

Universidad de Lima
Escuela de Posgrado
Maestría en Derecho Empresarial



INCORPORACION NORMATIVA DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL SISTEMA PERUANO

Trabajo de investigación para optar el Grado Académico de Maestro en
Derecho Empresarial

Elizabeth Manuela Torres Lagos
Código 20132492

Asesor: Miguel Eduardo Puga de la Rocha

Lima – Perú
Julio de 2017





TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| CAPITULO I: DEFINICION Y DIFERENCIA CON LA HIPOTECA CONVENCIONAL | 4 |
| 1.1. Definición | 4 |
| 1.2.- Naturaleza Jurídica:..... | 5 |
| 1.2.1.- Características propias de la Hipoteca Inversa:..... | 5 |
| 1.3.1.- Determinación del importe de la Hipoteca Inversa..... | 7 |
| 1.4.- Elementos de la Hipoteca Inversa. | 7 |
| 1.5.- Algunos riesgos de la hipoteca inversa | 9 |
| CAPITULO II: ANALISIS DE PROCEDENCIA SEGÚN NUESTRA NORMATIVA PARA LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU | 11 |
| 2.1. Desde el punto de vista constitucional: | 12 |
| 2.2. Desde el punto de vista Civil:..... | 13 |
| 2.3. Desde el punto de vista Procesal: | 13 |
| 2.4. Desde el punto de vista Financiero:..... | 17 |
| 2.5 Desde el punto de vista Tributario..... | 21 |
| 2.6.Desde el punto de vista Registral. | 22 |
| CAPITULO III: HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO COMPARADO | 24 |
| 3.1. Caso México:..... | 24 |
| 3.2. Caso España:..... | 28 |
| 3.3. Caso Estados Unidos: | 36 |
| 3.4. Caso Chile: | 42 |
| CAPÍTULO IV: CONDICIONES Y REGULACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA | 45 |

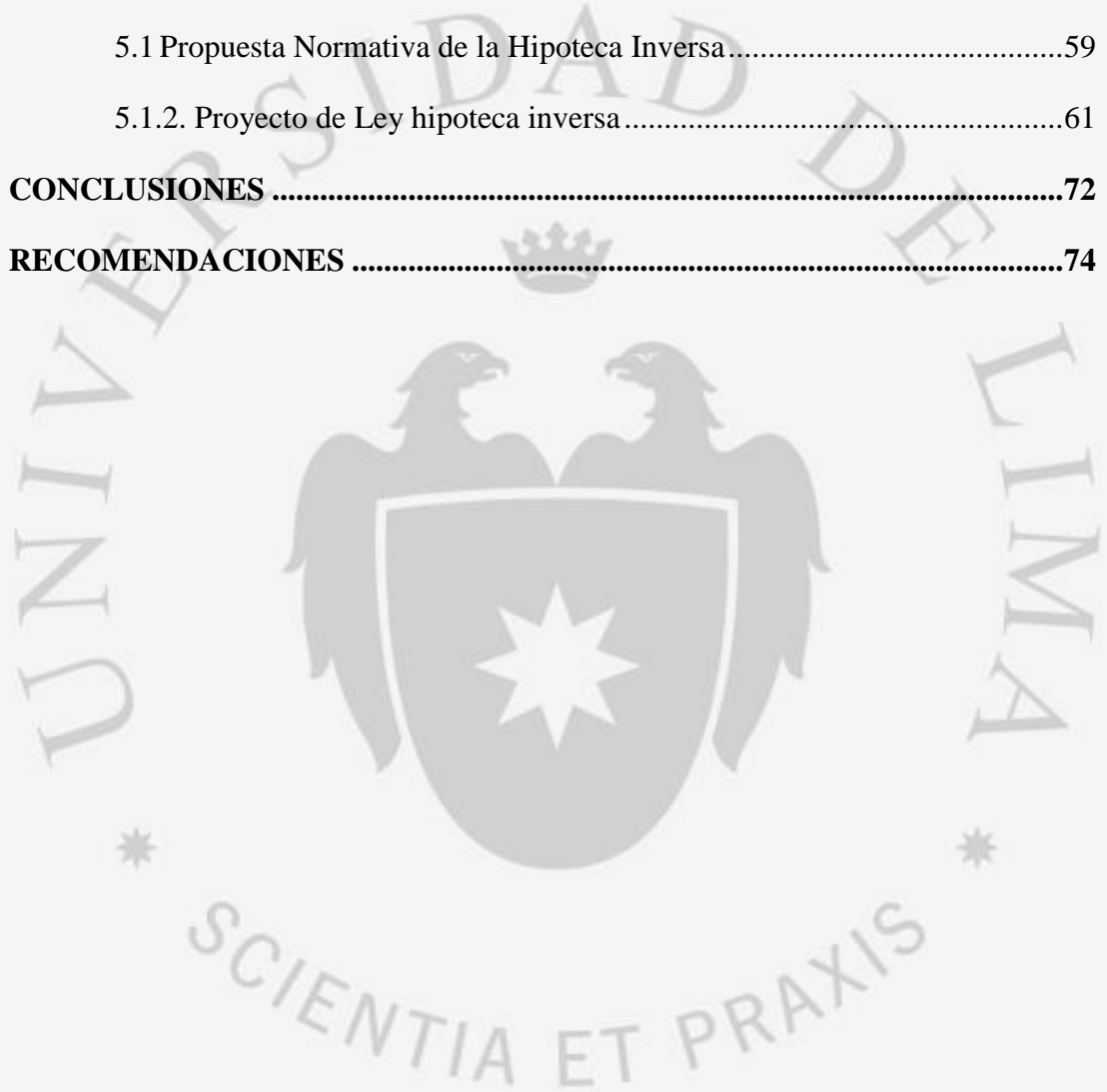
| | |
|---|----|
| 4.1.Panorama actual del sistema previsional en el Perú..... | 45 |
| 4.4.1 Sistema Pensionario Público | 46 |
| 4.1.2 Sistema Pensionario Privado | 48 |
| 4.2 Panorama del mercado inmobiliario en el Perú..... | 50 |

CAPITULO V: VIABILIDAD NORMATIVA DE APLICACION DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU57

| | |
|---|----|
| 5.1 Propuesta Normativa de la Hipoteca Inversa..... | 59 |
| 5.1.2. Proyecto de Ley hipoteca inversa..... | 61 |

CONCLUSIONES72

RECOMENDACIONES74



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2. 1 Etapas de duración del Proceso de recuperacion de Garantias Hipotecarias 15

Figura 4. 1 Medianas de Precios de ventas trimestrales (valor de m2 por departamento)
La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.....51

Figura 4. 2 Medianas de Precios de ventas trimestrales (valor de m2 por departamento)
Jesus Maria, Lince, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel.....52



INTRODUCCIÓN

El trabajo materia de investigación, buscará establecer los criterios normativos necesarios para la implementación de la Hipoteca Inversa en el Perú como complemento al sistema previsional peruano, debido a que dicho instrumento jurídico consistirá en ser un crédito hipotecario pero dirigido a propietarios de la tercera edad.

La población en el Perú está envejeciendo rápidamente y resulta lógico que un buen porcentaje de esos adultos mayores van a llegar a la edad de jubilación sin haber ahorrado lo suficiente para financiar una pensión durante su vejez, por tanto, es importante promover mecanismos para proveer un ingreso digno a los adultos mayores que les permita establecer vías de mejora en su calidad de vida.

Con frecuencia escuchamos que dentro de las preocupaciones de la sociedad y en la agenda de los gobiernos se encuentra la lucha contra la pobreza y la reducción del desempleo por lo que resultaría coherente el apoyo para la regulación de este instrumento jurídico, dado que permitirá disminuir la pobreza en la vejez; debiendo incluso considerar que no tendrá como único objetivo la población mayor ya cubierta sino también la población sin protección, que en mi opinión sería un importante aporte social.

En el Perú es un buen momento para desarrollar instrumentos jurídicos con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas mayores ya que la coyuntura económica es favorable y la estructura demográfica del país es relativamente joven; además, la clase media emergente muestra un crecimiento considerable a lo largo de los últimos años, así como también una mejor capacidad de ahorro.

El objetivo general de esta investigación es proponer un proyecto de Ley para la implementación de la hipoteca inversa en el Perú como complemento al sistema previsional peruano; para ello se han desarrollado cuatro capítulos que abarcan de manera clara y detallada las razones por las que considero que dicha implementación sería un posible como un mecanismo de solución a los distintos problemas de ingresos de las personas de edad avanzada; ya que el dinero que pudiesen recibir a través de la

utilización de este instrumento jurídico va a ser un complemento a los ingresos de estas personas.

Cada uno de los capítulos desarrolla los objetivos específicos de la investigación, siendo así que en el Primer capítulo se detallan los conceptos y definiciones básicas para conocer su naturaleza jurídica, características e incluso diferencia con la Hipoteca Convencional. En el Segundo capítulo se realiza la evaluación del marco normativo hipotecario en el Perú a fin de determinar sus implicancias y/o potenciales problemas de aplicación dentro de nuestro sistema normativo. Para el Tercer capítulo se estudia la regulación de la hipoteca inversa como experiencia en el derecho comparado, para ello, se han elegido países de europea y américa, específicamente España, Estados Unidos, México y Chile. En el Cuarto capítulo, se analiza el sistema de pensiones en el Perú, sus proyecciones y problemática. Finalmente el capítulo quinto está orientado a explicar las razones de viabilidad y la propuesta normativa en sí.

Habiéndose detallado el análisis secuencial de la presente investigación, corresponde precisar las distintas fuentes de información utilizadas, dentro de las que se encuentran las bibliográficas específicamente los libros, tesis, monografías, revista de soporte físicos y electrónicas, diccionarios de la lengua y especializados, leyes, fuentes electrónicas de Internet, diccionarios de la lengua y libros especializados de la materia para precisar el significado normal y técnico de las palabras que identifican el tema de investigación para efecto de relacionarse con los tecnicismos y vocabulario, así como teoría fundamental.

Centrándonos en la orientación de la presente investigación, lo que se busca lograr en el proyecto de ley propuesto en esta investigación, es proporcionar un marco adecuado que convierta a la hipoteca inversa en un instrumento jurídico atractivo para sus potenciales oferentes, pero que logre un equilibrio entre las partes, protegiendo los intereses de las personas que se encuentran en la tercera edad sin llevar a extremo que no proporcionen las garantías mínimas de seguridad al acreedor hipotecario.

La implementación de esta figura, serviría además como una importante herramienta para fomentar la formalización de las viviendas en nuestro país, dado que más personas al conocer de esta alternativa que les permitirá mayores ingresos, buscaran el saneamiento de sus inmuebles, a través de la formalización de sus

propiedades con el fin de acceder a este tipo de crédito; con el apoyo de este tipo de herramientas el Estado fomentaría la creación de programas que contribuyan a mitigar el complejo problema de la propiedad informal en el país.

Finalmente, considero que es importante buscar fuentes de financiamiento para afrontar los problemas descritos y que será de interés del Estado lograr la regulación de este producto que se presenta como una solución y/o mejora para el amplio segmento de nuestra sociedad que se encuentra desprotegida.



CAPITULO I: DEFINICION Y DIFERENCIA CON LA HIPOTECA CONVENCIONAL

La realidad social de nuestro país, en el que la esperanza de vida se va prolongando, nos muestra que muchas personas en la tercera edad o jubiladas, aunque son propietarios de viviendas en las que han invertido durante su vida, no poseen ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades o no pueden mantener el nivel de vida al que estaban acostumbrados cuando estaban en activo.

Es en este contexto que surge la necesidad de contar con instrumentos jurídicos que nos permitan afrontar nuestra realidad social, tales como la Hipoteca Inversa, figura jurídica en la que se sustenta la presente investigación. A continuación se realiza una breve explicación sobre dicha figura legal, la misma que busca acercarse a una posible solución o servir de atenuante a una pesada realidad social.

1.1. Definición

La Hipoteca Inversa es una deuda garantizada con una hipoteca especial para personas mayores o en situación de dependencia severa o gran dependencia, por la que el cliente recibe una cantidad única o cantidad periódica, que sirve generalmente de complemento a su pensión durante un tiempo limitado o vitalicia, surgiendo la obligación de restitución al tiempo del fallecimiento del deudor, quien en todo momento conserva la propiedad de su inmueble. La especialidad de este tipo de crédito reside, por tanto, en que la entidad cedente no podrá exigir la devolución de la deuda acumulada, es decir, la suma de todas las cantidades que los particulares hayan ido percibiendo a lo largo de los años, ni podrá ejecutar la garantía hasta que muera su titular o el último de los beneficiarios de este crédito si así lo establece el contrato.

Una definición más técnica en términos financieros y contractuales es la que nos detalla Herranz González (2006) quien ha explicado que:

Se entiende por hipoteca inversa la operación contraria a lo que habitualmente se entiende por “hipoteca”. Es decir, si popularmente una hipoteca se entiende como una

“compra a plazos” de la vivienda, la hipoteca inversa consiste en “ir recibiendo a plazos el dinero que se obtendría de la venta de vivienda” pudiendo continuar viviendo en ella hasta el fallecimiento, momento en que la entidad financiera se queda con la misma. La hipoteca inversa, es un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el cual una persona que posee un inmueble recibe cada mes una renta, determinada por varios factores y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo o la entidad procederá a ejecutar la garantía (lo que puede traducirse en la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si lo hubiere). (p.29)

En conclusión, la hipoteca inversa busca la obtención de liquidez para una persona que posee una vivienda, es decir, licuar un patrimonio; convirtiendo el dinero que representa su propiedad en dinero en efectivo, teniendo como especial atributo, que su propietario disfrutará de dicha renta dineraria más allá de donde pueda llegar su actual pensión y otras rentas.

1.2.- Naturaleza Jurídica:

En esencia, tanto la Hipoteca ordinaria como la hipoteca inversa garantizan una deuda con una vivienda y afectan el valor de la propiedad, no obstante nacen en sentidos inversos y por ello es necesario conocer cuál es el presupuesto fundamental para la realización del contrato estudiado.

1.2.1.- Características propias de la Hipoteca Inversa:

Tratando de establecer cuáles son las principales características de esta figura legal Martínez Escribano (2009) ha establecido como las más resaltantes a las siguientes:

En cuanto al propósito, la hipoteca inversa tiene como principal y único propósito el generar ingresos periódicos para la manutención o subsistencia de los propietarios del inmueble que se afecta en garantía.

En cuanto al público objetivo, la hipoteca inversa apunta a las personas en edad avanzada que carecen de una apropiada pensión de Jubilación u otras fuentes de ingresos suficientes para su manutención. Adicionalmente, comprende en sus alcances a aquellas personas con dependencia severa o grave dependencia.

En cuanto a los requisitos para evaluar la viabilidad de la operación, en la hipoteca inversa se considera principalmente el valor del inmueble, lo que junto con la proyección de vida del titular y la tasa de interés aplicable permiten definir el monto a desembolsar.

En cuanto al destino final del inmueble afectado, la venta del inmueble afectado es prevista como el destino natural en la operación, sin perjuicio de la posibilidad de que el crédito sea pagado por el titular o el inmueble sea “rescatado” por los herederos, en tanto estos cumplan con honrar el monto financiado, incluyendo gastos por todo concepto.

En cuanto a la relación activo-préstamo, en la hipoteca inversa el activo del prestatario se reduce con el tiempo, en la medida en la que los desembolsos recibidos, y sus intereses generados, serán “cargados” contra dicho activo.

En cuanto a la oportunidad de pago del desembolso recibido por el cliente, en la hipoteca inversa el cliente no tiene la necesidad de pagar la deuda sino hasta el final de la operación, pues esta se va contabilizando para aplicarse posteriormente contra el valor del inmueble.(p. 244).

En conclusión, uno de los principales incentivos será convertir en líquido el patrimonio inmovilizado en la vivienda del adulto mayor, permitiéndole a éste llevar una vida acorde con las necesidades que pudo satisfacer mientras trabajaba y en donde lo normal es que la totalidad del préstamo no se entregue al principio, sino que se dilate en el tiempo.

1.3.- Diferencia con la Hipoteca Convencional:

Tratándose de un instrumento jurídico cuyo objetivo principal es la de garantizar y/o respaldar una obligación, resulta necesario establecer las más destacables diferencias entre ellas, dentro de las cuales se podrían mencionar las siguientes:

A diferencia de las hipotecas ordinarias señala Luque Jiménez (2008) que “en la Hipoteca Inversa no es el solicitante quien efectúa pagos mensuales, sino que es el prestamista quien suministra disposiciones periódicas o únicas al prestatario, es más, incluso una persona que no tenga ningún ingreso puede constituir una hipoteca inversa” (p.220).

Por su parte Herranz González (2006) establece otra diferencia, al explicar:

La hipoteca inversa como operación contraria a lo que habitualmente se entiende por hipoteca, popularmente una hipoteca se entiende como una compra a plazos de la vivienda, la hipoteca inversa consiste en ir recibiendo a plazos el dinero que se obtendría de la venta de la vivienda.(p.29)

En mi opinión, la principal diferencia radica en la oportunidad en que nace la obligación de pago, pues a diferencia de una hipoteca ordinaria, en el caso de la hipoteca inversa ésta surge al momento del fallecimiento del prestatario.

1.3.1.- Determinación del importe de la Hipoteca Inversa.

Para evaluar el monto del préstamo, esta cantidad dependerá del valor de la vivienda, ya que ésta es la garantía del préstamo y el medio por el cual se pagará el mismo; otro factor importante es la edad, ya que una edad avanzada tendrá mayores condiciones favorables para el préstamo; otro de los factores son los intereses del préstamo, ya que este gasto más el principal no debe exceder el valor de la vivienda, por lo que a mayores intereses menor monto del préstamo, en este punto es importante evaluar el anatocismo como un efecto para abaratar los costos; y como último factor el importe máximo del préstamo; ya que algunas legislaciones la regulan como un techo, no obstante, esto varía del valor de la vivienda, ya que como se ha manifestado este debería ser el único patrimonio que responde por la deuda.

