de hipoteca inversa pone muchas trabas al sistema, primero, el mayor problema que existe es la excesiva protección que se pone a los interesados en adquirir el producto, ya que permite que los herederos puedan, en su momento, no pagar la deuda, además, solicitan a la entidad personal altamente capacitado, esto trae un número especial de personal con sueldo adicional, por un producto que no gusta ofrecer. Segundo, está la tasa de endeudamiento, ya que no se puede hipotecar por el total del valor de la propiedad. Tercero el poco conocimiento y difusión de esta norma. Asimismo, hay vacíos como, por ejemplo, falta determinar el plazo de recuperación del crédito y determinar un estimado acerca de la esperanza de vida, así como también, la ley de hipoteca inversa está omitiendo información válida y vital, como es considerar un contrato exclusivo para el adulto mayor, además, la falta culposa ya que esto se determina por el derecho comparado como en España, y por no ser usada puede sufrir una derogación tácita.

No obstante, Vílchez (2020), advierte que, si bien en líneas generales, podríamos señalar que la Ley de Hipoteca Inversa regula adecuadamente este producto financiero que busca complementar los ingresos de los adultos mayores y convertir en renta mensual el valor de una vivienda, sin que el titular pierda la propiedad, uso y disfrute de la misma; sin embargo, es de la idea de la mayoría de entrevistados, señalando que deberían realizarse algunas modificaciones para precisar algunos aspectos relevantes de este instrumento de crédito, a efectos de potencializar su uso y hacerlo más atractivo para las entidades financieras. Sin embargo, Vela (2020) no es de la misma línea de ideas de los anteriores expertos, porque manifiesta que, la norma regula todos los aspectos necesarios.

3. En su opinión, ¿cuál sería para Ud. la calidad de vida del adulto mayor en la actualidad?

Según Toro, Vela y Vílchez (2020), manifestaron que, la calidad de vida del adulto mayor se resume en satisfacer cuatro necesidades básicas las cuales son: la alimentación, vivienda, acceso a un sistema de salud óptimo y la recreación, por ello, sólo si estas necesidades están cubiertas podríamos afirmar que los adultos mayores gozan de una buena calidad de vida. Por su parte, Solís, Gutiérrez y Del Carpio (2020) determinaron que, para un grupo mayor de la población, como los

adultos mayores, la calidad de vida en lo mejor de los casos es solvente y dura, en el peor de los casos es miserable y pésimo, toda vez que en su mayoría no ha tenido una educación del ahorro, además, el sistema previsional se caracteriza por poner trabas y ser de un importe ínfimo. Asimismo, en los extractos sociales C, D y E, aunque consiguen un bien inmueble muchas veces no consiguen una pensión, los cuales se ven obligados a usar recursos simples como el arrendamiento, viéndose obligados a trabajar hasta que el cuerpo ya no les dé.

Después, se realiza la descripción de resultados que han sido obtenidos por medio de la guía de entrevista respecto al **primer objetivo específico**: Establecer la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor, por lo tanto, se establecieron las siguientes preguntas:

4. En su opinión, ¿de qué manera la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor?

Según Gutiérrez, Vela y Solís (2020), manifestaron que, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor en la medida que esta le generará un ingreso extra del que podrá disponer libremente, ya que las entidades financieras encontrarían garantizable su inversión, permitiendo así que se genere este tipo de contrato. Por otra parte, Vílchez (2020) manifestó que, no se debe perder de vista que la hipoteca inversa constituye un producto financiero, que también debe responder a la lógica del mercado, y que tiene por objetivo beneficiar a personas que no cuentan con capacidad de pago, pero sí cuentan con un activo que puede servir de garantía para la obtención de un crédito, que en este caso sería un inmueble que constituye su residencia habitual.

No obstante, Toro (2020) señaló que, la sostenibilidad económica del adulto se supedita al valor de la garantía hipotecaria, en la que juegan dos variables, una de ellas, es la esperanza de vida del adulto mayor y la segunda es el valor económico del inmueble dado en garantía hipotecaria. Si esta última variable no representa un valor suficiente económicamente en relación a la esperanza de vida, la hipoteca inversa no cumpliría con su objetivo de garantizar la sostenibilidad económica del adulto mayor, salvo que el Estado cubra la diferencia dentro de un programa de

asistencia social del adulto mayor. Sin embargo, Del Carpio (2020) indicó que, no hay manera que la reforma de la hipoteca inversa garantice la sostenibilidad por un defecto del sistema peruano en la tasación del bien inmueble, ya que se debe invertir en las mejoras del bien inmueble, pero puede que este no eleve el valor del inmueble a su valor real.

5. En su opinión, ¿qué considera Ud. que garantiza la Ley que regula la Hipoteca Inversa actual?

Según Del Carpio y Solís (2020), señalaron que, la ley de hipoteca inversa protege bastante al consumidor bancario, tomando en cuenta que esta ley no especifica que está destinada a personas adultas mayores, además, que esta ley no garantiza solvencia y liquidez a la entidad financiera, por ello, en la actualidad no se ofrece este producto y no se logra garantizar la calidad de vida del adulto mayor. Por otra parte, Vela (2020), señaló que, por el lado del acreedor: garantiza el retorno del dinero que el banco entrega al titular mediante la hipoteca, por el lado del deudor, permite la percepción de una cantidad de dinero mensual para satisfacer sus necesidades, a cambio de la hipoteca sobre su inmueble. Sin embargo, Toro y Gutiérrez (2020), manifestaron que, esta ley protege al adulto mayor, no obstante, esta hipoteca está sujeta a un plazo determinado para la amortización y rescate, si el adulto mayor sobrevive a dicho plazo, el banco ejecutaría la obligación, situación no prevista en la ley, lo que explica el no uso de este instrumento bancario.

6. Según su experiencia, ¿de qué manera la situación económica actual del adulto mayor influye en la calidad de vida del adulto mayor?

Según Del Carpio, Gutiérrez, Solís y Toro (2020) indicaron que, la situación económica actual influye directamente en la calidad de vida del adulto mayor porque es un sujeto sin empleo, por ello, en la actualidad un grupo se encuentran luchando por acceder a una pensión, otros que logran obtenerla cobran un importe que no alcanza o se asemeja al valor de la canasta básica familiar, y ambos casos no pueden acceder a cubrir sus necesidades básicas como acceder a un seguro médico ya sea particular o público. Asimismo, la situación económica del adulto mayor es diferente a la de un trabajador activo, ya que, la economía para el desarrollo de vida de un individuo no baja sino crece, el hecho de envejecer significa

una nueva cadena de necesidades, y eso refiere más gastos, esto se ve reflejado en que, en el Perú pasar los 65 años implica perder más del 40% de la totalidad de sus ingresos y perder 48% de sus expectativas de ingresos. A pesar de que, la constitución protege al adulto mayor, la realidad es que en su mayoría se encuentran desprotegidos y desamparados.