1.4.- Elementos de la Hipoteca Inversa.

Al ser este un negocio jurídico complejo, se detallan ciertas particularidades en sus elementos principales.

Sujetos.-

El acreedor hipotecario

Es quien otorga el préstamo al deudor, y que deberá estar debidamente definido en la ley; dentro de los cuales, se podrán encontrar las entidades financieras como, los bancos comerciales, las cajas de ahorros, las aseguradoras o asociaciones hipotecarias o cualquier persona natural o jurídica; no obstante, es vital que esté debidamente precisada en la ley para la supervisión estatal requerida, por ser un negocio jurídico en

el cual podrían existir algunos abusos por la parte acreedora, siendo vital la transparencia y protección de los consumidores.

El deudor

Es el obligado con el pago, y quien entregará en garantía su propiedad, teniendo una edad avanzada, variando según las legislaciones entre los 60, 65 o 70 años por ejemplo.

La edad es un factor importante, ya que de esta característica depende la suficiencia de la garantía hipotecaria o la rentabilidad del préstamo.

En algunas legislaciones permiten que los deudores puedan ser personas que no cumplen con la edad mínima requerida pero que adolezcan de alguna incapacidad que limita desenvolvimiento y por lo tanto tienen una gran dependencia. Será importante que en la ley se precise si es necesario que el bien a hipotecar sea del deudor o no, ya que podría pensar que se podría dar esta figura con un bien que no es del deudor.

El beneficiario.

No necesariamente debe ser el deudor el único beneficiario, ya que puede ampliarse a otras personas, quienes no tienen que responder por la deuda con su patrimonio.

Un ejemplo de los otros beneficiarios es el cónyuge, quien también debe cumplir con los requisitos que señala la ley respecto a la edad y la situación de dependencia con el deudor.

La situación de dependencia no restringe a la familia, esto depende de la legislación, aunque esta situación podría generar algunos problemas.

A la muerte del deudor, estos otros beneficiarios seguirán recibiendo el monto de dinerario periódico, según sea el caso; no obstante, esto generaría problemas con los herederos y su expectativa patrimonial postergada, lo cual deberá estar correctamente recogido en la norma que más adelante será propuesta.

Objeto.-

El objeto del préstamo garantizado con la hipoteca inversa; son el inmueble hipotecado y las cantidades dinerarias percibidas por el préstamo.

Es usual que el inmueble sobre el cual se constituye la hipoteca sea la única morada, donde el deudor vive y es su único bien patrimonial; no obstante, también existen otras legislaciones que permiten para personas que tienen más de un bien patrimonial, y la garantía recae sobre todos los bienes; y por lo mismo no es necesario que recaiga sobre otros bienes inmuebles que no sean sobre la morada.

Además, se suele limitar el uso del bien hipotecado, como no permitir que deje de ser su domicilio habitual; o el mantenimiento del mismo.

1.5.- Algunos riesgos de la hipoteca inversa

Conforme ha sido válidamente recogido por Quinteros Flores (2016):

Algunos autores ven la hipoteca inversa como una decisión legislativa encaminada a ir desentendiéndose de la cobertura a los adultos mayores por parte del Estado, ya que será el patrimonio familiar a futuro el que soporte la financiación a la tercera edad. (p.246) Opinión con la que coincido, pero que sin embargo, nos debe llevar a considerar los riesgos que ello implica.

Uno de los riesgos de este producto, se da cuando habiéndose constituido la hipoteca inversa sobre un préstamo, y transcurrido el tiempo hasta que la deuda sea exigible, resulta que en ese momento el valor de la deuda es mayor al valor del inmueble porque la proyección de los precios del inmueble no fue el esperado; por lo que existe un riesgo en el caso que el valor del inmueble no alcance para cubrir la deuda.

Al respecto Jiménez Clar (2009) explica que:

Un elemento que afecta el atractivo de la operación concierne a los gastos de conservación del valor del inmueble, lo que está directamente relacionado a su conservación física respecto de su uso, el paso de los años, así como a su protección, respecto de amenazas que podrían deteriorar o incluso eliminar dicho valor: terremotos, incendios, etc. De ahí que contractualmente se requiere establecer obligaciones de mantenimiento y conservación, así como la contratación de un seguro del protección del inmueble contra todo riesgo, todo lo cual, naturalmente, puede desmotivar el uso de este instrumento (considerando los costos involucrados), máxime si quien

lo habita (el solicitante de la operación) puede sentir que el inmueble ha dejado de ser suyo, dado que el destino natural de este es pasar a propiedad de un tercero”. (p.106).

Otro riesgo se da por la tasa de interés, cuando el préstamo tiene una tasa de interés variable que se puede incrementar, elevando la deuda del préstamo a un monto mayor al valor del inmueble al momento de la ejecución. En línea a ello, Jimenez Clar (2009), antes citado, señala que:

Otro factor que puede afectar el uso de este instrumento, es el monto efectivo de recursos que recibirá el titular del inmueble. La aplicación de los criterios de evaluación en una operación de hipoteca inversa (longevidad del prestatario, tasa de interés que se cobra por el préstamo y el valor de la propiedad) determina, usualmente, que el monto a recibir por el titular del inmueble se ubica entre el 25% y 30% del valor actual de este, lo que naturalmente genera una sensación de pérdida de valor y, probablemente no juegue como incentivo para el uso del instrumento (p.106).

Dado estos riesgos que se dan en este tipo de productos, también es cierto que en la mayoría de préstamos que se han dado, ha habido un bajo porcentaje de pérdidas por estos riesgos; no obstante, ya que existen mecanismos que salvaguardan y/ o mitigan los mismos.

CAPITULO II: ANALISIS DE PROCEDENCIA SEGÚN NUESTRA NORMATIVA PARA LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU

La hipoteca es un instrumento jurídico de uso universal, cuyas particularidades la diferencian en cada sistema jurídico; para el caso del Perú, se encuentra recogida en el ordenamiento jurídico peruano desde la vigencia del Código Civil de 1936 y posteriormente en el actual Código Civil de 1984 en su artículo 1097, señalando: Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

En línea a lo antes citado, corresponde precisar que trata de un derecho real de garantía que recae únicamente sobre bienes inmuebles, debiendo considerarse como tales los enumerados en el artículo 885 del Código Civil, con esta particularidad la hipoteca peruana se diferencia de otras legislaciones, como ocurre en el caso de España donde a diferencia de nuestro país, existe la hipoteca mobiliaria, la cual recae sobre bienes móviles registrado, tales como los: automóviles, aviones, maquinaria industrial, e incluso propiedad industrial.

El objetivo de la hipoteca es respaldar el cumplimiento de obligaciones determinadas o determinables, blindando al acreedor con algunos derechos que convierten a la hipoteca en uno de los instrumentos jurídicos más seguros y confiables, dentro de los que se deben mencionar a los siguientes:

- Otorga derecho de persecutoriedad sobre el bien: dado que permite al acreedor ejecutar el bien hipotecado en caso de incumplimiento del deudor; sin que exista impedimento incluso en caso el bien haya sido transferido a terceros.
- Otorga derecho de preferencia: la hipoteca requiere para su validez la inscripción en los Registros Públicos, este requisito es medular, considerando que dicha inscripción otorga al acreedor un derecho de

preferencia con relación a otros acreedores; es decir que en caso de ejecución de la hipoteca el acreedor hipotecario cobra primero con cargo al precio de venta del bien hipotecado. De acuerdo con la Ley General del Sistema Concursal, en los procedimientos concursales de disolución y liquidación, los poseedores de acreencias que se encuentren respaldadas con garantías hipotecarias cobran en tercer lugar, luego de los créditos laborales y de los alimentarios.

Se puede concluir entonces, que la garantía hipotecaria constituye uno de los instrumentos jurídicos más importantes que existen en la legislación peruana para atenuar los riesgos financieros que implica para el acreedor el otorgamiento de un crédito; dada su relevancia dentro de nuestro sistema jurídico, corresponde evaluar el impacto que podría representar el implementar la figura de la Hipoteca inversa dentro de los principales ámbitos normativos que a continuación se desarrollan:

2.1. Desde el punto de vista constitucional:

La Constitución Política del Perú de 1993 en su artículo 58, señala que el régimen económico del Perú es el de una economía social de mercado. Si bien no existe una definición única de economía social de mercado, esta se caracteriza porque facilita la participación de los sectores público y privado en un pluralismo económico donde se respeta la libre iniciativa empresarial y propiedad privada.

De otro lado, el artículo 60 de la Constitución referida postula el rol subsidiario del Estado, es decir, que únicamente autorizado por ley expresa el Estado puede realizar subsidiariamente una actividad empresarial por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional. En este sentido, el espíritu contenido en la Constitución es que en primer término sean los particulares quienes desarrollen las actividades y que subsidiariamente sea el Estado quien intervenga. Asimismo, dentro de los derechos sociales y económicos establecidos por la mencionada carta magna, el artículo 11 menciona que el “Estado garantiza el libre acceso a prestaciones de salud y a pensiones, a través de entidades públicas, privadas o mixtas”. De otro lado, en el citado artículo 58 de la Constitución se indica que la iniciativa privada es libre. De igual manera, el artículo 10 establece que el “Estado reconoce el derecho universal y

progresivo de toda persona a la seguridad social, para su protección frente a las contingencias que precise la ley y para la elevación de su calidad de vida”.

En este orden de ideas, los principios recogidos por la Constitución Política vigente permiten la incorporación en la legislación peruana de la figura de la hipoteca inversa, como una solución de la actividad privada para enfrentar la problemática de la situación pensionaria en el Perú.

2.2. Desde el punto de vista Civil:

La hipoteca se encuentra tipificada en el Código Civil peruano, estableciéndose en el mismo las características y requisitos exigidos para su validez. La hipoteca como derecho real de garantía y como importante instrumento para el otorgamiento de un crédito, tiene requisitos en su constitución que se diferencian en virtud del acreedor garantizado, así las instituciones financieras, a través de la Ley General del Sistema Financiero, se encuentran facultadas a constituir hipotecas genéricas, las cuales pueden respaldar toda clase de obligaciones, presentes o futuras.

2.3. Desde el punto de vista Procesal:

En el ordenamiento jurídico peruano, la hipoteca permite a su acreedor que ante el incumplimiento de las obligaciones garantizadas el bien sea rematado y que el producto del remate sea entregado a su acreedor hasta el valor del gravamen por el cual se constituyó la garantía.

En el Perú la ejecución extrajudicial de una hipoteca no es posible, únicamente se encuentra permitido si el crédito se encuentra contenido en un Título de Crédito Hipotecario Negociable, título valor que pese a su existencia no ha tenido un mayor desarrollo en el ámbito financiero de nuestro país; y por su lado también en la Ley No.28698 Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas. Asimismo, el Código Civil peruano recoge la prohibición del pacto comisorio, esto es que el acreedor no puede convertirse en propietario del bien materia de hipoteca en caso se incumplan las obligaciones respaldadas con ella.

El procedimiento para la ejecución de la hipoteca se encuentra recogido por el Código Procesal Civil Peruano de 1993, el proceso a través del cual debe ejecutarse la hipoteca es el de Ejecución de Garantías. Es preciso considerar que cuando se dictó el Código Civil de 1984, incluyendo a la hipoteca como derecho real de garantía, aún no se encontraba vigente el Código Procesal Civil por lo que el acreedor hipotecario debía iniciar un proceso de cobro conforme a las normas del Código de Procedimiento Civiles de 1912 (ordinario, sumario o ejecutivo), a través del cual el bien únicamente podía ser rematado el bien en ejecución de sentencia; ello originaba una excesiva demora para el acreedor que deseaba ejecutar la garantía hipotecaria otorgada en su favor.

En la actualidad el artículo 720 del Código Procesal, contiene una forma de ejecución de la garantía a través de un proceso mucho menos complejo y lato, señalando de manera específica las causales de procedencia del proceso de ejecución de garantías, el cual incluye a las hipotecas y a las garantías mobiliarias (bienes muebles). Las características de este proceso busca otorgar rapidez y mayor eficiencia en la ejecución de las garantías, en caso el acreedor así lo requiera. Así el Código Procesal Civil es específico al señalar los requisitos que debe cumplir el acreedor para solicitar ante el Juez la ejecución de una garantía otorgada en su favor:

- Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo.
- El ejecutante anexará a su demanda el documento que contiene la garantía, y el estado de cuenta del saldo deudor.
- Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similar documentos de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.
- No será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma.
- Tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen.

Conforme a los requisitos antes señalados, para la implementación de la hipoteca inversa en el Perú deberá tenerse en cuenta que el contrato que contenga las obligaciones respaldadas por la garantía deberá constar en un título ejecutivo, como son la escritura pública o los títulos valores, a fin de otorgar al acreedor la posibilidad de ejecución de la garantía a través del proceso judicial antes indicado. De igual forma, constituye un elemento importante a tener en cuenta que la tasación actualizada del inmueble en garantía deberá ceñirse a las exigencias del Código Procesal Civil ya descritas.

El proceso de Ejecución de Garantías Según Gonzalo Chávez y Jorge Lladó (2011) atraviesa seis etapas:

Presentación y admisión de la demanda; Orden de Ejecución; Convocatoria a remate; Remate; Adjudicación y Recuperación de Crédito; Cobro de honorarios, este proceso debería durar entre seis y trece meses en caso el deudor no ejerza oposición y superar los treinta y seis meses cuando el deudor ejerza una defensa mediana; sin embargo existe la posibilidad que el deudor ejerza una defensa fraudulenta, lo cual acarrea que el proceso pueda extenderse hasta por un plazo mayor a cinco años.

Así se tiene que aproximadamente del total de casos de Ejecución de Garantías que van a la vía judicial, entre el 10% y el 15%, el deudor no efectúa defensa alguna; entre el 50% y 60%, el deudor ejerce una defensa mediana; y entre el 30% y el 40%, ejerce una defensa fraudulenta. (p.6).

Figura 2.1.

Etapas y duración del Proceso de recuperación de Garantías Hipotecarias.



Fuente: Revista Moneda 2011

Como se puede observar del diagrama anterior, el proceso de Ejecución de Garantías en la actualidad no resulta ágil y su tramitación está cada vez más dilatada. Así afirman Gonzalo Chávez y Jorge Lladó (2011):

Para que la garantía desempeñe un rol positivo en la administración del riesgo de crédito, es necesario que el proceso de recuperación tenga las siguientes características: sea eficiente, rápido y con costos justos; sea conducido de manera justa y transparente; concluya en resoluciones predecibles; asegure el acceso a la justicia para todos los agentes (p.5).

Teniendo en cuenta lo antes expuesto y considerando el impacto que en términos económicos y sociales viene generando la falta de predictibilidad en las resoluciones del Poder Judicial así como los excesivos plazos en los procesos de ejecución, el Consejo Nacional de Competitividad - Órgano Colegiado del Ministerio de Economía y Finanzas - el cual tiene entre sus funciones es generar un marco que promueva el aumento sostenido de la productividad de las empresas, así como lograr un Estado eficiente al servicio de todos los ciudadanos, viene impulsando una propuesta de modificación del sistema de Ejecución de garantía hipotecaria en el Perú, creando una Ley de Ejecución de Garantía Hipotecaria, haciendo un símil con la actual Ley de Garantía Mobiliaria, la cual contiene procedimientos alternativos a la ejecución judicial. En dicha iniciativa participan las principales entidades financieras del Perú y empresas afines a dicho rubro.

Dicho proyecto aun en evaluación, contempla entre sus principales reformas, dos maneras de ejecución de las garantías: i) Someter a arbitraje la determinación del valor del bien a rematar, y/o la liquidación de los intereses devengados por la deuda ii) Otorgar poder a un representante para la transferencia directa del bien. Señala asimismo que en caso las partes no hayan pactado ninguna de las formas antes señaladas, tendrán la posibilidad de efectuar la ejecución de la hipoteca a través del Poder Judicial. Las indicadas alternativas buscan desconcentrar la ejecución de las hipotecas del Poder Judicial con alternativas más ágiles y de más rápida ejecución, respetando para ello lo pactado por las partes contractualmente.

De igual forma, el mencionado proyecto incluye en sus artículos una serie de mecanismos que buscan generar una reducción significativa de los plazos procesales en el proceso de ejecución iniciado ante el Poder Judicial, como es la inimpugnabilidad del mandato de ejecución y la inscripción inmediata de dicho mandato en la partida

registrar del inmueble hipotecado, evitando con ello que el litigante se vea obligado a solicitar al Juez medidas cautelares que pudieran ser rechazadas.

Conforme se ha expuesto y se colige del proyecto que lidera el Consejo Nacional de Competitividad, resulta fundamental que las normas procesales respecto a la ejecución de las hipotecas contemplen procedimientos rápidos, eficaces, predecibles y seguros, a fin de no encarecer los créditos y generar una mayor oferta de productos respaldados con hipotecas por parte de los agentes económicos que participan en el Perú.

2.4. Desde el punto de vista Financiero:

El tema repercute en el Sistema Financiero, por ello se ha evaluado su compatibilidad con la hipoteca inversa. En los países en los que se ha desarrollado el producto, las entidades autorizadas para ofertarlo son las instituciones bancarias y de seguros, por ello, se ha estudiado el marco legal del sistema financiero y cómo se encuentra regulado nuestro sistema financiero nacional, a continuación se mencionan las leyes que lo amparan.

Se han revisado las normas que regulan las actividades de las entidades financieras para evaluar si resulta factible la aplicación de la hipoteca inversa, ver si requiere efectuar algunas adecuaciones o reformas adicionales a la normativa que rige a los bancos y aseguradoras para que la hipoteca inversa pueda operar en el Perú. Evitar que la falta de modificaciones a la ley impida que bancos o aseguradoras puedan comercializar y ofrecer este producto a sus clientes.