No obstante, Vílchez (2020) señaló que, si un adulto mayor cuenta con ingresos regulares y permanentes que le permita cubrir sus necesidades de alimentación, salud, vestido o vivienda, ya sea porque goza de una buena pensión de jubilación o cuenta con otros ingresos que le genere su propio patrimonio, por ejemplo, a través de los alquiler de inmueble, por consiguiente, su calidad de vida se encuentra garantizada; sin embargo, es de la idea de la mayoría de entrevistados indicando que, no es una situación generalizada y la gran mayoría de adultos mayores no cuentan con ingresos suficientes para cubrir estas necesidades básicas, en detrimento de su calidad de vida.

Por último, se realiza la descripción de los resultados que han sido obtenidos por medio de la guía de entrevista respecto al **segundo objetivo específico**: Establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor, por lo tanto, se establecieron las siguientes preguntas:

7. En su opinión, ¿cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor?

Según, Vela y Vílchez (2020) subrayaron que, es favorable para el adulto mayor tener ambas alternativas: demandar alimentos o acceder a la hipoteca inversa donde no necesita interponer demanda alguna. Cuando se hace referencia al derecho de alimentos del adulto mayor se entiende que es aquel derecho que tiene un padre para reclamar de sus hijos una pensión de alimentos cuando se encuentre en estado de necesidad y le resulte imposible mantenerse por sí mismo. Por otro lado, Solís (2020) propuso las siguientes reformas: primero, delimitar en la ley que la naturaleza jurídica está vinculada para garantizar el derecho alimenticio del adulto mayor para garantizar el máximo nivel de templanza y satisfacción personal. Segundo, la presencia de un nuevo personaje, quién sería un representante o

fiscalizador elegido por el adulto mayor antes de que pase por una suerte de interdicción o cualquier problema de capacidad, además, esa persona debe velar por los verdaderos intereses sobre el derecho alimenticio del adulto mayor.

Sin embargo, Del Carpio, Gutiérrez, Vela y Solís (2020) manifestaron que, las dos son figuras distintas, primero, en la hipoteca inversa quién paga el crédito son los herederos, y si no lo hacen el banco se adjudica la propiedad; segundo, en el proceso de alimentos la desventaja aparece desde el momento que se debe de iniciar un proceso en contra de los propios hijos, además que esto está supeditado al deseo de apoyo del hijo, ya que la prole se puede poner en contra del padre y usar medidas legales contra este, asimismo, el derecho de alimentos es un derecho inherente al padre que ha cumplido los deberes y obligaciones para con sus hijos. En este sentido, el símil sería que ambos constituyen activos para el adulto mayor. No obstante, Toro (2020) declaró que, la ley de hipoteca inversa, por su naturaleza de derecho de créditos y garantías reales, no puede supeditarse al tema de los alimentos del adulto mayor, para sustentar una reforma. Este tema corresponde a programas asistenciales, cosas que no son objetivos del Sistema Nacional Financiero y Bancario.

8. En su opinión, ¿considera Ud. necesario realizar una reforma a la Ley de Hipoteca Inversa? ¿por qué?

Según Solís y Gutiérrez (2020) reconocieron que, sí es importante reformar la ley de hipoteca inversa, ya que la norma como está planteada genera dudas, ambigüedades, lagunas y perjuicio a la población adulta mayor que es una población vulnerable y en estado de necesidad. Siguiendo esta línea, Del Carpio (2020) manifestó que, hacerla tan poco atractiva y no específica mataría la utilidad de la norma. Por lo tal, se debe modificar los tres puntos vitales: 1. Establecer el nicho de mercado, es decir que, la ley de hipoteca inversa se encuentra dirigida a adultos mayores y pensionistas que tengan acceso a un bien inmueble, ya sean titulares o poseedores con título cierto o inscrito a nivel municipal donde se puedan demostrar la posición pacífica, continúa y permanente por más de 10 años. 2. Permitir al banco asesorar con su personal capacitado sin la necesidad de grados Doctoral o Magister, y, al momento de contratación solicitar un certificado médico

y/o testigo que sea un heredero en caso de tener hijos. 3. Hacer pública y fija la tasa de interés, y respecto al pago anticipado del crédito se puede subir un interés especial.

Por otro lado, Vílchez (2020) manifiesta que, existen aspectos que deberían revisarse y de ser el caso modificarse, si lo que se pretende es complementar los ingresos de los adultos mayores, tales como: primero, la garantía se limita a la vivienda o residencia habitual, ya que, podría darse el caso que el adulto mayor cuente con otras propiedades que puedan gravarse. segundo, se limita el derecho de libre disposición del bien, ya que el adulto mayor podría obtener ingresos adicionales por el mismo; tercero, la ley no es clara en segmentar a la población que quiere beneficiar con este instrumento financiero; cuarto, se establece el carácter inmutable de la condición de beneficiario, cuando puedan darse cambios como por ejemplo, se produce el divorcio; y las reglas aplicables para la tasación del inmueble referidas a su valor comercial, valor de realización y valor de aseguramiento que, cuyo costo no puede ser asumido por el adulto mayor.

Sin embargo, Toro (2020) determinó que, es una realidad el no uso de la hipoteca inversa en el Perú, esta circunstancia constituye un motivo, entre otros, para una reforma de la ley, pero esta reforma no va por el tema del derecho de alimentos del adulto mayor, sino por el objetivo del acreedor financiero, que es maximizar la renta de su crédito y rebajar el plazo para la recuperación a partir del plazo de 10 años. No obstante, Vela (2020) puntualizó que, no encuentra razones para la reforma de la ley de hipoteca, tampoco ha tenido casos relacionados a este tema.

9. En su opinión, ¿considera Ud. que el derecho de alimentos garantiza la calidad de vida del adulto mayor? ¿por qué?

Según Solís y Del Carpio (2020) consideraron que, el derecho de alimentos sí garantiza la calidad de vida del adulto mayor de manera directa, entendiendo el derecho de alimentos desde su constitución más amplia, ya que, el derecho de alimentos es todo aquello que necesita el cuerpo humano para subsistir y además se extiende a aspectos tan importantes como la recreación. Además, desde el criterio procesal, el derecho de alimentos, siempre es beneficiaria, sin embargo, existen límites como: primero el adulto mayor debe tener hijos, que el hijo tenga

capacidad para que se aplique la prestación, etc., existen muchos factores a tomar en cuenta.

Sin embargo, Toro, Gutiérrez, Vílchez y Vela (2020) manifestaron que, el derecho a los alimentos no garantiza la calidad de vida del adulto mayor, ya que la persona humana es compleja, no solo necesita alimento para el cuerpo, sino también, necesita el alimento para el alma, necesita respeto, dignidad, recreación y consideración. Además, ambas figuras: alimentos o hipoteca inversa no garantizan la calidad de vida del adulto mayor, ya que, los alimentos, no siempre podrán otorgarse en el monto necesario, igual sucederá con la hipoteca inversa, el banco lo que desea es tener un producto bancario para ganar más dinero, no existe intención en ser generoso con el adulto mayor, por ello, el monto que reciba el adulto mayor, dependerá del valor del inmueble y su expectativa de vida, es una norma muy joven, cuyos resultados recién se notarán cuando empiecen a iniciarse las demandas contra el banco, por las razones que se presenten.

En segundo lugar, se describen los resultados que se han obtenido por medio de la **guía de análisis documental**. Respecto al **objetivo general** se analizó el trabajo de investigación de Montero (2014, p. 9-10) titulado “Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014”, en el que señaló que, las personas mayores de edad de 60 o 65 años en adelante, que por distintas circunstancias no perciben un ingreso suficiente y necesario para satisfacer sus necesidades, al tener una propiedad inmueble en la que habitan por no generarles una renta, la persona mayor se ve forzado a vender su propiedad, mudarse y todo lo que esto genera en contra de su estabilidad psicológica y por ende, en contra de su calidad de vida. Por lo tanto, la hipoteca inversa se relaciona con la calidad de vida, ya que este es un medio en el que la persona adulta mayor puede acceder a un crédito hipotecario que trae como resultado generar ingresos y así salvaguardar la calidad de vida del adulto mayor, ya que tendrá con que satisfacer sus necesidades sin tener que abandonar su hogar.

Asimismo, respecto al **objetivo específico 1** se analizó el artículo publicado por Pasco (2017, p. 218) titulado “Hipoteca inversa: ¿Solución o mito?” señaló que, la hipoteca inversa, va dirigida a esa población vulnerable (persona adulta mayor que

cuenta con una propiedad inmueble), además, es la entidad la que realiza el desembolso periódico del préstamo hipotecario, el monto depende del valor del inmueble, que se divide según la esperanza de vida del hipotecante. Por ello, la aplicación de la hipoteca inversa viene a ser como renta vitalicia originada del bien hipotecado, que conlleva a garantizar la sostenibilidad económica de adulto mayor. Por lo tanto, la hipoteca inversa al ser aplicable por su naturaleza y características especiales garantizaría la sostenibilidad económica del adulto mayor, ya que, con la renta vitalicia, por el monto del bien inmueble, el adulto mayor podría satisfacer sus necesidades primordiales y secundarias.

Además, respecto al **objetivo específico 2** se analizó el artículo publicado por Monti y Jiménez (2017) titulado “Enderezando la hipoteca inversa” señalaron que, la hipoteca inversa tiene la finalidad de garantizar la sostenibilidad económica de las personas consideradas en situación vulnerable, las mismas que no pueden acceder a un préstamo hipotecario convencional por la edad y su calidad crediticia. Sin embargo, la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, pretende que la hipoteca inversa se encuentre dirigida a todo aquel que tiene un bien inmueble, siendo innecesaria ya que para eso está la hipoteca convencional. Por ello, el legislador debe establecer a qué población vulnerable se encuentra dirigida este tipo de hipoteca, por lo que, se debe establecer la edad. Por lo tanto, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor, según el autor, es que se establezca primero cuál es la población vulnerable y segundo que se instaure la edad que se considera a dicha población.

En tercer y último lugar, se describen los resultados que se han obtenido por medio de la **guía de análisis del derecho comparado**. Respecto al **objetivo general** se analizó el Código Civil de México, en el que los legisladores señalaron que, la hipoteca inversa ha sido creada con el fin de generar un ingreso periódico a favor del pensionista, para que este logre cubrir con todas o la mayor parte de sus necesidades como persona adulta mayor, además, determina a quién se encuentra dirigido la hipoteca inversa: persona igual o mayor de 60 años, por ello es aplicable al pensionista o titular de un inmueble. Asimismo, establece quién es el beneficiario al fallecer el pensionista, puede ser el cónyuge, concubina o concubinario, pero hay ciertas reglas que cumplir como: ser igual o mayor de 60 años, también la relación

debe darse antes que se solicite la hipoteca inversa. Por lo tanto, la hipoteca inversa se relaciona con la calidad de vida del adulto mayor, en que este tipo de hipoteca genera un ingreso periódico a favor del pensionista o su pareja igual o mayor de 60 años, con el fin de satisfacer las necesidades económicas de la vida.

Asimismo, respecto al **objetivo específico 2** se analizó la Ley 41/2007, la cual es la Legislación Consolidada de la Jefatura del Estado de España, las mismas que establece lo siguiente: primero, la compensación por desistimiento, esta se divide en dos periodos ambos tienen que ver con el tiempo de vida del crédito, el primer periodo se da en el rango de los primeros 5 años celebrado el contrato de la hipoteca con un porcentaje del 0.5 %, el segundo se da posterior a los 5 años nacido el contrato hipotecario con un porcentaje de 0.25%, ambos en base del capital amortiguado o cancelado, además, se acepta que entre el hipotecante e hipotecario pueden pactar un monto o porcentaje para la compensación por desistimiento, la norma protege que, ante lo establecido en un contrato, se respeta la obligación pactada. Segundo, establecen los requisitos para poder acceder a la hipoteca inversa, los cuales son: tener un bien inmueble que sea susceptible de hipoteca, que el titular y beneficiario habite en este, que el titular y el beneficiario deben tener de 65 años en adelante, y consideran a los afectados dependientes y considerados con un grado de 33% de discapacidad.

Por lo tanto, las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor, según la normativa española serían: primero, se debe establecer en la legislación peruana que la ley de hipoteca inversa se encuentra dirigida al adulto mayor estimados de la edad igual o mayor de 65 años. Segundo, que el beneficiario final debe ser el cónyuge o pareja que sea reconocido por la unión de hecho antes de que se celebre el contrato hipotecario y que tenga la edad igual o mayor de 65 años. Por último, se debe establecer una penalidad por desistimiento, se puede traer a nuestra legislación lo planteado en la legislación española, instaurar un porcentaje de 0.5% por los primeros cinco años y 0.25% por el desistimiento posterior de los 5 años, basado en el capital a pagar, y también se puede permitir pactar un monto por el desistimiento, solo con la diferencia que lo pactado debe ser igual o menor al porcentaje establecido por la ley, así se protege al hipotecario adulto mayor y a la entidad financiera.

A continuación, se redacta la **discusión de los resultados** como consecuencia de la contrastación entre los resultados obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos: guía de entrevista, guía de análisis documental y guía de análisis del derecho comparado; con los resultados de los antecedentes tanto internacional como nacional, así como de las teorías relativas al tema de estudio tomados en cuenta en el marco teórico del presente trabajo de investigación.