Resulta de relevancia, respecto al tema que se desarrolla conocer la labor de regulación y supervisión que los entes supervisores ejercen sobre las entidades que operan en el sistema financiero nacional ya que son quienes dictan los lineamientos y políticas relativas al marco regulatorio. La SBS se encarga de la fiscalización y el cumplimiento de la normativa de la ley. Este organismo puede realizar acciones para prevenir alguna actividad riesgosa o ejercer sanciones cuando se den incumplimientos, para ello cuenta con regulación sancionatoria como multas o suspensiones de licencias o autorización para ejercer la actividad. Entidades que se encuentran adecuadamente reguladas, por ello ofrecen garantías suficientes para que las personas no sean sorprendidas al adquirir los productos que comercializan.

La SBS es la autoridad supervisora de las entidades financieras, establece normas y ratios relacionados con el capital necesario para cubrir los riesgos inherentes a las actividades de las compañías que se encuentran bajo su supervisión.

Las modificaciones a la Ley Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones (SBS), Ley N°26702 efectuadas por el Decreto Ley 1028-2008, buscan elevar el requerimiento patrimonial de los bancos lo cual ha traído un mayor fortalecimiento patrimonial de las entidades financieras peruanas, lo que acerca hacia una mayor adecuación a los estándares de regulación internacional de Basilea 2. Esto genera una mayor confianza en el sistema regulatorio financiero nacional al adoptar un conjunto de prácticas para fortalecer el sistema financiero. Esta modificatoria flexibiliza y expande la gama de productos financieros que las entidades pueden ofrecer al público. Y los requisitos para obtener autorización para desarrollar determinadas operaciones.

Conforme se señala en la Memoria Anual de la Superintendencia de Banca y Seguros (2011)

La SBS abordó en primer lugar los Requerimientos Mínimos de Capital así, el artículo 199° de la Ley General se establece que el patrimonio efectivo de las empresas debe ser igual o mayor al 10% de los activos y contingentes ponderados por riesgo totales. En el 2009 la SBS publicó los reglamentos para el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito, riesgo de mercado y riesgo operacional, los cuales recogen la mayor parte de las recomendaciones planteadas por Basilea.

A partir del 1 de julio de 2010 entró en vigencia el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito aprobado por la Resolución SBS N° 14354.

Con la Resolución SBS N° 6328-2009 se aprobó el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado, cuyo cálculo considera el riesgo de tasa de interés de instrumentos que pertenecen a la cartera de negociación, el riesgo de precio de valores representativos de capital que pertenecen al trading book, el riesgo cambiario y finalmente el riesgo de commodities. Para el cálculo del requerimiento patrimonial, las empresas podrán aplicar el Método Estándar, o podrán optar por el uso del Método de Modelos Internos. Cabe resaltar que el uso de modelos IRB requiere la autorización expresa de la SBS y además las empresas podrán emplear estos modelos para el cálculo del requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo específico, sólo en caso de que hayan recibido autorización para el uso de

modelos IRB para el cálculo del requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de crédito. Mientras no hayan recibido las mencionadas autorizaciones deberán emplear el método estándar.

La SBS emitió la Resolución SBS N° 2115-2009 según la cual las empresas deberán destinar patrimonio efectivo para cubrir el riesgo operacional que enfrentan.

En noviembre de 2008, mediante Resolución SBS N° 11356-2008 se modificó el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones. Dentro de las principales modificaciones se estableció el Régimen general de provisiones procíclicas, el cual, establece acumular provisiones genéricas adicionales durante la etapa expansiva del ciclo para ser usadas cuando la fase del ciclo se revierta. La acumulación de provisiones se realizará cuando la regla procíclica se encuentre activa. (p.5 y 6).

Estas normas velan por una adecuada gestión de riesgos para evitar pérdidas inesperadas, reforzando los recursos propios y poder enfrentarse con mayor holgura a las potenciales, fomentan la solvencia de las entidades e incentivan las buenas prácticas en la concesión de los créditos para la adquisición de inmuebles.

En el mismo informe de la Memoria Anual de la Superintendencia de Banca y Seguros (2011) se señala que:

La SBS con la Resolución SBS N°1535-2005, de octubre de 2005, ha realizado algunas modificaciones y precisiones adicionales al Reglamento para el tratamiento de los Bienes Adjudicados, Recuperados y sus provisiones y al Manual de Contabilidad para las Empresas del Sistema Financiero.

De acuerdo a lo normado por la SBS los Bienes Adjudicados están registrados al valor pactado según contrato de dación en pago o asignado en la adjudicación judicial o extrajudicial, y en ningún caso debe ser mayor al valor de la deuda que se cancela.

En noviembre de 2012, con la Ley N°29946, se estableció la “Ley del Contrato de Seguros”, que tiene por objeto promover la transparencia en la contratación de los seguros y normar los principios y contenido que deben regir los contratos de seguros, así como la eliminación de cláusulas y prácticas abusivas. Esta norma tiene carácter imperativo, salvo que admita expresamente lo contrario. No obstante se entenderán válidas las estipulaciones contractuales que sean más beneficiosas para el asegurado.

Resolución SBS N°3199-2013 “Reglamento de Transparencia de Información y Contratación de Seguros” se establece el contenido mínimo de las pólizas de seguro, la solicitud de seguro, folletos informativos y de la información que deben proporcionar

las empresas del sistema de seguros; además de identificar las cláusulas abusivas que no deberán incluirse en los condicionados de las pólizas de seguros, así como las condiciones mínimas que deberán incorporarse en los seguros personales, obligatorios y masivos, así como regular el derecho de acceso de la información a los usuarios para la comercialización y promoción de los productos. Esta Resolución entró en vigencia el 27 de mayo de 2013.

Resolución SBS N°7044-2013 “Reglamento de Registro de Modelos de Pólizas de Seguro y Notas Técnicas”, la cual establece los requisitos y procedimientos que las empresas de seguros deben cumplir para registrar las pólizas y notas técnicas, de manera previa a su comercialización; asimismo, brinda un mayor detalle sobre el contenido mínimo de información que deben presentar las notas técnicas de las empresas y asimismo, se define los lineamientos que deben cumplir a efectos de su registro operativo en el sistema diseñado por la SBS.

A continuación se resumen las principales disposiciones establecidas mediante la Ley N°29946:

El contrato de seguro queda celebrado por el consentimiento de las partes, aunque no se haya emitido la póliza ni se haya efectuado el pago de la prima. La solicitud, por sí sola, no obliga a las partes. Dicha solicitud deberá ser firmada por el contratante, salvo en los casos de contratos comercializados a distancia.

La Ley sanciona el uso de cláusulas abusivas en el contrato de seguro, y establece una relación de cláusulas prohibidas de incluir en las pólizas de seguro. Se define como cláusula abusiva a aquella estipulación no negociada que afecte la exigencia máxima de buena fe, en perjuicio del asegurado, en desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes.

En las pólizas de rentas vitalicias, el riesgo asumido por las aseguradoras consiste en que la expectativa de vida real de la población asegurada sea mayor a la estimada al momento de determinar la renta, lo cual significaría un déficit de reservas para cumplir con el pago de las pensiones.

Las reservas matemáticas de rentas vitalicias se determinan sobre la base de cálculos actuariales de acuerdo con las metodologías establecidas por la SBS. La reserva que se debe constituir para rentas vitalicias, es equivalente al valor actual de todos los pagos futuros que deba efectuar el asegurador. Esta reserva deberá incluir aquellos pagos futuros que se deba efectuar al asegurado y/o sus beneficiarios, incluyendo aquellos pagos vencidos aún no efectuados.

Las reservas técnicas de rentas vitalicias se calculan de acuerdo a la metodología establecida en la norma de calce, Resolución SBS N°562-2002 y sus modificatorias las Resoluciones N°978-2006, N°8421-2011, la cual incorpora la posibilidad de contratar pensiones en soles y dólares actualizados a una tasa fija, la misma que no podrá ser menor a dos por ciento, conforme lo señalado en el artículo 105° del Decreto Supremo N°104-2010-EF y la Resolución N°1481-2012, ésta última define como tasa de anclaje aquella tasa de descuento utilizada para el cálculo de la reserva matemática financiera a la no existencia de calce; asimismo requiere incorporar como nota a los estados financieros, el cálculo de la totalidad de reservas matemáticas de rentas vitalicias determinadas bajo la tasa de anclaje.

Asimismo, mediante la Resolución N°354-2006, se aprueba el uso de la tabla “RV-2004 Modificada” para contratos de jubilación vendidos a partir de agosto de 2006 (RV-85 para los contratos de jubilación anteriores a dicha fecha). Las tablas de mortalidad MI-85 y B-85, se utilizan para el cálculo de la reserva de los contratos de invalidez y sobrevivencia, respectivamente.

En el año 2010, se publicó la Resolución SBS N°17728-2010, mediante el cual se aprueba el uso de las tablas de mortalidad “RV-2004 Modificada Ajustada” y “B-85 Ajustada” para el cálculo de las reservas matemáticas de las rentas vitalicias de jubilación y de sobrevivencia, respectivamente, cuyas solicitudes estén disponibles para cotizar a partir del 1° de junio de 2011.

2.5 Desde el punto de vista Tributario.

Se ha revisado el marco tributario con la finalidad de determinar las obligaciones tributarias a las que podría estar sujeta la figura de la hipoteca inversa. El pago de impuestos afecta al costo del producto y ello puede afectar negativamente la colocación del producto en el mercado.

Respecto al Impuesto a la Renta, las comisiones e intereses que obtengan las entidades financieras por sus operaciones activas (créditos) le generarán renta gravada y se imputarán en el ejercicio gravable en que se devenguen, es decir, en el momento en que se adquiera el derecho a recibirlos, sean percibidos o no, de conformidad con el inciso a) del artículo 57° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta.

Conforme es señalado en la propia norma, la Ley No. 29966 prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2015 la exoneración del impuesto general a las ventas sobre los ingresos

percibidos por las Empresas Administradoras Hipotecarias, domiciliadas o no en el país, por concepto de ganancias de capital, derivadas de las operaciones de compraventa de letras de cambio, pagares, facturas comerciales y demás papeles comerciales; así como por concepto de comisiones e intereses derivados de las operaciones propias de estas empresas.

El Artículo 18° d) del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta señala que constituyen ingresos inafectos al impuesto: Las rentas vitalicias y las pensiones que tengan su origen en el trabajo personal, tales como jubilación, montepío e invalidez. Este Inciso fue incorporado por el artículo 3° de la Ley N° 27356, publicada el 18 de octubre de 2000.

2.6. Desde el punto de vista Registral.

El derecho registral es una de los pilares de nuestro ordenamiento jurídico, por el cual se busca dar la seguridad jurídica a los actos inscritos en los Registros Públicos respectivos. Este sistema se basa en las normas emanadas del Código Civil, y tiene como eje central generar una publicidad que no admite prueba en contrario (publicidad material), de tal modo que toda persona ubicada en territorio nacional tiene conocimiento pleno del contenido de los actos inscritos (tanto los asientos registrales como de los documentos que los generan) en los Registros Públicos.

Los Registros Públicos descansan sobre una serie de principios, siendo los principales:

- i) El principio de publicidad registral.
- ii) El principio de legitimación, por el cual todo acto inscrito es válido y eficaz mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.
- iii) El principio de legalidad y rogación, por lo que los registradores están obligados a calificar la legalidad de los documentos presentados a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos jurídicos presentados a inscripción.
- iv) El principio de buena fe registral, por el cual toda persona que contrate en forma onerosa sobre la base de lo que aparece inscrito mantiene la adquisición hecha si está inscrita y aunque después se anule, resuelva o se rescinda el derecho de quien le transfirió el derecho que ahora ostenta.

- v) El principio del tracto sucesivo, por el que ningún acto se inscribe si es que antes no está inscrito el derecho de quien se lo ha transferido.
- vi) El principio de prioridad en el tiempo, por el que se establece que prima el derecho de quien inscribió primero.
- vii) El principio de prioridad de prioridad preferente, por el que los efectos legales de los actos inscritos se retrotraen a la hora y fecha de su presentación.

Es en este marco, que el Código Civil establece la obligación de que toda hipoteca sea inscrita en la partida registral del inmueble otorgado en garantía, a efectos de que la misma exista a nivel legal, con ello, el legislador ha querido darle toda publicidad y protección a la mencionada garantía hipotecaria, y de esa manera darle una seguridad jurídica a los acreedores y beneficiarios de la hipoteca dada.

Asimismo, la labor de los registradores, dan una mayor seguridad al ser un filtro sobre la legalidad de los actos presentados a inscripción. Esto implica que una hipoteca no solo pasa por el filtro de las partes contratantes, sino por el del notario (escritura pública) y por el del registrador. Por ende, toda hipoteca inscrito se encuentra revestida de un aura de legalidad y validez que permite dar solidez al acreedor sobre su derecho y de esa manera reducir la percepción de riesgo sobre la operación y el contrato respectivo, lo que implica una reducción en los costos de transacción. Por tanto, la hipoteca inversa tendría un gran respaldo al compartir las bondades ofrecidas por nuestro sistema registral, dándole un mayor peso y seguridad que la sociedad peruana valora y ha aprendido a utilizar y exigir.

CAPITULO III: HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO COMPARADO

3.1. Caso México:

El 07 de mayo de 2013, se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el Decreto 87, normativa a través de la cual se realizan modificaciones al Código Civil con el fin de incorporar dentro de su ordenamiento jurídico la figura de la Hipoteca Inversa, o también denominada “Pensión Hipotecaria”. En la exposición de motivos, se precisa que la introducción de esta figura contractual sería una herramienta eficaz para dotar a la población de la tercera edad que cuenta con un inmueble a su nombre, de una pensión digna con cargo al valor del inmueble de su propiedad, es decir, que el objetivo sería lograr convertir un activo inmovilizado en un activo líquido, generando así una pensión a sus propietarios que en muchos de los casos contarán con una pensión insuficiente, o que incluso carecen de una.

En un seminario de pensiones llevado a cabo en abril del año 2009, promovido por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) se consideró a la hipoteca inversa como: una alternativa interesante para responder a la crisis previsional que se vislumbra en México debido al cambio demográfico que enfrentará dicho país en los próximos 40 años.

De diversos estudios realizados por el Consejo Nacional Mexicano, se confirmó el envejecimiento acelerado de su población, ello sumado a una importante reducción en el nivel de nacimientos en los últimos años, lo que evidencia que el envejecimiento será un grave problema en el largo plazo, esto en conjunto generaría una gran presión en la economía nacional y un deterioro en la calidad de vida de los adultos de la tercera edad, lo cual motivo la incorporación normativa en comentario.

Un primer intento de incorporar esta figura se vio reflejado en el documento denominado Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México el cual fuera presentado por Act. Berenice Reyes Arzate en el XVII Premio de la Investigación sobre Seguros y Finanzas 2010, promovido por la Comisión Nacional de Seguros y Finanzas (Dicho trabajo ocupó el tercer lugar en la

categoría de Seguros). En dicho documento se indica que un pensionista en el Distrito Federal recibe aproximadamente solo el 28.64% de su último salario.

Por otro lado, en la misma exposición de motivos del Decreto No. 87 de 2013 emitido por el Poder Ejecutivo del Estado de México, se señala que el promedio de edad y la expectativa de vida de la población adulta ha venido experimentando en los últimos años un incremento notable y, en consecuencia, el sector de la población integrado por personas mayores cada vez es más nutrido.

A la fecha en México casi se cumplen 4 años desde la promulgación del Decreto No. 87 del 2013 pero no existen entidades privadas o públicas que hayan ofrecido dicho producto. A fin de encontrar un incentivo para su aplicación el Director General de la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS) ha manifestado en retiradas oportunidades su conformidad con la incorporación de la hipoteca inversa dentro de su sistema normativo, al considerarla como un esquema viable en el mercado de seguros mexicano por lo que ha ofrecido promover entre las empresas afiliada a dicha Asociación la elaboración e implementación de la misma dentro de la gama de productos a ser ofrecidos al consumidor, teniendo como sustento que los esquemas y productos actuales no garantizan una tasa de reemplazo tan alta frente al salario final percibido por el pensionista, como la que se lograría con la implementación de este nuevo producto. Queda claro entonces, que el objetivo mexicano es realizar una educación financiera básica a los potenciales consumidores a fin de lograr una buena comprensión del producto, que luego de los años de implementado (casi 4) logre su adecuada aplicación y se evidencien sus buenos resultados.

Manteniendo el respaldo a la figura de la Hipoteca Inversa, antes detallado, la reforma del artículo 2939 del Código Civil para el Distrito Federal realizado en noviembre del 2016, evidencia un amparo a dicha figura legal y trata de evidenciar ventajas que motiven su extensión; dentro de las cuales coincide con lo señalado en el informe del BBVA Resarch por Alamill, Serrano y Vasquez (2017) donde resaltan que:

La Hipoteca Inversa permitirá suavizar el consumo y obtener liquidez a partir de un activo no líquido. Si bien, en el caso especial de la Ciudad de México se pensaron para cubrir necesidades económicas del adulto mayor, además se dictaminó que en la medida que aumente el valor del inmueble la pensión crecerá en cierta proporción fijada por el contrato. Para cumplir con esta especificación, cada dos años se deberá actualizar el

avalúo por parte de la entidad financiera, pese a que es un costo que se puede transferir mediante los precios de la oferta. (p.3).

Dentro de la exposición de motivos de la norma mexicana, se precisó que el fin de la promulgación de la misma era complementar y fortalecer los beneficios y protección de las personas de la tercera edad, mediante la consecución de un ingreso o pensión digna, manteniendo la posesión, uso y disfrute de su vivienda hasta su fallecimiento. Esto debido a que se constata que las personas en edad de jubilación no cuentan con ingresos económicos suficientes que les permitan solventar todas sus necesidades. Por otra parte, debido a que los programas de vivienda implementados por el Estado de México han permitido aumentar la oferta de inmuebles destinados a la clase media, por lo que para dicha clase la obtención de una vivienda se ha convertido en el modo como se garantiza un ahorro para la posterior etapa de jubilación.