Por un lado, de los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la **guía de entrevista**, para la mayoría de los expertos en materia civil, notarial y registral, respecto al **objetivo general** señalaron que, la hipoteca inversa le permite al adulto mayor que es propietario de un predio gozar de un crédito en abonos o una sola armada, la cual se ejecuta a su fenecimiento. Además, la hipoteca inversa facilita a que mejoren las condiciones de vida del adulto mayor, asimismo, la Ley de Hipoteca Inversa no se encuentra redactada apropiadamente, así como pone muchas trabas al sistema, primero, el mayor problema que existe es la excesiva protección que se pone a los interesados en adquirir el producto, del mismo modo, por ser una ley no usada, esta puede sufrir una derogación tácita generando que, lamentablemente la calidad de vida del adulto mayor en el Perú sea insegura, aunado a ello, el sistema pensionario pone trabas y es insuficiente acarreado a que el adulto mayor tenga una vejez precaria.

Por otro lado, de la información acopiada en la **guía de análisis de fuente documental** previo análisis del trabajo de investigación de Montero (2014, p. 9-10) titulado “Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014” los resultados encontrados responden a que, las personas mayores de edad de 60 o 65 años en adelante, por distintas circunstancias no perciben un ingreso suficiente para satisfacer sus necesidades, al contar con el bien inmueble en el que habitan el cual no les genera una renta, esta persona se ve obligada a vender dicha propiedad, que al dejarla le genera una contravención a su estabilidad psicológica y por ende, una afectación a su calidad de vida.

Asimismo, respecto a la información recolectada en la **guía de análisis del derecho comparado**, se examinó el Código Civil del Estado de México, en el que los legisladores señalaron que la hipoteca inversa, ha sido creado con el fin de

generar un ingreso periódico a favor del pensionista, para que este logre cubrir con todas o la mayor parte de sus necesidades como persona adulta mayor, además, determina a quién se encuentra dirigida la hipoteca inversa: persona igual o mayor de 60 años, a pesar que en el primer artículo no establece expresamente la edad, la delimitan cuando hablan en el segundo artículo sobre el beneficiario, por ello es aplicable al pensionista o titular del inmueble. Asimismo, la legislación mexicana, establece quién es el beneficiario al fallecer el pensionista: cónyuge, concubina o concubinario, a pesar que el otro no cuente con la titularidad del inmueble en el que habitan, es una forma de protegerlos, pero para ello se sigue ciertas reglas como: ser igual o mayor de 60 años, también la relación debe darse antes que se solicite la hipoteca inversa y entre otros.

Por otro lado, de los resultados encontrados en los **trabajos previos** al presente estudio tenemos el **antecedente internacional** de Sara García Mares (2015), en su trabajo de investigación titulado “La Hipoteca Inversa”, llegó a la siguiente conclusión: a través de la contratación de una hipoteca inversa, los adultos mayores que cuentan con un patrimonio inmobiliario, pueden mejorar su situación económica sin perder el bien inmueble en el que habitan, ya que la característica particular de la hipoteca inversa, es que la garantía es ejecutable cuando el titular y beneficiario hayan fallecido.

En cuanto a, las **teorías** planteadas en el presente trabajo de investigación, Concha y Lladó (2013) enfatiza que, la hipoteca inversa o conocida también como hipoteca revestida es un beneficio hipotecario que permiten a las personas consideradas adultas mayores conseguir un ingreso económico, solo por contar con una propiedad inmobiliaria que será pasible de ser una garantía. Además, la modalidad del desembolso según Stav (2010) consistente en que el banco entrega la suma total o a través de pagos mensuales, como dice Cajacuri (2018), esto está sujeto a la estima del tiempo de esperanza de vida promedio del hipotecante, el mismo que puede definirse de forma abstracta mas no concreta, asimismo, según Davidoft (2017) la persona adulto mayor puede consumir el capital de su inmueble sin abandonar el mismo. Por último, tal como dice Daly (2015), el causante no está obligado a pagar el préstamo mientras siga con vida o viva en la casa.

Por consiguiente, haciendo la contrastación de los resultados, la mayoría de los entrevistados manifestaron de forma apropiada que, la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor es que, esta le permite al adulto mayor, que es propietario de un predio, gozar de un crédito en abonos o una sola armada, donde la garantía será ejecutada a su fallecimiento, generando así una mejora en las condiciones de vida del adulto mayor, ya que, como Montero (2020) en su tesis, establece que, a pesar que el adulto mayor de la edad de 60 años en adelante cuenta con un inmueble, este no les genera una renta que les permita satisfacer sus necesidades, por ende, deben venderla y mudarse, generándoles una afectación psicológica. De igual manera, los legisladores de México consideraron que, este tipo de hipoteca genera un ingreso periódico a favor del pensionista o su pareja igual o mayor de 60 años, con el fin de satisfacer sus necesidades económicas. Por ello, Davidoft (2017) asegura que, el adulto mayor a través de la hipoteca inversa puede consumir el capital de su inmueble sin abandonar el mismo.

Con referencia al **objetivo específico 1**, se plantea la información obtenida a través del instrumento de recolección de datos de la **guía de entrevista**, que la mayoría de los entrevistados consideran que, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor en la medida que la aplicación de la ley generaría un ingreso extra a favor del adulto mayor, el cual podrá disponer libremente para satisfacer sus necesidades básicas y secundarias, pero la ley tal como se encuentra no ha sido ejecutada por ningún ente financiero, esto se debe a que la ley protege bastante al consumidor bancario, por ello, no se debe perder de vista que la hipoteca inversa constituye un producto financiero, que también debe responder a la lógica del mercado. No obstante, la sostenibilidad económica del adulto se supedita al valor de la garantía hipotecaria, en la que juegan dos variables, una de ellas, es la esperanza de vida del adulto mayor y la segunda es el valor económico del inmueble dado en garantía hipotecaria. Si esta última variable no representa un valor suficiente económicamente en relación a la esperanza de vida, la hipoteca inversa no cumpliría con su objetivo de garantizar la sostenibilidad económica del adulto mayor.

Asimismo, respecto al instrumento de recolección de datos de la **guía de análisis documental**, se acopió el análisis previo del artículo publicado por Pasco (2017, p. 218) titulado “Hipoteca inversa: ¿Solución o mito?” donde señaló que, la hipoteca inversa, va dirigido a esa población vulnerable (persona adulta mayor que cuenta con una propiedad inmueble), además, es la entidad la que realiza el desembolso periódico del préstamo hipotecario, el monto depende del valor del inmueble, que se divide según la esperanza de vida del hipotecante. Por ello, la aplicación de la hipoteca inversa viene a ser como renta vitalicia originada del bien hipotecado, que con lleva a garantizar la sostenibilidad económica de adulto mayor. Por lo tanto, la hipoteca inversa al ser aplicable, por su naturaleza y características especiales garantizaría la sostenibilidad económica del adulto mayor, que, con la renta vitalicia por el monto del bien inmueble, el adulto mayor podría satisfacer sus necesidades primordiales y secundarias.