Tomando algunos artículos de la norma mexicana, en el artículo 7.1144 Ter, se establece que “el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario..., una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, es decir, se refiere a las partes no como deudor- acreedor, sino más bien como pensionario-pensionista, por tanto, de acuerdo a los modelos desarrollados en otros países se puede definir que el esquema mexicano solo contempla la denominada “hipoteca pensión”, por la que la persona contratante accede a una pensión periódica previamente pactada. Por ende no se contempla la posibilidad de que se realice el desembolso en un solo momento (o que complementariamente se contrate una renta vitalicia) o que se contrate la habilitación de una línea de crédito de disponibilidad de la persona contratante.

Sobre las condiciones que debe cubrir dicho pago periódico, la norma no entra en mayor detalle. Por otro lado, se regula que dicha pensión estará sujeta al valor comercial (de mercado) del bien inmueble según tasación a ser practicada por la entidad financiera. Asimismo, al contemplarse que dicha tasación deberá actualizarse cada 2 años, el Decreto 87 de 2013, establece que en el contrato a ser suscrito se deberá señalar las condiciones en las cuales se practicará el aumento en la pensión fijada, conforme a los valores a ser actualizados. Se debe hacer énfasis que la norma no contempla el escenario de una reducción o baja del valor del predio.

Es particularmente curioso lo indicado en el punto I del artículo 7.1144, en donde se menciona que la cantidad pactada (de la pensión) entre pensionario (quien la

pagará) y el pensionista debe ser en cantidad suficiente para que el último pueda hacerse cargo de sus necesidades básicas. Este tipo de norma puede implicar una seria carga hacia la entidad financiera. Primero, porque la norma no define que debe entenderse por “necesidades básicas”. Segundo, la entidad financiera deberá demostrar luego que la pensión fijada efectivamente cubre dichas necesidades del pensionista, tanto frente a su contraparte como a sus herederos, lo que puede poner en riesgo la validez misma de la hipoteca inversa. Tercero, implica una obligación de actualizar el valor de la pensión en forma periódica, puesto que dichos costos van variando de monto en el tiempo.

En cuanto a la entidad otorgante, la norma establece que el financiamiento contra el cual se constituiría la hipoteca inversa puede ser otorgado por instituciones tanto privadas como públicas, siempre que cuenten con facultades para ello. Por ende, no se establece algún tipo de autorización administrativa, sino que basta que sus representantes cuenten con facultades suficientes para suscribir este tipo de contratos.

Respecto al pensionista, al igual que en otras legislaciones, la edad para acceder a la hipoteca inversa corresponde a la edad fijada para la jubilación, en el caso de México es 60 años. La norma también indica que en el caso el inmueble sea conyugal, ambos esposos deberán haber alcanzado dicha edad. Otro de los requisitos, es que sean propietarios de un inmueble, el cual debe ser su vivienda habitual.

En cuanto al ámbito de aplicación de esta normativa, se tiene que El Decreto 87 de 2013, al no ser una norma federal, sólo aplica al Estado de México y no es aplicable al resto del país. Esto implica un serio problema para su implementación, toda vez que las instituciones financieras en México son de ámbito federal y por ende desarrollar dicho producto para un ámbito geográfico relativamente reducido, impacta en la estructura de costos de dicha estructuración e implementación, por lo que podría hacer a dicha figura (hipoteca inversa) poco atractiva por el momento.

Finalmente, revisada la normativa, es necesario mencionar que la norma objeto de análisis no contempla modificaciones normativas que permitan mitigar o aclarar los efectos de la misma a nivel tributario, regulatorio financiero, procesal y previsional, las que de acuerdo a la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS), serían necesarias para su implementación y seguramente los especialistas en la materia buscaran implementar y/o modificar para lograr el objetivo de la norma.

3.2. Caso España:

En la hipoteca inversa la devolución del crédito con los intereses se produce luego del fallecimiento del deudor, es en ese momento que resultan exigibles las cantidades debidas; además, en lugar de disminuir la deuda, ésta cada vez es mayor con el transcurso del tiempo.

Hasta el fallecimiento no es exigible la devolución del préstamo. Por ello en España se pensó a la Hipoteca Inversa como un producto que daría solución a los problemas de liquidez y especialmente que resultaría como un complemento a la pensión de jubilación; pues en teoría, las personas “no tenían que preocuparse por la devolución”.

El hecho de conservar la propiedad de la vivienda durante toda la vida, sin tener el riesgo de perderla ni siquiera por una ejecución hipotecaria es una de las ventajas que ofrecía este producto; no menos importante, resultaba el hecho que también se protege a los familiares más cercanos, sobre todo al cónyuge ya que ellos podrán seguir ocupando la vivienda durante toda su vida, así fallezca el solicitante del préstamo.

En España este producto está regulado por la ley 41/2007 en la cual se incluye una concreta regulación de la hipoteca inversa que entró en vigencia el 9 de diciembre de 2007, ésta Ley define la Hipoteca Inversa, a la que hacen referencia, en el apartado VIII del preámbulo. En la Disposición Adicional 1ª, le otorga una serie de ventajas fiscales y aminora los costes de formalización de las hipotecas inversas ahí detalladas, lo cual resulta importante para la presente investigación, en la medida que podamos adoptar alguna de esas ventajas en nuestra legislación, siempre que sean favorables y no se contrapongan a ninguna otra normativa, como más adelante será explicado.

Otras normas relativas a la hipoteca inversa para el caso España son:

- **Ley 2/2009 de 31 de marzo**

Si bien esta Ley no está específicamente referida a la hipoteca inversa, sí afecta al asesoramiento independiente en esta materia considerando que regula los servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

- **Ley 27/2011**

La Disposición adicional cuadragésima tercera, trata el Desarrollo reglamentario de la Hipoteca inversa, para la concreción de la forma en que se debe llevar a cabo el asesoramiento independiente y la adecuación a un régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa.

- **La Orden Ministerial EHA 2899/2011**

En su Título III. Capítulo VIII de Normas relativas a los créditos y préstamos hipotecarios, en su Sección VI artículo 32 regula las normas de transparencia y protección para los clientes de hipoteca inversa. Esta norma está en vigencia desde el 29 de julio de 2012.

En la ley 41/2007 inicialmente señalada, en el primer apartado de la Disposición Adicional Primera se exige que la hipoteca inversa se constituya sobre la vivienda habitual del solicitante. Se ha añadido un párrafo 10 por el cual se permite constituir una hipoteca inversa sobre otros inmuebles distintos al de la vivienda habitual pero quedando fuera del alcance de esta disposición adicional (queda sometida a la normativa civil e hipotecaria y a la libertad de pactos).

Si se constituye una hipoteca inversa bajo la ley entonces será posible aplicar las ventajas fiscales y arancelarias pero si se trata en el ámbito de la autonomía privada acordando por ejemplo el vencimiento anticipado, entonces no le serán aplicables estas ventajas. La hipoteca inversa que no esté sometida al régimen legal y que por tanto no se someta a todos los requisitos impuestos en la mencionada Ley 41/2007, sino a la libertad de pactos y a las normas generales civiles e hipotecarias igual debe cumplir con las exigencias de la normativa registral.

El contenido de la disposición adicional primera de la ley de 2007 es insuficiente, no cuenta con una técnica jurídica adecuada. Esta regulación ofrece un trato superficial de cuestiones de trascendencia que no alcanzan a resolver los problemas que se presentan en la práctica. La imposición legal del vencimiento se da sólo luego del fallecimiento del deudor. No cuenta con un régimen detallado sobre la responsabilidad de los herederos luego del fallecimiento del prestatario. Es necesario facilitar la movilización del patrimonio inmobiliario. Este es un tema de gran trascendencia social y es complejo.

La hipoteca inversa también está sometida a la Ley reguladora del Mercado Hipotecario por la misma ley de 2007, esto está normado en el artículo 4. Donde se ha

establecido que cualquier préstamo concedido por las entidades mencionadas en el art. 2 de la ley y garantizados con hipoteca inmobiliaria quedan sometidos a la referida ley. Por lo tanto, la hipoteca inversa está sometida a la legislación sobre el mercado hipotecario cuando el acreedor sea alguna de las entidades enumeradas en la ley.

Respecto a este producto surge la necesidad de que estos créditos hipotecarios participen del mercado secundario mediante la emisión de cédulas y bonos hipotecarios. Para una entidad financiera asumir un gran volumen de hipotecas inversas es difícil ya que requiere mucha liquidez durante un largo período de tiempo.

La disposición adicional primera de la ley de 2007 delimita a los posibles acreedores hipotecarios en el caso de las hipotecas inversas las cuales solo podrán ser entidades de crédito y aseguradoras autorizadas a operar en España. También es importante revisar la normativa sectorial de estas entidades.

La normativa específica sobre la hipoteca inversa establecida en la Ley 41/2007 se aplicará cuando el inmueble hipotecado sea la vivienda habitual del solicitante, pero cuando el acreedor sea alguna de las entidades del art. 2 de la Ley reguladora del Mercado Hipotecario, la hipoteca inversa se someterá también a las disposiciones de la referida ley; y cuando sea una aseguradora, a la normativa reguladora de las mismas.

Cuando se trata de acreedores que no son una entidad de crédito o aseguradora no aplica el régimen legal contenido en la disposición adicional primera de la Ley 41/2007. En estos casos estaría sujeta a lo dispuesto en la Ley 2/2009 y no se sometería a la Ley reguladora del Mercado Hipotecario ni a la Ley 41/2007.

En cuanto a los sujetos que participan en la hipoteca inversa se tienen a: el acreedor, el deudor y el beneficiario. Si bien los herederos del deudor no son parte del contrato, es necesario su consentimiento para constituir la hipoteca inversa debido a la importancia del momento en que el acreedor recupere las cantidades debidas.

El acreedor puede ser una entidad de crédito o una aseguradora autorizada a operar en España, según la Ley que regula la hipoteca inversa. Cuando se trata a entidades distintas a bancos y seguros es importante que el acreedor ofrezca amplias garantías de solvencia para garantizar la transparencia y la protección a los consumidores. En España la Ley 2/2009 del 31 de marzo. Regula la contratación de préstamos o créditos hipotecarios.

El deudor según lo normado debe ser mayor de 65 años o padecer dependencia severa o gran dependencia. Un tema importante es la expectativa de vida, si es muy elevada se podría generar insuficiencia de la garantía hipotecaria o afectaría la rentabilidad del préstamo.

La Ley exige que se trate de vivienda habitual pero no que el deudor sea el propietario de la vivienda. Lo normal, no obstante, es que el deudor sea el propietario.

El beneficiario no constituye la garantía, ni responde con su propio patrimonio para devolver el préstamo. Puede haber uno o varios beneficiarios y la ley no exige que tengan alguna relación de parentesco con el deudor. Si el deudor fallece antes que el beneficiario.

En cuanto al vencimiento del préstamo, se tiene que es al fallecimiento del deudor y el seguro de renta vitalicia. El apartado 1.c) de la disposición adicional primera de la ley de 2007 dispone que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.

En España se aplica una fórmula que concilia los diversos intereses frente al riesgo de un fallecimiento extemporáneo dado que puede fallecer antes o después de la fecha estimada inicialmente.

Si en un determinado momento el valor de la vivienda hipotecada quedara absorbido completamente por el importe de la deuda, si la entidad sigue entregando dinero carecería de garantía para su futura devolución. La deuda aún no ha vencido.

Al tiempo que se suscribe el contrato de préstamos garantizado con hipoteca inversa se contrata también un seguro de renta vitalicia, pero el asegurador sólo asume la obligación de satisfacer la renta a partir de un determinado momento, en que el asegurado ha superado sus expectativas de vida o está próximo a hacerlo. Así el seguro le garantiza la percepción de una renta durante toda su vida. En caso nunca llegue a producirse la situación objeto de cobertura, la pérdida económica por el costo del seguro se justifica frente al riesgo cubierto.

En la legislación española no se han introducido estos seguros que sería un importante instrumento de fomento de la hipoteca inversa ya que disipa el riesgo de dejar de percibir ingresos y tener una deuda que absorbe totalmente el valor de la vivienda. La Ley no impone su obligatoriedad se limita a una práctica negocial.

En España no existe la limitación de la responsabilidad a la vivienda hipotecada, sino al patrimonio del prestatario. En el apartado 6 de la disposición adicional primera de la ley se establece que el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcance los bienes de la herencia. Por ello no se ve la necesidad de contratar un tipo de seguro que garantice el valor de la vivienda hipotecada para que sea suficiente para responder del total de la deuda. Un seguro que cubra el riesgo de una posible devaluación de la vivienda. El importe máximo de la deuda se calcula en base a una estimación del valor que tendrá el inmueble a la fecha del vencimiento. En España no se limita la responsabilidad a la vivienda sino al patrimonio del prestatario.

Existen otras circunstancias que pudieran ser causas de vencimiento anticipado del préstamo pero que la ley no las contempla. Estas causas se dan cuando aún está vivo el prestatario, generando la obligación de devolución del préstamo con los intereses, y si no cumplen voluntariamente con el pago, dan lugar a la ejecución forzosa de la hipoteca inversa. Sin embargo la ley no las toma en cuenta.

La ley española exige que el inmueble hipotecado sea la residencia habitual del prestatario, pero no se impone que con posterioridad a la constitución del gravamen continúe siéndolo. No existe una prohibición expresa de abandonar la residencia en el inmueble.

En España la falta de una efectiva ocupación de la vivienda en un momento posterior a la constitución de la hipoteca no afecta a la hipoteca inversa. Frecuentemente son razones de salud las que obligan a la pérdida de la condición de residencia habitual de la vivienda. Por tanto permite compatibilizar a la hipoteca inversa con el ingreso a un centro geriátrico. El arrendamiento del inmueble o el traslado al domicilio de un familiar o a una residencia de ancianos no afecta a la hipoteca inversa.

En el caso español algunas instituciones de crédito han permitido el arrendamiento de la vivienda, lo que permite una mayor rentabilidad al propietario, con ello, no solo se deja de ocupar la vivienda hipotecada sino que se arrienda a un tercero, siendo importante considerar que la existencia de un arrendamiento debe ser conocida por el acreedor hipotecario para que valore la suficiencia de la garantía hipotecaria respecto de la totalidad de la deuda, dado que la vivienda podría devaluarse a causa de encontrarse arrendada.

Las circunstancias concretas que concurren pueden hacer que el arrendamiento resulte perjudicial o no al acreedor. Es posible que la garantía sea suficiente teniendo en cuenta el importe de la deuda y el valor de la vivienda, aun arrendada, o incluso se puede evaluar si es más conveniente esperar que transcurra ese plazo para luego efectuar la venta forzosa.

Esta es una deuda creciente, por tanto cuanto antes fallezca el prestatario frente a sus expectativas de vida, menor será el importe del préstamo respecto a la previsión inicial. Por lo tanto, aunque el valor de la vivienda se devalúe a causa del arrendamiento, podría resultar suficiente para responder a la totalidad de la deuda. Por ello el acreedor debe sopesar los riesgos existentes en cada concreto caso. Si el riesgo del arrendatario se incrementa, entonces puede convertirse en causa de vencimiento anticipado. El acreedor debe evaluar cada caso en particular ya que dependiendo de las circunstancias los riesgos son distintos.

Otro importante tema son la prioridad, preferencia y prelación de créditos. Garantizar la preferencia del préstamo por hipoteca inversa sobre cualquier otro crédito dando prioridad en el cobro del préstamo garantizado. Si después de constituirse la hipoteca inversa el prestatario contrae otra deuda, determinar cuál de los acreedores tendrá preferencia.

En España el problema se da por la existencia de las hipotecas legales tácitas las cuales no constan en los registros y cuyo cobro se antepone a cualquier otro crédito garantizado con una hipoteca inscrita. Esto atenta contra la transparencia de la información registral y contra la seguridad jurídica. Debido a este régimen puede suceder que la hipoteca resulte insuficiente para asegurar la devolución de la totalidad del préstamo con los intereses. Ya que existe un crédito que se antepone en el cobro al préstamo, de ahí la importancia de que debe ponerse en conocimiento la existencia de la hipoteca legal tácita en un momento anterior a la ejecución de la referida hipoteca. Asimismo, Sería conveniente que el deudor acredite de forma periódica el pago de las obligaciones cuyo incumplimiento da lugar a la hipoteca legal tácita (generalmente obligaciones tributarias), para tener constancia de la inexistencia de tal gravamen.

Dado que la verdadera garantía de cobro para el acreedor es la vivienda hipotecada resulta de especial importancia la suscripción de un seguro que garantice el valor de dicha vivienda en caso de posible destrucción o deterioro de la misma y así

cubrir el riesgo que corren deudor y acreedor. No un seguro de incendios sino un seguro de daños. Así de producirse el siniestro, la cantidad entregada por la compañía de seguros servirá para el pago de la deuda.

La ley de 2007, en el apartado 1.d) de la disposición adicional primera configura como uno de los requisitos que debe cumplir la hipoteca inversa al seguro de daños.

Frente a la imposibilidad de recuperar la totalidad del préstamo más los intereses se hace necesario incluir determinados pactos como medida preventiva. No está claro si la ley restringe tal posibilidad para que la libertad de pactos permita incluir otras causas.

Parece que no puede establecerse otra causa de vencimiento del préstamo distinta a la establecida en el apartado 1.c) de la disposición adicional primera de la ley, donde se incluye como requisito que debe cumplir el préstamo garantizado con la hipoteca inversa “que sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”. La taxatividad de este apartado parece conducir a la invalidez de cualquier pacto de vencimiento anticipado del préstamo por una causa distinta. En el art. 1255 C.c. se establecen los límites a la autonomía de la voluntad.