En ese sentido, de los resultados encontrados en los **trabajos previos** al presente estudio tenemos el **antecedente nacional** elaborado por Claudia Milagros Soriano Pacheco y Fanny Lucinda Palacios Ramos (2016), en su tesis titulada "Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad", llegó a la conclusión que: el contexto real en lo social y económico de los sujetos mayores de 65 años, es bastante precario, se encuentren o no afiliados a un sistema de pensiones, por ende, estos se encuentran en la necesidad de mejorar su situación económica de manera individual. Por ello, es que se deben de acceder a medidas necesarias y urgentes con el fin de permitir opciones que sirvan para optimizar su calidad de vida, como es la hipoteca inversa.

Por otra parte, respecto a las **teorías** tratadas en el presente trabajo de investigación, Martínez citado por Pasco (2017) define que, hipoteca inversa es un camino ideal para generar desde el patrimonio inmobiliario un recurso económico inmediato de dinero, de esta forma el adulto mayor puede complementar sus gastos para satisfacer sus necesidades de manera progresiva y sin desprenderse del título de propiedad. De igual forma, Loibl y Donald (2020) manifiestan que, la hipoteca inversa es un medio por el cual un adulto de igual edad o mayor de 62 años puede acceder a un préstamo hipotecario sobre su bien inmueble, permitiéndolo generar ingresos mensuales. Además, Luque (2009), determina la consecuencia de la

hipoteca inversa como un fin positivo, ya que, genera un producto financiero que trae consigo el proporcionar un instrumento jurídico económico encaminado a solucionar demandas sociales.

De los trabajos contrastados se puede decir que, la mayoría de los expertos consideran que, la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor, es que esto generaría un ingreso extra con el que el adulto mayor podría disponer libremente para satisfacer sus necesidades, ya que tal como se encuentra la ley no avala un éxito para garantizar la calidad de vida del adulto mayor. Lo expuesto, concuerda con lo analizado en la guía documental donde Pasco (2017) señala que, la hipoteca inversa por su naturaleza y características especiales garantizaría la sostenibilidad económica del adulto mayor, ya que la renta vitalicia que se genera por medio del valor del bien inmueble, el adulto mayor podría satisfacer sus necesidades primordiales y secundarias, por ello, en las teorías planteadas, Luque (2009) manifiesta que, la hipoteca inversa por su naturaleza cumple una función positiva, ya que proporciona un instrumento jurídico económico que se encuentra dirigido a solucionar problemas y demandas sociales.

Ahora bien, respecto al **objetivo específico 2** se plantea la información obtenida a través del instrumento de recolección de datos de la **guía de entrevista**, en la cual Del Carpio (2020) indica que, las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor serían: 1. Establecer que la hipoteca a inversa está dirigida a los adultos mayores, que tengan acceso a un bien inmueble, sean propietarios o poseedores con título cierto o inscrito a nivel municipal. 2. Al momento de la contratación se traiga una constancia de salud mental y/o testigo que sea un heredero. 3. Hacer pública y fija la tasa de interés, y respecto al pago anticipado del crédito se puede subir un interés especial. Por su parte, Solís (2020) propuso las siguientes reformas: 1. Delimitar en la ley que la naturaleza jurídica está vinculada para garantizar el derecho alimenticio del adulto mayor. 2. La presencia de un nuevo personaje, quién sería un representante o fiscalizador, elegido por el adulto mayor antes de que pase por una suerte de interdicción o cualquier problema de capacidad, para que garantice y vele por los verdaderos intereses y de los gastos en beneficio del derecho alimenticio del adulto mayor.

Asimismo, respecto al instrumento de la **guía de análisis documental** en el que se analizó previamente el artículo publicado por Monti y Jiménez (2017) titulado “Enderezando la hipoteca inversa” señalaron que, la hipoteca inversa tiene la finalidad de garantizar la sostenibilidad económica de las personas consideradas en situación vulnerables, las mismas que no pueden acceder a un préstamo hipotecario convencional por la edad y su calidad crediticia. Sin embargo, la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, pretende que la hipoteca inversa se encuentre dirigida a todo aquel que tiene un bien inmueble, siendo innecesaria ya que para eso está la hipoteca convencional.

En ese sentido, los datos analizados en el instrumento de recolección de datos de la **guía de análisis del derecho comparado** desprenden de la Legislación del Estado de España, los mismos que señalan lo siguiente: en principio, la legislación española establece la compensación por desistimiento, esta se divide en dos periodos, el primer periodo se da en el rango de los primeros 5 años celebrado el contrato de la hipoteca con un porcentaje del 0.5 %, el segundo se da posterior a los 5 años nacido el contrato hipotecario con un porcentaje de 0.25%, ambos en base del capital amortiguado o cancelado. Además, se acepta que entre el hipotecante e hipotecario pueden pactar un monto o porcentaje para la compensación por desistimiento. Asimismo, en su disposición adicional primera establece los requisitos para poder acceder a la hipoteca inversa: tener un bien inmueble que sea susceptible de hipoteca, que el titular y beneficiario habite en ella, además, nos dice que el titular y beneficiario deben tener de 65 años en adelante, también consideran a los afectados dependientes con un grado de 33% de discapacidad.

Además, de los resultados encontrados en los **trabajos previos** al presente estudio tenemos el **antecedente internacional** elaborado por Maureen Priscilla Castro Alfaro y Andrea Marcela Gutiérrez Baltodano (2017), quienes realizaron el trabajo de investigación titulado “Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor”. Llegaron a la conclusión que la hipoteca inversa es una buena opción de crédito para un grupo vulnerable de la población, como son los adultos mayores, ya que el sistema financiero no brinda productos hipotecarios para ellos.

En cuanto a las **teorías** recolectadas en el presente trabajo de investigación, tenemos a Cedeño (2016) que señala que, el derecho de alimentos es la asistencia que una persona transfiere a otra con el fin de salvaguardar su subsistencia. Esta asistencia comprende en un monto dinerario que ayudará a cubrir los gastos que se realizarán para la alimentación, asistencia médica, recreación, vestuario y otros, por un periodo o por toda la vida de la persona en estado de vulnerabilidad. Asimismo, según Fornero y Rossi (2016) la hipoteca inversa es una opción para los adultos mayores, ya que, siendo una población vulnerable, serán los que solicitarán este tipo de hipoteca, por ello, Cajacuri (2018, 155), manifiesta que, es necesario que el legislador establezca la edad mínima para poder acceder a este tipo de hipoteca; o que se incorpore en el reglamento.