En el apartado 5 párrafo 2 se establece que en caso de transmisión voluntaria de la vivienda hipotecada es posible que el acreedor declare vencido anticipadamente el préstamo.

Resulta lógico pensar que el objetivo de la norma en el caso Español ha sido garantizar al prestatario el derecho a conservar su vivienda durante toda su vida, pero buscando un equilibrio normativo sin términos tan estrictos que puedan perjudicar al acreedor, es decir, no resulta menos importante y necesario contar con un marco seguro para el desarrollo de este producto, desde la perspectiva de las entidades financieras.

La protección de los intereses de las personas de la tercera edad no puede llevarse al extremo de obviar las exigencias mínimas de seguridad del acreedor hipotecario, porque ello limitaría el interés de estos últimos en arriesgar a ofertarlos como un producto a terceros. No reconocer causas para el vencimiento anticipado del préstamo distintas al fallecimiento del prestatario, que están suficientemente justificadas; podría generar desinterés de las entidades de crédito para ofrecer este instrumento de financiación para las personas de la tercera edad y eso lo tiene muy bien regulado el caso español.

En general, en la Unión Europea, la mejora de la calidad de vida de todos los europeos es uno de sus objetivos globales. Por ello la protección de los consumidores, de sus intereses y deseos y de su seguridad es uno de los elementos esenciales para lograr este objetivo. Por ello la normativa muestra preocupación en garantizar que el consumidor quede amparado por los principios básicos fundamentales de la protección de los consumidores. Uno de estos principios es que no debe inducirse a engaño a los consumidores. El principio de transparencia es la herramienta más indicada para lograr la protección del cliente.

Resulta importante además, respecto de la información precontractual, que ésta debe permitir al cliente conocer las características esenciales de los productos que puede contratar y también debe ser suficiente para que pueda evaluar si tales productos se ajustan a sus necesidades y a su situación financiera concreta.

La transparencia dentro del sistema bancario es básica para el funcionamiento del mercado de servicios bancarios para lograr la eficiencia del sistema". Este tema de transparencia debe ser tanto para la información precontractual, en la fase previa a la conclusión del contrato, como en la fase contractual. Para ello es necesario cumplir con la documentación contractual necesaria.

Informar adecuadamente sobre el contenido del contrato, su modalidad y sus cláusulas, siendo necesario explicar hasta tener la seguridad de que la contraparte ha comprendido para que luego no demande la nulidad del contrato basándose en el error en el consentimiento, por falta de información de la persona que contrató con el banco. No se debe omitir información en el procesamiento de una hipoteca inversa. La falta de información, o una información insuficiente podría inducir a error al cliente.

También es importante tener en cuenta la salud del contratante. En otro caso se trataba de un deudor que era una persona cuya esperanza de vida por razones estadísticas y por su enfermedad era bajísima y su fallecimiento ocurrió al poco tiempo de la celebración del contrato. Es importante asegurarse si la persona por ejemplo tuviera minusvalía por discapacidad física o sensorial o tuviera una escasa esperanza de vida por su edad y por su enfermedad. Solo cabe admitir como contrato válido en tanto en cuanto beneficie a dicha persona.

Las personas de edad avanzada a pesar de que puedan poseer todas las capacidades y cuenten con mucha experiencia, a causa del envejecimiento sus

facultades se pueden ir afectando. Por ello este grupo poblacional es más susceptible que otros al fraude y al abuso financiero. También son más vulnerables a la influencia indebida o coerción de terceros sean familiares o allegados, que pudieran llevarle a tomar decisiones sin evaluar todas las posibles consecuencias sobre su patrimonio.

La publicidad de este producto, auspiciada por las entidades financieras para hacerlo más atractivo a las personas de edad avanzada es otro factor a considerar. Mejorar los controles para garantizar calidad en la información. El contenido de los mensajes promocionales se debe fiscalizar.

Informar sobre el riesgo de perder su casa. Si el deudor deja de pagar sus contribuciones sobre la propiedad o el seguro sobre la propiedad el prestamista puede ejecutar la hipoteca inversa.

Por ello es importante que se comprenda a cabalidad las obligaciones correspondientes.

El solicitante debe estar bien informado y orientado sobre cómo funciona la hipoteca inversa, sus implicancias financieras y la disponibilidad de alternativas menos costosas y en el buen manejo de estos factores se tendrá el éxito del producto.

3.3. Caso Estados Unidos:

Los primeros antecedentes de la hipoteca inversa en EEUU datan del año 1961, ya que en virtud de la autonomía de la voluntad privada, Nellson Haynes, empleado de DeeringSavings and Loan, realizó el primer contrato de hipoteca inversa con Nelly Young, quien era viuda y atravesaba problemas financieros; entonces, este contrato le permitió tener la liquidez que requería; no obstante, fue un contrato singular y especialmente para ella y no al público en general.

En el año 1988, el presidente Ronald Reagan firma la ley de Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual permite otorgar un seguro federal para las hipotecas inversas, con ello que se formalice el programa federal Home Equity Conversión Mortgage, también conocido como HECM; y de esta manera se masifique los contratos de hipoteca inversa. En el año 2005, Texas fue el último Estado en incorporarse a este programa HECM. Siendo con posterioridad, que los contratos de hipoteca inversa han ido diversificándose, tomando características propias de acuerdo a las finalidades en

que se enfocan ya sean estos por iniciativa del gobierno a través del programa HECM u otros programas estatales o también la iniciativa privada, donde resalta el ingenio de las instituciones financieras; pero, siempre manteniendo la característica de ser un préstamo que no se exigirá su pago hasta el fallecimiento del titular del inmueble, garantizando dicho préstamo con el mencionado bien.

El objetivo del programa HECM, que se distingue por tener un seguro federal, se expresa en la sección 255 de la Ley Nacional de Vivienda (12 USC 1715z-20), en su literal A) Propósito, el que indica que el propósito de diseñar este programa es para satisfacer las distintas necesidades económicas que pudiesen tener las personas de edad mayor, toda vez que estas personas al estar en edad no laborable tienen ingresos reducidos, y para hacer frente a los gastos de salud, vivienda y demás, a través de este programa con garantía hipotecaria les permite tener la posibilidad de convertir un inmueble de su propiedad en un activo líquido; y por otro lado también se expresa que otro objetivo de este programa es el de incentivar a los distintos agentes, en este caso acreedores hipotecarios, para que puedan ofrecer estas hipotecas inversas a las personas de edad mayor, toda vez que al tener un seguro federal, pueda ser atractivo financieramente, ya que este es un medio de disminuir su riesgo.

Como se aprecia, en esta norma se distingue claramente su carácter social, y el grupo focalizado a quien va dirigido este programa como son las personas de edad avanzada, permitiendo ser un complemento al sistema pensionario y una alternativa de financiamiento atractivo para este grupo de personas quienes no tendrán que realizar pagos durante su vida, y recién se exigirá el pago del mismo al momento del fallecimiento de este.

Cabe destacar, que mediante el programa HECM, no se limita la finalidad de disposición del dinero que se obtenga por el préstamo; sin embargo, existen otros préstamos de hipoteca inversa en los cuales están dirigido a finalidades específicas, como para la adquisición de otra vivienda, o para la mejora o reparaciones de la vivienda, también para pagar el impuesto de la propiedad, incluso para mantener tratamientos médicos y cuidados de larga duración.

Como se puede apreciar las distintas finalidades de hipotecas inversas hace que se distingan en tipos de hipoteca inversa, donde se podrán apreciar algunas distinciones.

A continuación se hace un breve resumen de los principales tipos de hipoteca inversa que se ofrecen en EEUU considerando las finalidades de cada una y de la manera más didáctica posible, dado que son varias las modalidades:

Las más usadas son: Hipotecas con aseguramiento federal; hipotecas sobre propiedad; e hipotecas para uso único. De estas tres hipotecas la que goza de mayor aceptación y constituye casi la totalidad del mercado es la que contiene aseguramiento federal, dado que representa un 90% de todas las hipotecas en el mercado norteamericano.

Para el caso de las Hipotecas con aseguramiento federal, éstas son dadas en virtud del programa Home Equity Reverse Mortgage o HECM, que se traduce en Hipoteca de Conversión Del Valor Acumulado De La Vivienda; el mismo que contiene un seguro federal dado por la Federal Housing Administración o FHA, que se traduce como Administración Federal de Vivienda, que pertenece al Department Of Housing and Urban Development o HUD, que se traduce como Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Este tipo de hipoteca inversa, tiene la particularidad de contener un seguro federal contra el riesgo de patrimonio negativo, que se da cuando el valor del inmueble garantizado sea inferior a la deuda ya sea por ejemplo cuando el propietario del inmueble viva más de lo esperado o el valor del inmueble disminuya; entonces, mediante este seguro federal permite que en caso la deuda acumulada alcance el 98% del monto máximo exigible, entonces el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o HUD admite que se asigne dicha hipoteca a la Federal Housing Administración o FHA, por el cual este último asume la responsabilidad y es quien asume los pagos a favor del propietario de la vivienda.

Si bien este seguro federal asegura a los acreedores hipotecarios frente al patrimonio negativo que pudiese ocurrir, también asegura a los propietarios de las viviendas a que a que nadie le exija su devolución del préstamo hasta el fallecimiento del mismo y a que reciban la cantidad de dinero que tienen derecho, toda vez que podría estar en riesgo cuando alguna de estas acreedoras hipotecarias entren en insolvencia.

Este seguro, forma parte de los costos de este producto financiero; los cuales la mayoría pueden ser pagados por el prestatario o en todo caso ser financiados; pero de ser este último caso, disminuirá el monto neto a recibir por el préstamo.

Como se ha mencionado en este tipo de hipotecas inversas con seguro federal, las cantidades de dinero recibidas pueden ser usadas sin restricción alguna; no obstante para el cálculo del monto a prestar se tendrán que evaluar ciertos criterios como son: La edad del prestatario, teniendo en cuenta que como tal también se considera al cónyuge; también se toma en cuenta el valor de tasación del bien inmueble a hipotecar, o el límite de la hipoteca de 625,000.00 USD o el precio de venta del inmueble; además también se considerará la tasa de interés al momento de la evaluación y el monto inicial de la prima del seguro hipotecario. Entonces, estos factores determinarán el préstamo que será recibido por el prestatario según la forma que este elija, el cual podrá ser:

- Un solo pago o suma de dinero único, el cual recibirá al momento inicial.
- Pagos mensuales, hasta su fallecimiento.
- Pagos mensuales, por un determinado número de meses previamente acordados.
- Línea de crédito, el cuál prestatario podrá retirar hasta que se termine la misma.
- Línea de crédito y pagos mensuales hasta la fecha de fallecimiento.
- Línea de crédito y pagos mensuales por un determinado número de meses *previamente acordados.

Cabe indicar que el fallecimiento no es el único motivo por el cual se vuelve exigible el pago del préstamo, entre otros principales motivos está el hecho en que el prestatario vende la propiedad, o varía de domicilio de forma permanente a otro inmueble, o en todo caso si no habita el inmueble por un periodo de 12 meses seguidos por motivo de problemas físicos y mentales; si permite que el inmueble se deteriore y no realiza las refacciones de las mismas; y si el propietario no paga los impuestos a la propiedad, seguros u otras obligaciones; y de manera general incumple los obligaciones pactadas en el contrato.

La exigencia del pago será únicamente hasta el monto del valor del inmueble al momento de su realización, no pudiendo transmitirse la obligación a sus herederos, en

ello radica la importancia del seguro federal contra el riesgo del patrimonio negativo que otorga el programa HECM.

Con el transcurrir de los años, a partir de octubre del año 2010 se dio un nuevo modelo de hipoteca inversa, con el nombre de préstamos HECM SAVER. Este tipo de modelo está dirigido a aquellas personas que quieren como préstamo montos visiblemente más pequeños que el HECM estándar, por lo que han reducido sus costos, con este nuevo tipo de hipoteca inversa la prima del seguro será de 2% a 0.01% del valor de la vivienda; el monto de dinero a solicitar como préstamo también se reducirán a un 10% y 18% menos al que recibían bajo el HECM estándar, cabe indicar que se mantiene la forma en el prestatario podrá recibir el monto prestado.

A pesar de los esfuerzos por mantener el programa de hipoteca inversa bajo el HECM, la crisis financiera en años anteriores, afectó este programa, presentándose algunas pérdidas no esperadas e incluso se firmó la ley de Estabilidad de Hipoteca Inversa, el cual fue una muestra de fortalecimiento para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, autorizando al Secretario de la HUD, establezca requisitos adicionales para mejorar la seguridad fiscal y fortalecer el programa de hipoteca inversa HECM en los Estados Unidos, hoy con un mejor panorama.

Otro tipo de hipoteca inversa distinto al programa HECM, es la hipoteca sobre propiedad, esta hipoteca se distingue porque suelen ofrecer una mayor cantidad de dinero para prestar al propietario del inmueble; es este uno de los motivos por los cuales sus costos son más elevados, además requisitos más flexibles en comparación al programa HECM. Los oferentes de este producto financiero deben estar autorizados por la Federal Housing Administración o FHA, y cabe indicar que el gobierno las respalda abonando el préstamo en caso de impago. Estos programas eran atractivos en la medida que se pidiera un valor de préstamo muy alto, ya que de lo contrario no era recomendable por sus costos elevados, por lo que el valor medio de los inmuebles ascendía a 1'100,000 millones de dólares.

Cabe indicar que este modelo de hipoteca inversa que eran ofrecidas por compañías privadas fue afectado por la última crisis económica. Entre estas empresas se menciona a Home Beeper brindado por Fannie Mae y el Jumbo Cash Account, brindado por Financial Freedom. Quienes mantenían un 5% y 1% del mercado de hipotecas inversas en estados unidos.

Otro tipo de hipoteca inversa distinto al programa HECM y al de hipoteca sobre propiedad, es el Hipotecas para uso único. Estas hipotecas se distinguen porque el monto prestado tiene una única finalidad que puede ser la de reparaciones y obras de mejora de la vivienda o el pago del impuesto de la propiedad, Property Tax Deferral, este tipo de hipoteca inversa es ofrecida por varios Estados y Condados de EEUU, como la finalidad es única, esta pueda estar limitada a ciertos aspectos, siendo en el primer caso a determinado tipo de refacciones como obras de accesibilidad o ahorro de energía y en el segundo caso limitado al monto del pago del impuesto o un porcentaje de este.

Los requisitos pueden variar de acreedor a acreedor pero usualmente es que sean personas mayores de 65 años y tengan bajos ingresos, es por ello que en este tipo de hipoteca inversa tienen bajos intereses y reducidos costos de administración, incluso el interés puede ser fijo o simple. Este producto usualmente está combinado con otro tipo de hipoteca.

Entre los estados en los cuales se ofrecen este producto de hipoteca inversa se señala a: California, Florida, Massachusets y Texas, no obstante tienen distintos requisitos a cumplir.

Cabe mencionar que The National Council On Aging, organización sin fin de lucro con sede en Washington ofrecía un tipo de hipoteca inversa con la finalidad de solventar tratamientos médicos y cuidados de larga duración bajo este tipo de programas, el cual tuvo especial acogida y buen funcionamiento.

El monto del préstamo, el cual refleja un porcentaje del valor de la vivienda, y el que determina la renta mensual que puede recibir el beneficiario depende de factores, como la tasa de interés del préstamo y la edad del beneficiario al momento de suscribir el contrato de préstamo garantizado con una hipoteca inversa.

Un mayor porcentaje del valor de la vivienda y por ende una mayor renta mensual que recibirá el beneficiario será mayor, conforme el cliente al momento de suscribir el contrato tenga mayor edad, por lo que existe una relación directa entre la edad y el monto del préstamo o renta mensual.

Un mayor porcentaje del valor de la vivienda y por ende una mayor renta mensual que recibirá el beneficiario será mayor, conforme la tasa de interés del

préstamo sea menor, por lo que existe una relación indirecta entre la tasa de interés del préstamo y el monto del préstamo o renta mensual.

A manera de conclusión, la hipoteca inversa en EE.UU, se aplica en todo el territorio estadounidense. En el caso de las hipotecas bajo el programa HECM, Texas fue el último Estado en incorporarse al programa; en el caso de la hipoteca sobre propiedad, al ser ofrecido por los privados puede ser en todo el territorio y para las hipotecas para uso único, se ofrecen únicamente según el Estado o condado que la promociona.

En EE.UU, a diferencia del derecho peruano, los requisitos para constituir una hipoteca son bastante flexibles, no goza de la solemnidad que se requiere en la norma nacional. En EE.UU, se da a través de una legitimización de firmas hecha por un Notary, cabe destacar que el Notary no goza de las prerrogativas que tiene un Notario en el derecho peruano, sino es un mero testimonio con el cual indica que las firmas del documento son de los firmantes, y lo hacen mediante el cotejo del pasaporte o licencia de conducir; además de las firmas también se requiere de dos testigos. En este derecho la hipoteca no es un derecho real de garantía, sino se parece más al pacto comisorio ya que es un facultad que tiene el prestamista para poder apropiarse y disponer del inmueble.

3.4. Caso Chile:

Al igual que en el caso de nuestro país, diversas investigaciones coinciden en señalar que la expectativa de vida de los chilenos en las próximas décadas se incrementará de manera considerable, realizando un cálculo aproximado de 2,6 millones (cifra a la actualidad) a 3,4 millones de chilenos serán considerados como adultos mayores para el año 2024.

Dicho incremento en la población de la tercera edad, viene generando una serie de análisis y discusiones por parte de las autoridades y entidades gubernamentales de Chile; es así que en el año 2013, la Superintendencia de Valores de Chile (SVS) presentó un proyecto de ley que contemplaba una alternativa para la mejora de la calidad de vida de los adultos mayores, considerando para ello a la Hipoteca Revertida - hipoteca inversa como se denomina en otros países - como el instrumento que permita cristalizar dicha mejora en la población de adultos mayores.