En consecuencia, los entrevistados consideran que, las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor serían: primero, establecer el nicho de mercado: dirigida a adultos mayores que tengan acceso a un bien inmueble, sean titulares o poseedores con título cierto o inscrito a nivel municipal; segundo, que al momento de la contratación se traiga una constancia de salud mental y/o testigo que sea un heredero; tercero, hacer pública y fija la tasa de interés, y respecto al pago anticipado del crédito se puede subir un interés especial; y cuarto, establecer la presencia de un nuevo personaje, quién sería un representante o fiscalizador, elegido por el adulto mayor, para que garantice y vele por los verdaderos intereses sobre el derecho alimenticio del adulto mayor. Además, en el derecho comparado la legislación española establece que, el titular y beneficiario deben tener de 65 años en adelante, y el beneficiario debe ser cónyuge o pareja reconocido por la unión de hecho; además, se considera la compensación por desistimiento. En esa línea, en la teoría recolectada de Cajacuri (2018), indica que, es necesario que el legislador establezca la edad mínima para poder acceder a este tipo de hipoteca.

V. CONCLUSIONES

En primer lugar, se llegó a la conclusión que, la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor consiste en que, esta le permitiría al adulto mayor que es propietario de un predio, gozar de un crédito en abonos o una sola armada, donde la garantía será ejecutada a su fallecimiento, generando así una mejora en las condiciones de vida del adulto mayor, ya que, en la actualidad a pesar que el adulto mayor de la edad de 60 años en adelante cuente con un inmueble, este no le genera una renta que le permita satisfacer sus necesidades, por ende, deben venderlo y mudarse, generándole una afectación psicológica.

En segundo lugar, se llegó a la conclusión que, la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor en la medida que genera un ingreso extra donde el adulto mayor puede disponer libremente de un monto vitalicio que se genera por medio del valor del bien inmueble, con el que podría satisfacer sus necesidades; ya que tal como se encuentra la ley no avala un éxito para garantizar la calidad de vida del adulto mayor. Además, la hipoteca inversa por su naturaleza tiene un fin positivo, ya que proporciona una herramienta jurídica y económica enfocada a enmendar demandas de interés social.

En tercer lugar, se llegó a la conclusión que, las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor serían: establecer que el titular y beneficiario deben tener de 65 años en adelante, y el beneficiario deber ser cónyuge o pareja reconocido por la unión de hecho; segundo, establecer que se presente una constancia de salud mental y/o testigo que sea un heredero; tercero, hacer pública y fija la tasa de interés; cuarto, establecer la compensación por desistimiento; y quinto, establecer la presencia de un nuevo personaje, quién sería un representante o fiscalizador, para que garantice y vele por los verdaderos intereses sobre el derecho alimenticio del adulto mayor.

VI. RECOMENDACIONES

En primer lugar, se recomienda que se reforme la Ley que Regula la Hipoteca Inversa incorporando el nicho comercial, estableciendo que el titular es toda persona igual o mayor de 65 años y el beneficiario puede ser el o la cónyuge de igual edad o mayor de 65 años, que se hayan casado o su unión haya sido reconocido por un periodo de dos años anteriores a la celebración del contrato. Asimismo, es necesario crear medidas para que la entidad financiera se vea tentado para ofrecer este servicio como: permitir crear intereses por el pago anticipado del crédito.

En segundo lugar, se recomienda que los bancos, notarías y medios de comunicación distribuyan el conocimiento de la hipoteca inversa, así los adultos mayores puedan conocer las alternativas que tienen para mejorar sus ingresos y así satisfacer sus necesidades. Además, que el Estado debe crear programas de capacitación a las personas adultas mayores respecto a las alternativas que tienen para generar ingresos con el fin de sustentar sus necesidades, tales como: la hipoteca inversa, la demanda de alimentos, arrendamiento y otros.

En tercer lugar, se recomienda que el legislador del Congreso de la República presente una iniciativa legislativa de reforma legal de los artículos 1°, 3° y 4° de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, de la siguiente manera: el artículo 1° “La presente ley tiene por objeto normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las **personas adultas mayores** (...)”. Además, los incisos a) y b) del artículo 3° “a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o poseedor, **que sea una persona de igual o mayor de 65 años.**; b) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, **pero supeditados a una tasa de interés compensatorio por desistimiento que hayan sido pactados por las partes hasta la celebración del contrato.**” Por último, el artículo 4° “El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen **un beneficiario de la edad igual o mayor de 65 años que sea cónyuge o pareja reconocida por la unión de hecho.** (...)”.

REFERENCIAS

Tesis Internacionales

Castro, M. P. y Gutiérrez, A. M. (2017). *Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor*. (Tesis para título). Universidad de Costa Rica. Repositorio Institucional UCR.

<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/4151>

Cedeño, D. (2016). *“Los derechos del adulto mayor frente a la obligación subsidiaria de alimentos”*. (Tesis para Título). Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ambato. Repositorio Institucional UCR. <https://repositorio.pucesa.edu.ec/handle/123456789/1777>

García, L. (2015). *La hipoteca inversa*. (Tesis Doctoral). Universidad Jaume I de Castellón, España. Repositorio Institucional UJI. <http://hdl.handle.net/10803/405652>

Montero, Z. E. (2014). *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar de Plata 2013/2014*. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. Repositorio Institucional NULAN. <http://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/2907>

Muñoz, E. (2017). *La hipoteca inversa: análisis teórico y modelo actuarial práctico*. (Tesis para Maestría). Universidad Carlos III de Madrid, España. Repositorio Institucional UC3M. https://www.fundacionmapfre.org/documentacion/publico/i18n/catalogo_imagenes/imagen_id.cmd?idImagen=1107108

Tesis Nacionales

Ricra, N. (2017). *Incorporación de la hipoteca inversa al código civil peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas*. (Tesis para Título). Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Perú. Repositorio Institucional UNASAM. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1788>

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

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

Soriano, C. M., y Palacios, F. L. (2016). *Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*. (Tesis para Título). Universidad Andina del Cusco, Perú. Repositorio Institucional UAC.

<http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/767>

Revistas Indexadas

Alarcón, A., Munera, L., y Montes, A. (enero, 2017). La Teoría Fundamentada en el Marco de la Investigación Educativa. *Revista Saber Ciencia y Libertad*, (12), 236-245. Recuperado de:

https://www.academia.edu/38238276/La_teor%C3%ADa_fundamentada_en_el_marco_de_la_investigaci%C3%B3n_educativa

Astorquiza, B., y Armando, Ó. (2019). ¿Cómo están nuestros ancianos? Una exploración empírica de la calidad de vida de las personas mayores en Colombia. *Revista de La CEPAL*, (129), 139–161. Recuperado de:

<https://www.cepal.org/es/publicaciones/45010-como-estan-nuestros-ancianos-exploracion-empirica-la-calidad-vida-adulto-mayor>

Balarezo, E. (diciembre, 2017). Los efectos de la Ley del Adulto Mayor sobre el Derecho de Sucesiones. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (54), 235-241.

Recuperado de: <https://works.bepress.com/emiliobalarezoreyes/14/>

Bađun, M. y Jakša, K. (abril, 2020). Financial Industry Views on the Prospective Role of Long-Term Care Insurance and Reverse Mortgages in Financing Long-Term Care in Croatia. *Journal of Aging & Social Policy*, 1. Recuperado de:

<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08959420.2020.1750541>

Brenner, E. (setiembre, 2017). Reverse mortgages and elderly americans: protecting the greatest asset from potentially misleading advertising practices.

Albany Law Review. 2 (80), 569-593. Recuperado de:
<http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=ef0a62bb-baaf-4681-a996-ae7d4b455a0c%40sessionmgr101>

Cabrero, J. (2018). La hipoteca inversa, un abanico de opciones para la jubilación ante la crisis del sistema público de pensiones. *Actuarios*, (42), 59-61. Recuperado de:
<https://www.actuarios.org/wp-content/uploads/2018/07/ACTUARIOS-42.pdf>

Cajacuri, Paul. (abril, 2018). Particularidades de la hipoteca inversa en el Perú. Reflexiones sobre el factor de la edad en el crédito. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (61), 139-156. Recuperado de: <https://works.bepress.com/paul-cajacurijancachagua/10/>

Cajacuri, Paul. (diciembre, 2018). Breves apreciaciones sobre la reglamentación de la hipoteca inversa: ¿se ha excedido el Reglamento?. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (301), 58-71. Recuperado de: <https://works.bepress.com/paul-cajacurijancachagua/9/>

Chipana, J. (abril, 2018). La nueva Ley de la Hipoteca Inversa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (58), 209-211. Recuperado de:
<https://works.bepress.com/jhoel-chipanacatalan/48/>

Chipana, J. (junio, 2018). Comentarios críticos a la Ley que regula la hipoteca inversa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (60), 117-127. Recuperado de:
<https://works.bepress.com/jhoel-chipanacatalan/53/download/>

Concha M., y Lladó, J., (2013). La Hipoteca Revertida: Una Propuesta para Mejorar el Acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano. *Revista Moneda*, (154), 24-28. Recuperado de: <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>

Daly, P. (mayo, 2015). Reverse mortgage market grows with aging population. *Grand Rapids Business Journal*, (33), 18-24. Recuperado de:

<http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=6cb12672-fbaf-4681-bb47-427ae6f4517c%40pdc-v-sessmgr03>

Davidoff, T., Gerhard, P. y Post. T. (enero, 2017), "Reverse mortgages: what homeowners (don't) know and how it matters". *Journal of Economic Behavior & Organization*, (133), 151-171. Recuperado de:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S016726811630261X>

Fornero, E., Rossi, M., y Urz, M. (abril, 2016), "Explaining why, right or wrong, (Italian) households do not like reverse mortgages", *Journal of Pension Economics & Finance*, 2 (15), 180-202. Recuperado de:

<https://www.cambridge.org/core/journals/journal-of-pension-economics-and-finance/article/explaining-why-right-or-wrong-italian-households-do-not-like-reverse-mortgages/EB8821648DAF3059ABE8DF74F6B8E504>

Fournier, C., & Sambo, P. (2019). Don't-Pay-Til-You-Die Reverse Mortgages Are Booming in Canada. *Bloomberg.Com*. 1. Recuperado de:

<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=138649528&lang=es&site=eds-live>

Guerrero, M. (febrero, 2016). La investigación cualitativa. *INNOVA Research Journal*, 1(2), 1-9. Recuperada de:

<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:kBuR9Eel92gJ:https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5920538.pdf+&cd=13&hl=es&ct=clnk&gl=ar>

Monti, M., y Jiménez, J. (enero, 2018). Enderezando la hipoteca inversa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (55). 155-170. Recuperado de:

<https://works.bepress.com/alfredo-jimnezsalas/2/>

Monti, M., y Jiménez, J. (mayo, 2018). Y llegó la hipoteca inversa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (59). 41-50. Recuperado de: <http://works.bepress.com/alfredo-jimnezsalas/5/>

Mordones, R., Ulloa, J., y Salas, G. (enero, 2018). Usos del diseño metodológico cualitativo en artículos de acceso abierto de alto impacto en ciencias sociales.

Qualitative Sozialforschung / Qualitative Social Research, 19(1), 1-18.

Recuperado de:

http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:mIFHP_Q5EekJ:www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/download/2656/4168+&cd=12&hl=es&ct=clnk&gl=ar

Loibl, C.; Donald, H.; Brown, J.; Moulton, S. (mayo, 2020). The Relationship Between Reverse Mortgage Borrowing, Domain and Life Satisfaction. *The Journals of Gerontology*, (75), 869–878. Recuperado de: <https://doi.org/10.1093/geronb/gby096>

Luque, M. (enero, 2009). Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (711), 219-220. Recuperado de: <https://www.revistacritica.es/estudios/una-nueva-modalidad-de-hipoteca-la-hipoteca-inversa/>

Ortega, M. (julio, 2013). El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado: problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes. *IUS ET VERITAS*, 23(46), 164-185. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11966/12534>

Pasco, A. (julio, 2017). Hipoteca inversa: ¿Solución o mito? *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (49), 217-220. Recuperado de: https://works.bepress.com/alan_pasco/63/

Pasco, A. (mayo, 2019). Análisis civil de la hipoteca inversa y su implicancia en su calificación e inscripción registral. *Gaceta jurídica*. 159-186. Recuperado de: https://works.bepress.com/alan_pasco/65/

Restrepo, M. (enero-junio, 2016). Formulación de un paradigma para la investigación judicial. *Revista Diálogos de Saberes*, 44 (1), 145-156. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5823644.pdf>

- Riofrío, J. (agosto, 2015). La selección del método en la investigación jurídica. 100 métodos posibles. *Revista de Educación y Derecho. Education and Law Review* (12). 1-27. Recuperado de:
https://works.bepress.com/juan_carlos_riofrio/59/
- Ruiz, J., Tapia, P., y Donoso J. (diciembre, 2019). Alcances sociales y económicos de la implementación de la hipoteca inversa en Chile. *Revista de la CEPAL*, 243-269. Recuperado de:
<http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?nobk=y&vid=9&sid=3d960c2f-3c55-4867-90c7-9026dd99724b@sdv-sessmgr01>
- Ryan, T. (agosto, 2017). A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies? Comparative Lessons from Japan. *International Journal of Law, Policy & the Family*, 2(31), 207-229. Recuperado de:
<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=sih&AN=123745144&lang=es&site=eds-live>
- Sablón, N., Bermúdez, A., Pérez, J., Pérez, M., Cuétara, Y., y Guerra, S. (enero 2020). Guía práctico-metodológica para la investigación estudiantil de pregrado en carreras de ingeniería. *Revista Cubana de Educacion Superior*, 39(1), 1–19. Recuperado de:
<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=140966585&lang=es&site=eds-live>
- Sharma, S. (julio, 2014). Reverse Mortgage Scheme-- a Financial Tool. *Research Horizons*, 4, 33–37. Recuperado de:
<http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=c0771d43-322b-4a2b-8f69-6a0f8218905e%40sessionmgr4006>
- Stav, J. (mayo, 2010). Hipotecas revertidas: ahora hay nuevas y ventajosas oportunidades para estos prestamos ideales para los propietarios de edad avanzada. *El Mensajero*, 158, 9. Recuperado de:
<http://resolver.ebscohost.com/openurl?sid=EBSCO%3aedsgii&genre=article&issn=10405712&ISBN=&volume=25&issue=158&date=20100516&spage=9&pages=9-9&title=El+Mensajero&atitle=Hipotecas+revertidas%3a+ahora+ha>

y+nuevas+y+ventajosas+oportunidades+para+estos+prestamos+ideales+pa
ra+los+propietarios+de+edad+avanzada&aulast=Stav%2c+Julie&id=DOI%3
a&site=ftf-live