De acuerdo a lo señalado por Alonso, Lamuedra, y Tuesta (2013) La reforma estructural que se experimentó en el sistema de pensiones chileno a través de la entrada en vigencia de la ley 3500 en el año 1980, a través de la cual se dejó de lado el antiguo esquema de reparto de beneficio, el cual era obligatorio para empleados y obreros dependientes, por la implementación de un sistema de capitalización individual de contribución definida a cargo de las Administradoras de Fondos de Pensiones reguladas y supervisadas por el Estado, logró otorgarle soporte y sostenibilidad financiera al sistema de pensiones así como transparencia en la relación entre los aportes y los beneficios (p. 9)

Este sistema se convirtió en modelo a seguir por los distintos países de la región, entre ellos el Perú que lo implementaría en la década del 90.

Pese a ello, existen en Chile aún retos que requerirían nuevas y posteriores reformas relacionadas fundamentalmente a los niveles de participación en el sistema de pensiones.

En efecto, el mercado laboral en Chile limita las expectativas de que determinados segmentos de la población en etapa laboral activa puedan mantener un grado de estabilidad suficiente para aportar a su cuenta de jubilación con continuidad; de igual forma, existen también otros factores como son los trabajadores que pierden su condición de trabajadores dependientes convirtiéndose en independientes que ya no cotizan en el sistema de pensiones, o el caso de aquellos trabajadores que habiendo perdido su trabajo en la última etapa de su vida laboral se ven en la necesidad de recurrir al esquema de jubilación anticipada, lo cual contribuye al final a la disminución de ahorro y en consecuencia de pensiones adecuadas.

Considerando tales circunstancias, en Chile se viene discutiendo una alternativa que permita capitalizar otro tipo de ahorro poco líquido, considerando que el 81% de los hogares con jefes de familia que tienen entre 60 y 65 años son propietarios de la vivienda que habitan.

Resulta tan tangible la preocupación existente en dicho país respecto al sensible aumento de la población de adultos mayores y la realidad de los bajos ingresos que obtienen, que en enero del 2014 el Senado chileno así como la Cámara de Diputados propusieron un Proyecto de ley que rebajará el impuesto territorial a los adultos mayores, el cual buscaba ser una alternativa al problema del incremento de las

expectativas de vida de la población; sin embargo se señaló que esas medidas resultarían insuficientes y que por lo tanto éstas deben ir acompañadas de medidas adicionales que permitan abarcar a un mayor número de adultos mayores beneficiados, toda vez que este proyecto de Ley únicamente consideró un ámbito de apoyo a una población aproximada de 30,000 a 40,000 personas, por ello se planteó en dicho país, como una mejor alternativa, la posibilidad de la creación de la figura de la hipoteca revertida

Si bien a la fecha no existe una Ley sobre la Hipoteca Revertida en Chile, al haber sido rechazado el proyecto de Ley presentado, para la presente investigación se ha considerado necesario el análisis del desarrollo de esta figura pues existen diversas similitudes con la realidad peruana.

El proyecto de la Hipoteca Revertida proponía ser un contrato entre el dueño de la vivienda y una institución estatal, en donde se establecía el valor de la propiedad y un cálculo de la expectativa de vida del propietario, asimismo, de acuerdo a la tasación, dicha institución -que sería la Dirección de Crédito Prendario (Dicrep)- pagaría una mensualidad al propietario con el objetivo de incrementar sus ingresos mensuales, sin que deje de vivir en el lugar hasta su fallecimiento. Cuando el adulto mayor falleciera, los herederos tendrían la opción de pagar el monto entregado al beneficiado, manteniendo de esta manera el inmueble o, procederían a entregar el inmueble para que con este se satisfaga el crédito en su totalidad.

Finalmente, el proyecto no fue aprobado, incluso la Presidenta Michelle Bachelet también rechazó la propuesta, señalando que en Chile se quería que las pensiones sean mejores por derecho y no porque los adultos se endeuden, hipotecan la casa o tengan que vender lo que han juntado durante toda una vida.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES Y REGULACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA

4.1. Panorama actual del sistema previsional en el Perú.

En el Perú los adultos mayores constituyen un importante sector de la población y de acuerdo a investigaciones realizadas, se pronostican cambios del comportamiento demográfico en el país. La población cada vez será más longeva y saludable, alcanzando una esperanza de vida mayor, asimismo, el envejecimiento demográfico se acelerará en las próximas décadas.

Normativamente, el Estado a través de la Constitución Política del Perú busca garantizar el libre acceso a las pensiones a través de entidades públicas, privadas o mixtas, encargándose de la supervisión de las mismas a través de los organismos reguladores; en tal sentido, las pensiones en el Perú son administradas por el Estado o por Privados a través de las Administradoras de Fondo de Pensiones – AFP. En caso que la administración sea pública existen dos regímenes principales: Los que están bajo el decreto ley 19990, denominado Sistema nacional de Pensiones –SNP; y los que se encuentran bajo el decreto ley 20530, denominado también cédula viva.

Según lo señalado por Centro de Investigación Parlamentaria CIP (2015) Jubilación y pensiones constituyen uno de los temas fundamentales de la seguridad social por lo que su planteamiento trata de responder a la situación de personas en edad avanzada que pierden su empleo y que no pueden encontrar otro, por tanto, carecen de una fuente segura de ingresos. (p.1)

Los sistemas previsionales cuya finalidad es brindar el respaldo necesario a las personas que se encuentran dentro de dicha etapa, tienen la función de trasladar el consumo presente en un consumo futuro de manera eficiente, ya que este aporte obligatorio a la AFP o al Sistema Nacional de Pensiones es un ingreso que se ha dejado de consumir y del cual se espera que en el futuro dé derecho a una pensión, por ello el objetivo principal de los sistemas previsionales es proporcionar un ingreso suficiente para satisfacer las necesidades básicas de los adultos mayores, evitando la pobreza en la vejez, permitiendo que puedan contar con cierta cantidad de dinero al momento de su

jubilación y evitar las caídas abruptas en la capacidad de consumo cuando se llega a la edad de jubilación.

En el sistema Nacional y en el Sistema Privado de Pensiones se tiene que tener en cuenta algunos factores importantes como:

- La Cobertura, es decir, aquel porcentaje de la población que logrará cubrir el sistema previsional.
- La suficiencia, es decir si el monto de las pensiones otorgadas son adecuadas, y;
- La sostenibilidad, que refiere a que si son sistemas sostenibles financieramente.

De acuerdo a lo informado por el Instituto Peruano de Economía IPE (2016):

En el Perú, son los trabajadores formales quienes se encuentran obligados por ley a depositar una parte de su salario en cualquiera de los dos sistemas que coexisten: i) el Sistema Nacional de Pensiones (SNP) cuya administración centralizada se encuentra a cargo de la Oficina de Normalización Provisional (ONP) y ii) el Sistema Privado de Pensiones (SPP) creado en 1992 a cargo de las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFPs) (p.1)

En ese sentido, son trabajadores formales quienes se encuentran en una relación de dependencia con su empleador; asimismo, existen trabajadores formales independientes, quienes no están obligados a dicho aporte; en el año 2012 existió la intención de hacerlo obligatorio, sin embargo, hasta la fecha no es obligatorio sino voluntario para el trabajador independiente.

4.4.1 Sistema Pensionario Público

Decreto ley 19990 o Sistema Nacional de Pensiones

Este régimen está estructurado en otorgar pensiones en montos fijos, con montos mínimos y máximos según su escala, y que las mismas son financiadas por las aportaciones de los actuales trabajadores.

El régimen se encuentra administrado por la Oficina de Normalización Previsional – ONP, quien pertenece al Ministerio de Economía y Finanzas y sus beneficiarios por este mecanismo son los siguientes:

- Los sujetos a la actividad privada por la ley 4916 o decreto legislativo 728.

- Los obreros regidos por la ley 8433.
- Funcionarios y servidores públicos sujetos a la actividad pública por la ley N°11377 o decreto legislativo 276 no amparados por la ley 20530.

El Sistema Nacional de Pensiones se basa en el sistema de reparto, que consiste en que el dinero aportado por los trabajadores ingresa a un fondo común que se utiliza para pagar las pensiones de los jubilados de hoy; de esta manera, existe una correspondencia entre la cantidad de aportantes y jubilados para sostener el sistema.

Las pensiones bajo esta modalidad son: Jubilación, invalidez, viudez, orfandad y ascendencia.

A manera de conclusión respecto de este tipo de sistema, se puede decir, que si bien el mismo constituye una alternativa previsional interesante para los trabajadores que perciben ingresos bajos, claro es también, no ha conseguido proporcionar una pensión a una parte importante de los adultos mayores por dos razones: Porque no fueron diseñados para brindar una cobertura universal en pensiones a todos los ciudadanos y porque su buen funcionamiento está ligado a la capacidad de los mercados laborales de generar trabajo formal; por tanto, no llegan a cumplir su verdadera finalidad, en cuanto a cubrir de manera satisfactoria la calidad de vida a la que el pensionista en su etapa de activo tuvo.

Decreto ley 20530 o Cédula viva

Antiguamente se dieron rentas vitalicias que fueron otorgadas a un grupo de funcionarios del Estado; luego, se amplió el ámbito de beneficiarios y beneficios; posteriormente en un intento de restringir estos beneficios, en el año 1974 se promulgó el decreto ley 20530 limitando a los trabajadores que tengan derecho a incorporarse hasta el 11 de julio de 1962; sin embargo, con otras leyes se amplió el número de beneficiarios, produciendo todo ello un problema a las arcas fiscales, que hasta la actualidad sigue preocupando.

Las pensiones bajo esta modalidad son: Cesantía, invalidez, viudez, orfandad y ascendencia.

Realizando un análisis del sistema pensionario público, de acuerdo al estudio realizado por el Departamento de Análisis del Sector Público- Estudios Económicos del

BCRP- donde se señala que la crisis del sistema nacional de pensiones se debe a diversos factores, entre ellos que al no existir una relación directa entre el aporte y los beneficios del pensionista, no habría un incentivo del trabajador a aportar a un fondo de pensión, otro factor de esta crisis es que el Estado es uno de los principales deudores en pagar las contribuciones de los empleados ya sea a la AFP o al Sistema Nacional, ya que frente a crisis económicas distintos gobiernos dejaban de pagar dichas obligaciones por priorizar otras supuestamente más urgentes; otro factor de la crisis fue el hecho de un alto nivel de desempleo y la informalidad del país; también contribuyó el hecho de estar otorgando beneficios a trabajadores por razones políticas y populistas sin haber hecho un adecuado estudio costo beneficio; otro factor de la crisis es la contratación en exceso del personal en algunos gobiernos y el aumento indiscriminado del sueldo; Otro factor a la crisis son los préstamos al Estado a través de la compra de bonos de reconstrucción y fomento; y como último factor a la crisis es el uso ineficiente del fondo, que no supieron manejar en miras de una rentabilidad adecuada

Entonces, a nuestro país se le presenta el reto demográfico de futuro para hacer frente al crecimiento de la población, de allí la importancia de la reforma del sistema de pensiones en busca de garantizar en todo momento las rentas de la gente mayor; y para garantizar la sostenibilidad el sistema; uno de los factores cruciales es tener presente la importancia de la esperanza de vida para la determinación de las pensiones frente al envejecimiento de la población previsto para las próximas décadas.

4.1.2 Sistema Pensionario Privado

Corresponde a la Administración de Fondo de Pensiones - AFP, creado por el Decreto Ley 25897, en el año 1992; que consiste en ser básicamente un sistema de capitalización individual, ya que cada persona aportará a un fondo individual propio que generará intereses e incrementándose según los aportes, para que cuando tenga la edad para jubilarse podrá tener una pensión de este fondo.

Este sistema, tuvo la finalidad de apoyar al sistema nacional que entraba en crisis, y de esta manera aligerar su carga. Cabe destacar que en este sistema a diferencia del sistema Público sí existe una relación directa entre el aporte del trabajador y sus beneficios, ya que a mayores aportes en el presente, tendrá mayores recursos en el futuro para el cálculo de una pensión más elevada.

Como inicialmente se ha señalado, El Sistema Privado de Pensiones se basa en un sistema de capitalización individual, el cual consiste en que el dinero aportado ingresa a una cuenta individual propia de cada aportante y esta cuenta es manejada por una AFP elegida según su preferencia. La diferencia con el sistema de reparto es que en este sistema el pago de los jubilados se encuentra en función al monto ahorrado más el retorno sobre la inversión. En este sistema no existe necesariamente una relación entre la cantidad de jubilados y aportantes.

Para la administración de los fondos del aportante, se puede elegir su administración dependiendo del tipo de riesgo que uno prefiere que se dé a su fondo, entendiendo a un fondo con riesgo mayor es más rentable y más propenso a mayores pérdidas. Actualmente existen tres fondos, cada uno de estos tienen un riesgo y rentabilidad distinta. El fondo más seguro es el Fondo 1 que genera una rentabilidad menor. El fondo 2 ofrece una rentabilidad y riesgo moderado; y el fondo 3 viene a ser la opción que contempla un mayor riesgo y por tanto la rentabilidad esperada es mayor.

Las prestaciones en el sistema Privado de Pensiones son de tres tipos: Por jubilación, invalidez y sobrevivencia.

Teniendo claro el escenario en el que se desarrollan ambos sistemas y según lo señalado por Centro de Investigación Parlamentaria CIP (2015):

Se puede concluir que los sistemas previsionales contributivos que se ocupan de trasladar consumo presente a consumo futuro no están dando los resultados que se esperaban. El consumo presente es el que se produce cuando la persona trabaja, mientras que el consumo futuro es el que se realiza cuando el individuo deja de trabajar, ambos sistemas se han apoyado en el mercado laboral para forzar el ahorro de los trabajadores formales. En promedio poco más de cuatro de cada diez trabajadores cotizan a algún sistema previsional en un momento dado.

Debido a la poca capacidad de generar empleo formal, el mercado laboral no consigue forzar el ahorro suficiente para financiar las pensiones de un gran número de trabajadores, por ello, muchas personas llegan a la edad de su jubilación sin haber generado el ahorro necesario para financiar una pensión durante su vejez.

A medida que la población vaya envejeciendo, las presiones para que haya una mayor cobertura previsional van a ir en aumento, de no contar con medidas de ayuda al sistema, la falta de cobertura podría conllevar a consecuencias sociales como la agudización de la pobreza de los adultos mayores y sus familias. (p.3)

Desde el punto de vista del desarrollo económico del país no es lo más eficiente destinar grandes recursos presupuestarios al gasto previsional ya que otro tipo de inversiones tienen un mayor efecto respecto a promover el crecimiento económico a largo plazo y en beneficio de generaciones futuras. Así invertir en salud, educación e infraestructura genera un mejor beneficio, por ello, será oportuno buscar mecanismos para trasladar el ahorro presente a ahorro futuro y conforme se buscará demostrar a través del desarrollo de la presente investigación, en el Perú es un buen momento, porque la población es relativamente joven y esto permite afrontar reformas con tiempo. Lograr un mecanismo adecuado de ahorro para la vejez presenta grandes dificultades en proporcionar un canal de ahorro continuo a sus trabajadores en el mercado de trabajo, por lo que se debe establecer mecanismos para lograr financiar una vejez digna.

Si se garantizan beneficios previsionales se logra una ganancia política inmediata y la mayor parte del costo la asumirán las generaciones futuras. El efecto será mayor a medida que se incremente el envejecimiento de la población; por ello es necesario entender las causas de los problemas previsionales y establecer vías de mejoras. Orientar esfuerzos para lograr proporcionar un mecanismo de ahorro para la vejez capaz de afrontar la transición demográfica que se avecina.

4.2 Panorama del mercado inmobiliario en el Perú

Uno de los elementos básicos de la figura de la hipoteca inversa es la vivienda pues es el activo con el que cuenta el adulto mayor para acceder a un crédito hipotecario. En la etapa de ejecución de la deuda será importante contar con un seguro para el inmueble ya que en caso de que el valor de la vivienda haya disminuido el seguro se aplicará para cubrir la diferencia.

El acreedor solo podrá dirigirse contra el patrimonio del deudor, y no contra el de sus herederos. Por ello en la presente investigación se ha revisado el sector inmobiliario y el tema de la crisis inmobiliaria.

Si los precios de las propiedades están especialmente atractivos existe un escenario propicio para impulsar esta alternativa, por el contrario, una crisis en el mercado inmobiliario y la depreciación del valor del mercado residencial, desalentarían el interés de las entidades financieras en la comercialización del producto. El valor de la vivienda es un factor indispensable en la figura de la hipoteca inversa. Cuanto mayor

sea el precio del inmueble, mayor será la cantidad a percibir por el adulto mayor; dado que la cantidad que se recibe al mes está determinada por tres factores: el valor de la vivienda, la edad de la persona y su esperanza de vida. El monto del préstamo se determina en base al valor de tasación de la vivienda a futuro, es decir, incluyendo la revalorización prevista en los años que debería vivir el cliente. Si una gran parte de los adultos mayores son propietarios de su vivienda ello se presenta como una oportunidad para el desarrollo de este producto en el país.

De acuerdo a la Nota de Estudio No. 28 del 22 de Abril del 2016 emitida por el Banco Central de Reserva del Perú, El sector construcción registró un crecimiento del 5.4% en el primer trimestre del 2016, incremento que no se presentaba desde finales de diciembre del 2014. Dicho crecimiento se dio por la continua expansión de la construcción de viviendas, centros comerciales y carreteras.

Asimismo, en la Nota de Estudio No. 5 del 27 de enero de 2014 del Banco Central de Reserva del Perú, señaló que al cierre del cuarto trimestre del año 2013 el precio del metro cuadrado de venta de departamentos sufrió un incremento del 15.7 % respecto del cierre del ejercicio 2012, pero también implicó un retroceso del 1.4 % respecto del tercer trimestre del año 2013.