Tancredi, D., y Fearn-Zimmer, J. (abril, 2020). Bankruptcy and Other Strategies for Seniors with Reverse Mortgages. *Elder Law Report*, (31).1-5. Recuperado de: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=0&sid=e72b3528-a66c-41b0-8b15-14d4c4353e06%40pdc-v-sessmgr04>

Taylor, J. (febrero, 2013). Reverse mortgages. *Mortgage Banking*, (73), 91-95. Recuperado de: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=1&sid=d33533c9-273f-4908-92fb-06ebf46b35b6%40pdc-v-sessmgr03>

Troncaso, C., y Amaya, A. (2017). Entrevista: guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de la Facultad de Medicina*, 2 (65), 329-332. Recuperado de: <https://revistas.unal.edu.co/index.php/revfacmed/article/view/60235/63288>

Documentos digitales

PLANPAM 2013-2017. (2013). *Promoviendo el envejecimiento activo y saludable* Consultado el 24 de noviembre de 2019. Recuperado de: https://www.mimp.gob.pe/files/mimp/especializados/boletines_dvmpv/cuaderno_5_dvmpv.pdf

Normas Legales

Chanamé, R. (2011). *Constitución Política del Perú*. (6° ed.). Lima: Editorial San Marcos.

Congreso de la Republica (2018, 28 de marzo). Ley N° 30741. Diario oficial El Peruano. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>

Congreso de la Republica (1984, 25 de julio). Código Civil Peruano. Diario oficial El Peruano.

Ley N.º 30490. Diario Oficial El Peruano. *Ley de la persona adulta mayor*. Lima, Perú, 26 de agosto de 2018.

Anexo 3

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

TÍTULO: Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor.

TÍTULO	PROBLEMAS	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB CATEGORÍAS
“Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor.”	<p>Problema General:</p> <p>¿Cómo la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa se relaciona con la calidad de vida del adulto mayor?</p> <p>Problemas Específicos:</p> <p>1.- ¿De qué manera la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor?</p> <p>2.- ¿Cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor?</p>	<p>Objetivo General:</p> <p>Determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor.</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <p>1.- Establecer la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor.</p> <p>2.- Establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor.</p>	<p>Hipoteca Inversa</p> <p>Calidad de vida del adulto mayor.</p>	<p>La hipoteca revertida es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una HR proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro (Concha y Lladó, 2013, p. 25).</p> <p>La definición de calidad de vida reviste un carácter multidimensional, pues se construye a partir de condiciones subjetivas y objetivas que se presentan a lo largo de la vida, como, por ejemplo, el nivel de ingresos, los años de escolaridad, la sensación de seguridad, el estado de salud, la satisfacción personal, las relaciones familiares, los servicios sociales y la participación social (Astorquiza y Armando, 2019, p. 141).</p>	<ul style="list-style-type: none">- Características especiales de la hipoteca inversa.- Finalidad de la hipoteca inversa.- Derecho de alimentos del adulto mayor.- Situación económica del adulto mayor.



Anexo 4

Instrumentos de recolección de datos

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

“Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor.”

Entrevistado/a:.....

Cargo/profesión/grado académico:.....

Institución:.....

OBJETIVO GENERAL

Determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor

Preguntas:

- 1. De acuerdo a su experiencia, ¿cómo la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa se relaciona con la calidad de vida del adulto mayor?

.....
.....
.....
.....

- 2. En su opinión, ¿considera Ud. que la Ley de Hipoteca Inversa se encuentra regulada apropiadamente? ¿por qué?

.....
.....
.....

- 3. En su opinión, ¿cuál sería para Ud. la calidad de vida del adulto mayor en la actualidad?

.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor.

Preguntas:

4. En su opinión, ¿de qué manera la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor?

.....
.....
.....
.....

5. En su opinión, ¿qué considera Ud. que garantiza la Ley que regula la Hipoteca Inversa actual?

.....
.....
.....
.....

6. Según su experiencia, ¿de qué manera la situación económica actual del adulto mayor influye en su calidad de vida?

.....
.....
.....
.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor.

Preguntas:

7. En su opinión, ¿cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor?

.....
.....
.....
.....

8. En su opinión, ¿considera Ud. necesario realizar una reforma a la Ley de Hipoteca Inversa? ¿por qué?

.....
.....
.....
.....

9. En su opinión, ¿considera Ud. que el derecho de alimentos garantiza la calidad de vida del adulto mayor? ¿por qué?

.....
.....
.....
.....



GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor

Autor(a): María Lizbeth García Dávila

Fecha:

Objetivo General: Determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor.

Objetivo Específico 1: Establecer la manera en que la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa garantizaría la sostenibilidad de la situación económica del adulto mayor.

Objetivo Específico 2: Establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor.

FUENTE DOCUMENTAL	
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	

CONCLUSIÓN	
-------------------	--



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DE DERECHO COMPARADO

Título: Reforma de la Ley de Hipoteca Inversa respecto a la calidad de vida del adulto mayor.

Autor(a): María Lizbeth García Dávila

Fecha:

Objetivo General: Determinar la relación de la reforma de la Ley de Hipoteca Inversa con la calidad de vida del adulto mayor.

Objetivo Específico 2: Establecer cuáles serían las reformas de la Ley de Hipoteca Inversa respecto al derecho de alimentos del adulto mayor.

FUENTE DE DERECHO COMPARADO	
CONTENIDO DEL DERECHO COMPARADO	

ANÁLISIS DEL CONTENIDO DEL DERECHO COMPARADO	
CONCLUSIÓN	

Anexo 5

Fichas de validación

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: MARIA LIZBETH GARCÍA DÁVILA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

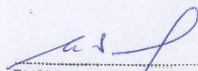
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 18 De Noviembre del 2019


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL. 29482

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09940210. Telf.: 992303480

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huamán Esaú
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad César Vallejo Filial Lima, Sede Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: García Dávila, María

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
--

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

94%

Lima, 19 de abril del 2020.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No 31042328 Cel. 969415453