El Estudio antes señalado, profundiza su análisis al segmentar los distritos denominados de sectores A y B (La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco) frente a distritos denominados de sectores B y C (Jesús María, Magdalena, Lince, Pueblo Libres y San Miguel).

Figura 4.1

Medianas de Precios de ventas trimestrales (valor de m2 por departamento) La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco.

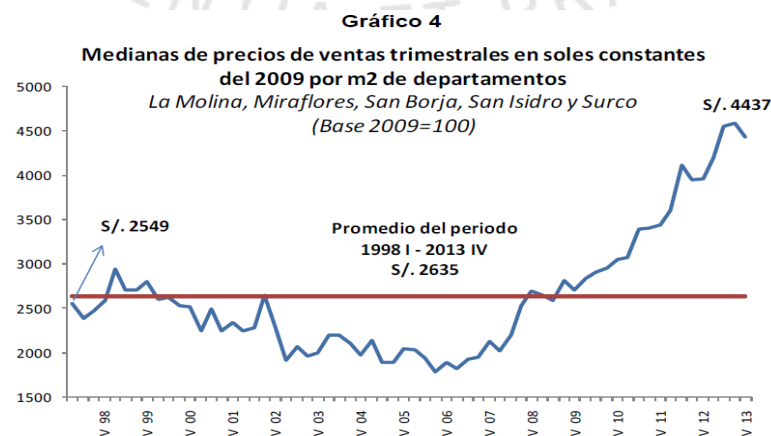
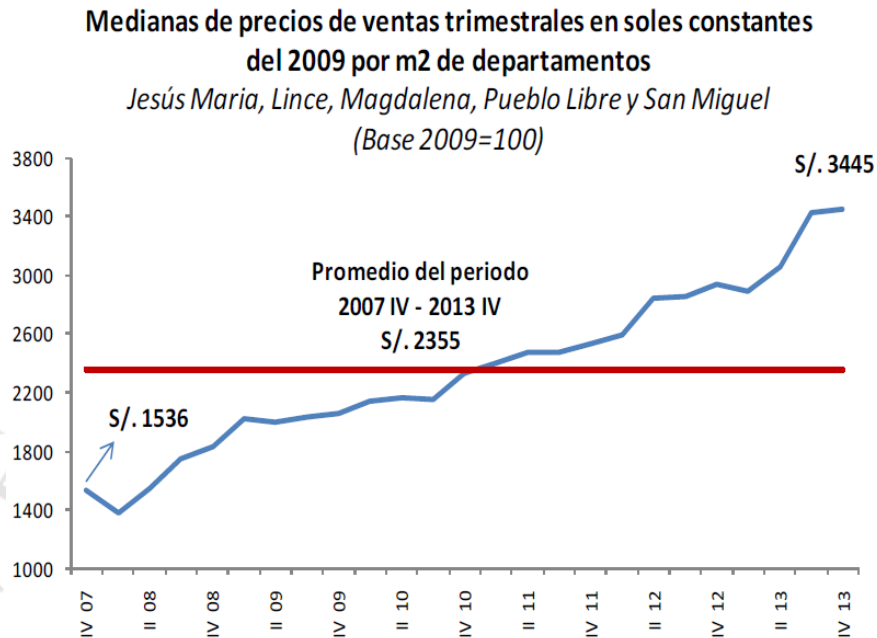


Figura 4.2

Medianas de Precios de ventas trimestrales (valor de m2 por departamento) Jesús María, Magdalena, Pueblo Libre y San Miguel.



Fuente: Banco Central de Reserva

De esta evaluación se evidencia una tendencia hacia la baja sobre el metro cuadrado en los sectores A y B, frente a un incremento moderado en los sectores C y D, cada uno respecto al trimestre anterior del mismo ejercicio 2013. Esto podría llevarnos a pensar que existe una tendencia a una estabilización en los precios de los inmuebles, o en todo caso a una ralentización en el aumento del precio de los inmuebles para los próximos años.

Conforme a lo señalado en el documento denominado “Análisis Económico de la Situación Inmobiliaria en el año 2016” emitido por el BBVA Research, la demanda de viviendas se está trasladado con mayor fuerza hacia los inmuebles de valores intermedios (de US\$ 80M hasta US\$ 150M), esto debido a la expansión registrada de la clase media de los últimos años, y al incremento de los sectores medio y medio alto frente a la disminución de los sectores denominados bajos.

El incremento en el ingreso de los hogares y por ende del valor adquisitivo de los mismos son los que han motivado dicho cambio en el mercado inmobiliario. La demanda de los inmuebles que antes se menciona no ha implicado per se un fuerte aumento en el número de viviendas sino en el precio de las mismas.

Todo lo antes mencionado, lleva a concluir al BBVA que el aumento en el precio del metro cuadrado ha venido y seguirá moderándose y que el aumento del precio de las viviendas se mantendrá en los próximos años, acompañando con ello a la moderación que se registrará en el incremento del PBI y en el empleo, haciendo una salvedad en las viviendas ubicadas en la denominada Lima Moderna, que registrará un mayor crecimiento frente a otras zonas de la ciudad.

Por otro lado, respecto al riesgo de una burbuja inmobiliaria, nos encontramos que en los últimos años se ha venido debatiendo este tema, ante el incremento constante en el precio del metro cuadrado en Lima, si se está ante el peligro de una burbuja inmobiliaria que podría desmoronar el mercado inmobiliario peruano y generar una crisis financiera como la vivida en Estados Unidos y Europa entre los años 2008 y 2010, y cuyas consecuencias aún no terminan.

Según el artículo publicado por Aguilar Córdova (2013) se puede definir a la burbuja inmobiliaria como:

Aquel proceso en el que los precios de los activos parecen incrementarse por encima de los niveles considerados acordes con una valoración adecuada del activo subyacente. Es decir, en donde se da un alto nivel de compraventas a precios muy superiores a valor económico real del activo objeto de dichas transacciones” (p. 3)

Asimismo, Aguilar Córdova (2013) señala los diversos ratios que permitirán regular el mercado inmobiliario, precisando los siguientes:

En una burbuja la oferta de los inmuebles sube no por la satisfacción real de adquirir una vivienda para vivir, es decir, por el incremento de nuevas familias que necesitan un hogar, sino por la necesidad de invertir en un activo para luego generar una ganancia en el corto o mediano plazo, dándose con ello una falsa demanda. Por ello, se hace importante monitorear el mercado inmobiliario mediante herramientas que permitan determinar la generación de una temida “burbuja” y poder tomar las decisiones más adecuadas para evitarla; es así, que existen diferentes ratios que permiten tomar el pulso al mercado inmobiliario y estos son:

- a) Ratio precio sobre ingresos por alquiler (PER).- Este indicador permite determinar en cuanto tiempo se recupera la inversión hecha para adquirir una vivienda si ésta se diera en arrendamiento, de tal manera que se podría determinar si se está ante una vivienda subvaluada, debidamente valorada, o sobrevaluada. De acuerdo a lo estándares internacionales, si el ratio arroja valores superiores a 20 (años) entonces se está ante una vivienda sobrevaluada, mientras que si se ubica entre los 12.5 y los 20, entonces se

está en un rango de razonabilidad. A esto hay que agregar la comparación que se debe realizar con nuestro entorno regional para validar el resultado obtenido.

- b) Precios relativos.- Es la comparación de precios medios del metro cuadrado de una ciudad con el precio promedio obtenido en ciudades similares. Este ratio adolece de varios problemas para que se pueda tomar como un dato que dé certeza en el análisis, puesto que no es fácil o usual conseguir que una ciudad sea similar a otra, puesto que eso dependerá de los factores que se tomen para determinar tal similitud.
- c) Ratio de la Asequibilidad (PBI por metro cuadrado).- Esta herramienta tiene por finalidad dar respuesta a la pregunta de si el precio a pagar por un inmueble se encuentra en relación con los ingresos percibidos, y por ende determinar si el mismo es demasiado alto o bajo frente al PBI per capita de un país. Para la lectura de este ratio, es necesario compararlo con los obtenidos en otros países en condiciones similares.

En nuestro caso, sería con países de nuestra región. En caso este ratio estuviera elevado, esto sería signo de que los predios estarían sobrevaluados. Alfredo Aguilar Córdova toma con mucho cuidado este ratio, puesto que considera que "... dicha regla es aplicable para precios de inmuebles de la gama alta en las ciudades céntricas y no un promedio de precios de vivienda (particularmente en países muy pobres). Por lo tanto es legítimo preguntarse si Perú, Colombia u otro país de Latinoamérica puede aplicar dicho ratio a su realidad".

- d) Relación precios vs. costes de construcción.- Esto indica la motivación o los incentivos de los constructores para invertir en nuevos proyectos inmobiliarios, de tal manera que si los precios de los predios es más alto que la inversión necesaria para su construcción, se verán interesados en invertir en nuevos proyectos inmobiliarios, más si esta diferencia a favor del constructor es demasiado alta, entonces se está ante una señal de peligro que es necesario evaluar. (p. 4-5).

Este factor no es inmune a factores externos que pueden afectar o influenciar en el resultado del mismo, como es el caso de la participación de los entes reguladores o incentivos gubernamentales que pueden limitar el mercado o generar inventivos artificiales, dando resultados no puros. Asimismo, los costos de construcción también pueden verse afectados por factores exógenos, dando con ello un resultado no fiable.

Es necesario mencionar que cada uno de estas herramientas en forma individual no generará la certeza suficiente para llevarnos a conclusiones sólidas, más si se ve en conjunto, sí pueden dar una visión cercana a lo que ocurre en el mercado inmobiliario.

Tal como se puede ver en los informes y estudio emitidos por el Banco Central de Reserva del Perú, los dos primeros son los más usados por el mencionado ente regulador.

Esto se puede evidenciar también en las distintas opiniones vertidas por el propio Presidente del Directorio del BCRP, Julio Velarde, quien en sus declaraciones del CADE del año 2012 en las que señaló que habría burbuja inmobiliaria si el comprar una vivienda costara 25 veces más que alquilarla, siendo que en dicho año el PER se ubicó cercano al 16%, pero con una tendencia al alza lo que genera una preocupación y una obligación para el BCRP de monitorear de cerca el mercado inmobiliario.

Esta preocupación se ha mantenido presente en el tiempo, por lo que tanto el Banco Central de Reserva del Perú y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's tomaron medidas claras y concretas a fin de eliminar o mitigar posibles causales que lleven a la generación de una crisis en el sector inmobiliario. Prueba de ello, son las Resoluciones No. 8548-2012 y No. 6034-2013 de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's, por la que se establecieron nuevas exigencias de capital a las entidades financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios, un requerimiento mayor de cuotas iniciales para el otorgamiento de dichos créditos, restricciones para el caso en que se financien la adquisición de una segunda vivienda y/o que dichos créditos sean en dólares.

Aunque los entes reguladores no ven cercano el peligro de una burbuja inmobiliaria pero sí son conscientes del peligro que implica la fluctuación e inestabilidad del tipo de cambio de la moneda hipotecarios) y el incremento de la adquisición de inmuebles no con fines de casa – habitación sino con fines especulativos, los que juntos pueden ser una combinación que genere una burbuja.

Por ello, las medidas adoptadas en el año 2012 y las posteriores, tienen por finalidad incentivar a las entidades financieras para redireccionar sus políticas de otorgamientos de créditos hipotecarios tendientes a reducir la especulación y exigir una mayor cuota inicial. Asimismo, se han tomado medidas tendientes a no ampliar el monto de los créditos hipotecarios con fines distintos a la ampliación de la vivienda, lo que se ha venido manteniendo como medida de precaución hasta inicios del 2017.

En resumen, el mercado inmobiliario peruano viene demostrando un grado de maduración no visto en los últimos años, acompañado con una participación de los entes reguladores quienes vienen siguiendo de cerca su desarrollo, tomando las

decisiones más eficientes que permitan alejar los fantasmas de una burbuja inmobiliaria. A lo antes dicho, se observa que dicho mercado viene moderando su crecimiento, lo que seguirá sucediendo en el mediano plazo (que confirma la maduración del mismo), sobre la base de ratios aceptables y conforme a lo que viene ocurriendo en el resto de la región (principalmente a países como Colombia y Chile).



CAPITULO V: VIABILIDAD NORMATIVA DE APLIACION DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERU

En el Perú no existen normas referentes a la hipoteca inversa, existiendo solamente aquellas referidas a la figura legal de la hipoteca, tanto en lo referente a su constitución (Código Civil) como a su ejecución (Código Procesal Civil). Por ende, a nivel legal no existiría impedimento alguno para su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano, sea el modelo de hipoteca inversa que se desee aplicar. Es más, este producto se complementaría con las actuales normas vigentes, ya que éstas serían de aplicación supletoria a una futura ley especial que regule la hipoteca inversa.

A nivel constitucional se ha podido observar que no hay norma expresa que se refiera a la hipoteca, ni derecho que se vea vulnerado por dicha figura jurídica (ya de larga data en el Perú). Por ende, tampoco existiría impedimento a nivel constitucional para que la hipoteca inversa pueda ser legislada. Es más, tanto el derecho a la libertad contractual (todos podemos contratar con cualquier persona sin limitación alguna) como la libertad de contratación (de fijar las cláusulas o términos que las partes de un contrato deseen, salvo aquellos que la ley prohíba), serían los pilares para que la misma hipoteca inversa pueda desarrollarse y regularse.

Luego de revisar la legislación comparada, en especial lo visto en países como Estados Unidos, España, México y Chile, se observa que esta figura legal se ha incorporado a cada país adaptándose a la realidad de cada caso, respetando en cada uno de los ordenamientos jurídicos su finalidad (permitir generar ingresos adicionales a la personas en edad de jubilación) y estructura (otorgamiento de un crédito a fin de que el mismo sea cancelado con el producto de la venta del inmueble una vez hubiera fallecido a quien se le hubiere otorgado tal facilidad crediticia). Es así, que en varios de los casos ha logrado generar ingresos complementarios que permiten a las personas en edad de jubilación mejorar su nivel de vida.

Se ha observado también, que el mercado inmobiliario peruano ha venido creciendo en forma sostenida en los últimos diez años, mostrando por ejemplo entre los

años 2013 y 2016 signos de estabilización, tanto en el valor del metro cuadrado como en la satisfacción de la demanda de vivienda. Esto se puede visualizar claramente en los segmentos A y B de la población, mientras que en los segmentos C y D todavía muestran un crecimiento y una demanda robusta e insatisfecha.

El riesgo de que se produjera en el Perú una crisis en el mercado inmobiliario, debido principalmente al fuerte aumento del valor del metro cuadrado como al posible incremento de compra de inmuebles con fines especulativos mostrados en los últimos años, se ha venido reduciendo a partir del 2013, esto debido también a las acciones correctivas adoptadas por el Banco Central de Reserva del Perú y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's. Todo ello, hace concluir que estamos ante un mercado inmobiliario en camino de consolidarse y estabilizarse, el que cuenta con la supervisión cercana de los entes reguladores que permite corregir cualquier futura distorsión.

En el ámbito previsional, se observa que el Perú ha de asumir en el largo plazo, el riesgo que la pirámide poblacional se invierta, lo que implicará una mayor presión para el Estado de solventar el pago en forma creciente de las pensiones del sistema público previsional, debido a que dicho sistema no se solventa así mismo, por lo que el incremento de jubilados como la disminución de aportantes jóvenes generará una crisis aún mayor.

El Perú viene afrontando desde hace varias décadas, el incremento de la informalidad en todos los niveles, siendo el sector laboral el más afectado. Por ende, existe un número importante de trabajadores que no aportan a alguno de los sistemas previsionales, por lo que ello generará a mediano y largo plazo, una mayor demanda de los servicios ofrecidos por el Estado, por parte de personas de la tercera edad, principalmente de salud, alimentación y vivienda.

Existe en menor medida otro porcentaje de la población que no aportan a alguno de los sistemas previsionales, a pesar de no ser informales. Ellos son los profesionales independientes, quienes normalmente buscan ahorrar para su vejez mediante la adquisición de una vivienda.

Por lo antes dicho, se considera que existen las condiciones para el ingreso al Perú de la hipoteca inversa, la que se constituiría en una figura complementaria o herramienta al sistema previsional peruano, permitiendo a las personas en edad de

jubilación, generar un ingreso adicional contra el valor de su inmueble, el mismo que se mantendría en su posesión hasta el momento de su fallecimiento.

Es importante mencionar que esta figura servirá además como una importante herramienta que motive la formalización de las viviendas, por ser este un requisito indispensable para tener acceso al crédito.

5.1 Propuesta Normativa de la Hipoteca Inversa

Sobre la base de lo mencionado anteriormente, se ha preparado un proyecto de ley de la hipoteca inversa, cuya estructura es la siguiente:

- Será un producto dirigido a las personas en edad de jubilación (65 años) propietarias de un inmueble que se constituya en su residencia habitual. En caso la propietaria del inmueble sea una sociedad conyugal o una unión de hecho, su integrante menor deberá tener como edad mínima los 65 años. Asimismo, el cliente deberá acreditar que se encuentra en pleno ejercicio de sus capacidades mentales, por lo que se ha establecido la obligatoriedad de presentar un certificado médico que lo acredite.
- Respecto a las características del acreedor, se considera que deberá ser una entidad que se encuentre regulada y supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's. Esto debido a la importancia de asegurar que dicha entidad sea constantemente supervisada tanto en: i) su capacidad de cumplir con sus obligaciones frente a sus clientes, ii) en sus procesos operativos y calidad en la evaluación, iii) la calidad de su cartera administrada, y iv) cuente con un marco regulatorio que garantice el respeto de los derechos como consumidores de sus clientes.
- El producto financiero a ser otorgado será un crédito que será calculado principalmente sobre la base del valor del bien inmueble subyacente y la proyección de vida del cliente. Este crédito generará cuotas mensuales consecutivas, las que se darán hasta el fallecimiento del cliente. Asimismo, estará garantizado con la primera y preferente hipoteca del inmueble de propiedad del cliente. La finalidad de lo antes señalado, es generar un ingreso mensual vitalicio al cliente que le permita complementar sus ingresos y mejorar

su calidad de vida, tanto al inicio del financiamiento como al final de su existencia, cuando usualmente en dicha etapa existe una mayor necesidad de asistencia médica.

- Sobre el valor del inmueble a ser tomado en hipoteca, se ha considerado que deberá practicarse una tasación emitida por un perito acreditado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's, y se tomará como referencia el valor de realización que dicha tasación arroje. Sobre el particular es fundamental que dicho informe técnico sea conocido por el cliente antes de la contratación y que el acreedor informe de sus actualizaciones luego de la suscripción del contrato respectivo.
- Respecto a las formalidades, es importante que este tipo de actos (por el impacto que implica a la masa hereditaria que se generará al fallecimiento del cliente y por el perfil del mismo cliente) que se deben adoptar aquellas que garanticen la mayor publicidad que pueda dar el ordenamiento jurídico. Es por ello que se propone que el mencionado contrato de hipoteca inversa sea elevado a escritura pública e inscrito en los Registros Públicos bajo sanción de nulidad.
- Asimismo, para proteger al acreedor de las futuras obligaciones que el cliente pudiera asumir, teniendo en consideración las características del mismo producto, se ha considerado que dicho inmueble sea excluido de los efectos de un procedimiento concursal y le de preferencia al acreedor de la hipoteca inversa.
- Como la finalidad que se persigue con la incorporación de la hipoteca inversa en el ordenamiento jurídico peruano es permitir que las personas en edad de jubilación puedan acceder a ingresos adicionales a una futura pensión, se ha propuesto que la constitución de una hipoteca inversa no limite el derecho del propietario del bien para arrendar el mismo, puesto que esto implicaría un ingreso complementario que permitiría mejorar el nivel de vida de los adultos mayores, reduciendo los costos sociales que impactarían al Estado para cubrir las necesidades básicas de este grupo de la población.
- La propuesta legislativa, tampoco busca limitar el derecho de cliente de vender el inmueble si esto le implica un beneficio económico. Por ende se permitirá la venta del inmueble siempre que ella implique la participación del acreedor

respecto a la cancelación de la facilidad crediticia otorgada mediante hipoteca inversa. En caso la venta ocurriese sin la participación del acreedor (es decir, sin que se cancele el financiamiento) esto otorgaría la facultad al acreedor para dar por vencido el financiamiento y ejecutar la hipoteca.

- Al tratarse de clientes que se constituyen como consumidores, y por ende le son aplicables la ley de la materia, contarán por ello con el derecho de pre pagar el financiamiento sin pagos de comisiones o penalidades.
- Respecto a la ejecución de la hipoteca, esta se producirá en dos situaciones: i) en forma anticipada, que es en el caso el cliente incumpla sus obligaciones, para lo que se contempla un mecanismo de venta extrajudicial vía la constitución de un representante con poderes suficientes para la venta del inmueble; ii) en caso de fallecimiento del cliente, en donde también se contempla la venta extrajudicial mediante la constitución de un albacea especial, quien se encargará de vender el inmueble en un plazo determinado, de cancelar el financiamiento del acreedor y de entregar a los herederos del cliente el saldo del precio, si lo hubiere. Lo que se pretende con ello, es lograr obtener el mejor valor del predio dado en hipoteca en beneficio del acreedor, del cliente o de los herederos de éste con el menor costo posible, lo cual se logra normalmente fuera del ámbito judicial (que resulta oneroso y extremadamente legal, y sin que se asegure un buen valor en la realización del predio). En ambos casos de venta extrajudicial del inmueble se contempla que sea el tercero (representante o albacea) quien valúe el inmueble y lo venda en un plazo determinado. Asimismo, en caso esto no ocurra, el acreedor se encontrará facultado a ejecutar la hipoteca en la vía judicial.

5.1.2. Proyecto de Ley hipoteca inversa

OBJETO DE LA LEY

Artículo 1.- La presente ley tiene por objeto promover el acceso de la población de 65 años a un ingreso complementario, mediante la creación de un mecanismo de financiamiento que implique la constitución de una hipoteca sobre un bien de su propiedad.

Artículo 2.- Glosario de términos

- Acreeador:** Es la empresa debidamente autorizada por la SBS conforme a lo establecido en la presente ley, que otorga a favor del cliente un préstamo de hipoteca inversa en los términos y condiciones de este cuerpo normativo.
- Albacea especial:** Es el ejecutor testamentario que será elegido por el cliente y especificado en el contrato.
- Cliente:** Es aquella persona natural, sociedad conyugal o unión de hecho propietaria de un inmueble debidamente inscrito en Registros Públicos, que afecta su inmueble en hipoteca a favor del acreedor para respaldar una hipoteca inversa, en los términos y condiciones de la presente ley.
- Inmueble:** Es el bien de acuerdo a la definición dada por el Código Civil y que se constituye en vivienda habitual del cliente y que será afectado en hipoteca a favor de acreedor por el préstamo en hipoteca inversa conforme a lo establecido en la presente Ley. Este deberá encontrarse debidamente inscrito en los Registros Públicos y libre de cargas y gravámenes, sin que pese sobre él ningún contrato o limitación inscritos en su partida registral en los Registros Públicos.
- Monto del Préstamo:** Es el monto total al cual asciende la facilidad crediticia otorgada por el acreedor al cliente en hipoteca inversa, este asciende al monto del capital otorgado, más los intereses compensatorios y moratorios, gastos, comisiones y seguros. Se incluyen las costas y costos en que incurra el acreedor por la ejecución del bien inmueble dado en hipoteca inversa.
- Perito tasador:** Arquitecto o ingeniero debidamente registrado ante la SBS.
- Representante:** Es la persona natural o jurídica designada en el contrato del préstamo que se rige a lo establecido en la presente ley, para que proceda a la ejecución del Inmueble mediante venta directa, conforme a lo señalado en este cuerpo normativo. Dicha persona deberá estar registrada ante la SBS.
- SBS:** Es la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

Unión de hecho: Es la unión voluntaria de un varón y una mujer según lo regulado en el artículo 326 del Código Civil.

Vivienda Habitual: Es el inmueble de propiedad exclusiva del cliente dedicada a casa-habitación.

DE LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 3.- Por medio de la hipoteca inversa el acreedor otorga a favor del cliente un préstamo garantizado con la primera y preferente hipoteca sobre un bien inmueble que constituye la vivienda habitual del segundo, siempre que se cumpla los requisitos establecidos en la presente ley.

Artículo 4.- La hipoteca inversa se constituye por escritura pública requiriendo para su validez su inscripción en la partida registral del inmueble correspondiente, bajo sanción de nulidad. La hipoteca inversa se rige supletoriamente por las normas establecidas en el Código Civil para las hipotecas.

DE LOS INTERVINIENTES

Artículo 5.- Se encontrarán autorizadas para el otorgamiento del préstamo respaldado con una constitución de hipotecas inversas las empresas autorizadas que se encuentren bajo la supervisión de la SBS.

Artículo 6.- Para solicitar un préstamo respaldado con una hipoteca inversa el cliente deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Contar con una edad mínima de 65 años. Tratándose de sociedades conyugales o uniones de hecho, el cónyuge menor deberá contar con la edad indicada.
- b) Ser el único propietario del bien inmueble sobre el cual se constituirá la hipoteca inversa.
- c) Deberá entregar un certificado médico (emitido por un médico geriatra, neurólogo o psiquiatra), que certifique que se encuentre en pleno ejercicio de sus facultades mentales. En caso de sociedades conyugales o uniones de hecho, el certificado deberá ser por cada uno de sus integrantes.

Artículo 7.- A solicitud del acreedor, el cliente deberá presentar un certificado de supervivencia emitido por la Policía Nacional del Perú o por un notario público de la localidad en donde domicilia el cliente, el que deberá tener una antigüedad máxima de 30 días calendario. En caso esto no ocurra, el acreedor suspenderá el abono de las cuotas del préstamo y remitirá una comunicación escrita al domicilio del inmueble afectado en hipoteca inversa a efectos de que en un plazo de 7 días hábiles, el cliente cumpla con su obligación de apersonarse.

Si luego del requerimiento señalado en el párrafo anterior, el Cliente no cumpliera con firmar su declaración de supervivencia, el Acreedor queda facultado hacer exigible el préstamo conforme se señala en el artículo 10 de la presente Ley.

DEL PRESTAMO

Artículo 8.- El préstamo garantizado mediante hipoteca inversa deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) El acreedor abonará al cliente cuotas periódicas mensuales, el monto de las mismas serán informadas por el acreedor antes del otorgamiento del préstamo.
- b) El préstamo sólo será exigible por el acreedor y la hipoteca ejecutable cuando fallezca el cliente, salvo en los supuestos establecidos en la presente Ley. En el caso de sociedades conyugales o uniones de hecho, cuando fallezca el último de sus integrantes.
- c) Que el inmueble hipotecado haya sido tasado por un perito tasador, cuyo informe no podrá tener una antigüedad mayor a 12 meses.
- d) El Monto del Préstamo no podrá ser mayor al valor comercial del inmueble resultante del informe del perito tasador y sus actualizaciones.
- e) Que el bien inmueble haya sido asegurado con una póliza de seguros que tenga una cobertura contra todo riesgo, a satisfacción del acreedor, la que será asumida por el cliente y cargado al préstamo.
- f) Los criterios que serán utilizados para el cálculo de la cuota del préstamo serán establecido en el reglamento de la presente ley.

Artículo 9.- El acreedor deberá actualizar cada 2 años el valor del inmueble afectado en hipoteca inversa, debiendo remitir al cliente una copia del informe del perito tasador dentro de los 30 días calendarios posteriores a su emisión.

Artículo 10.- El fallecimiento del cliente (en caso de sociedad conyugal o unión de hecho, al momento del fallecimiento del último de sus integrantes) generará la extinción de la obligación del acreedor a pagar las cuotas del préstamo, facultando al acreedor a la ejecución del inmueble afectado en hipoteca inversa siendo de aplicación las siguientes disposiciones:

- a) Una vez informado el acreedor del fallecimiento del cliente o habiéndose hecho exigible el pago del Monto del Préstamo, deberá publicar un aviso en el diario oficial El Peruano y en otro diario de mayor circulación de la localidad en donde se encuentre ubicado el Inmueble, informando de la exigibilidad del Monto del Préstamo y el inicio del plazo establecido en este artículo para que los herederos del cliente puedan cancelar el Monto del Préstamo.
- b) Desde el fallecimiento del cliente, cualquiera de los herederos podrá cancelar el Monto del Préstamo al acreedor, sin que éste último pueda exigir transacción financiera alguna por la cancelación del íntegro de la deuda, en un plazo de 6 meses contado desde la publicación señalada en el literal a del presente artículo.
- c) Cuando los herederos del cliente decidan no reembolsar el Monto del Préstamo otorgado por el acreedor o cumplido el plazo dado en el literal anterior sin que se haya cancelado el Monto del Préstamo, éste será exigible y el acreedor podrá iniciar el proceso de ejecución conforme a lo establecido en la presente ley, constituyéndose al deudor a partir de dicho momento en mora.

Artículo 11.- La hipoteca inversa se extingue cuando se cancele al acreedor el Monto del Préstamo en cualquier momento de vigencia del contrato, debiendo al acreedor otorgar el levantamiento de hipoteca respectivo ante la sola solicitud del cliente.

Artículo 12.- El inmueble dado en hipoteca inversa solo garantiza al acreedor, con exclusión de cualquier otro, concursado o no, por lo que no formará parte de la masa concursal y/o de procedimiento concursal alguno, o cualquier proceso administrativo, judicial o extrajudicial al cual se pudiera ver inmerso el cliente o que tenga como finalidad la ejecución o realización del inmueble.

Artículo 13.- El acreedor podrá dar por vencido el préstamo y exigir el Monto del Préstamo del mismo al cliente y ejecutar el inmueble afectado en hipoteca inversa, para lo cual deberá informar al cliente mediante carta notarial, cuando:

- a) El inmueble afectado en hipoteca inversa fuera objeto de cualquier medida cautelar, carga o gravamen, en forma posterior a la inscripción de la hipoteca inversa, o se solicite su ejecución.
- b) El cliente transfiera en forma total o parcial, onerosa o gratuita el inmueble afectado en hipoteca inversa.
- c) El cliente diera en hipoteca o celebre cualquier otro convenio, contrato o acto en virtud del cual se afecte el inmueble afectado en hipoteca inversa, sin contar con el consentimiento previo y por escrito del acreedor primigenio.
- d) El cliente no permitiera el ingreso del perito tasador a efectos de actualizar el valor del inmueble afectado en hipoteca inversa.
- e) El cliente no mantuviese el inmueble en buen estado de conservación para su operatividad y explotación sin más deterioro que el desgaste por el uso normal del inmueble.
- f) Cualquier otra condición o causal pactada por las partes o contenida en la presente Ley.

Artículo 14.- La hipoteca inversa será ejecutada vía extrajudicial por las causales establecidas en el artículo Trece de la presente Ley, conforme a lo siguientes términos:

- a) En el contrato respectivo, las partes deberán designar al Representante que procederá a vender el Inmueble en caso el Monto del Préstamos sea exigible, para lo que las partes deberán otorgarle poder expreso y suficiente en el mismo contrato para la venta del Inmueble y para cobrar y cobrar el precio, sin necesidad que dicho poder sea inscrito en Registros Públicos. El poder otorgado es irrevocable y estará vigente durante la vigencia del contrato y hasta la venta del Inmueble, no siendo de aplicación lo señalado en el artículo 153 del Código Civil.
- b) El acreedor deberá informar al Representante de la exigibilidad del Monto del Préstamo vía notarial con copia al cliente, instruyéndole que proceda a su venta.

- c) El representante, procederá a contratar a un perito tasador dentro de los siete días calendarios posteriores a la comunicación del acreedor, a efectos que proceda a tasar el Inmueble. Una vez obtenido el informe técnico del profesional antes señalado, el representante informará de éste a las partes. La tasación emitida no podrá ser objeto de impugnación u observación alguna por las partes, por ninguna vía judicial o extrajudicial.
- d) Obtenida la tasación, el Representante procederá a sacar a venta el Inmueble teniendo como precio base inicial el valor comercial consignado en la tasación del Inmueble. En caso no logre vender el Inmueble dentro de los primeros 60 días calendarios de iniciada la oferta al monto antes señalado, procederá a reducir el valor del Inmueble ofertado a un monto no menor al valor de realización consignado en la tasación.
- e) Una vez vendido el Inmueble por el Representante, éste procederá a deducir del monto de la transferencia sus honorarios, impuestos y gastos que hubiere incurrido. El representante deberá bajo responsabilidad, informar a las partes de la venta, adjuntando copia de los contratos respectivos, la constancia de la recepción del pago, la liquidación de sus honorarios y gastos incurridos, y el saldo resultante.
- f) Sobre el saldo resultante de la venta, luego de deducidos los honorarios y gastos del Representante, éste solicitará al acreedor la liquidación del Monto del préstamo dentro de la comunicación señalada en el literal anterior, lo que el acreedor deberá entregar dentro de los 5 días calendarios posteriores. Contra dicha liquidación procederá a cancelar o amortizar el Monto del Préstamo. En caso hubiera excedente, el Representante entregará al cliente o a sus herederos, dicha cantidad dentro de los 5 días calendarios posteriores a la cancelación o amortización del Monto del Préstamo.
- g) En caso de transcurridos 120 días calendarios sin que lograra el Representante vender el Inmueble, éste deberá informar de ello a las partes vía notarial, quedando el acreedor facultado a proceder al remate del Inmueble vía el proceso judicial de ejecución de garantías, conforme se establece en el Código Procesal Civil.

Artículo 15.-De acuerdo a lo señalado en el inciso “c” del artículo Diez de la presente Ley, el inmueble otorgado en hipoteca inversa será ejecutado conforme al siguiente procedimiento:

a) Para efectos de la venta del inmueble, el cliente designará en forma irrevocable un albacea en el contrato de constitución de la hipoteca inversa, quien asumirá al momento de su fallecimiento, las funciones específicas que a continuación se señalan:

a.1) Asumir la administración del inmueble otorgado en hipoteca inversa, para lo cual tomará posesión del bien encontrándose premunido de todas facultades necesarias para el cumplimiento de dichas funciones, incluyendo las procesales. Asumir la defensa del inmueble, pudiendo, en caso fuera necesario realizar cualquier acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el inmueble, así como cualquiera de los derechos inherentes al mismo.

Vender el inmueble dentro de los 120 días calendarios posteriores al plazo establecido en el literal “b” del artículo Diez de la presente Ley.

a.1) Pagar al acreedor el Monto del Préstamo con el producto de la venta del Inmueble, debiendo, en caso existiera un remanente, entregar dicho saldo a los herederos del cliente.

b) Ocurrido el fallecimiento del cliente, el albacea tomará posesión del inmueble, para tal efecto quedarán extinguidos los contratos de arrendamiento, usufructo y en general cualquier acto o contrato que pudiera afectar la posesión del Inmueble, procediendo a iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para el desalojo y toma de posesión del Inmueble.

c) De acuerdo a lo señalado en el inciso “c” del artículo Diez de la presente Ley, el albacea procederá a vender el Inmueble de acuerdo al siguiente procedimiento:

- c.1) El albacea, contratará a un perito tasador dentro de los siete días calendarios posteriores, al concluir el plazo establecido en el literal “b” del artículo Diez de la presente ley. Una vez obtenido el informe técnico del profesional antes señalado, el albacea informará de éste al acreedor y a los herederos del cliente. La tasación emitida no podrá ser objeto de impugnación u observación alguna por ninguna vía judicial o extrajudicial.
- c.2) Obtenida la tasación, el albacea procederá a sacar a venta el Inmueble teniendo como precio base inicial el valor comercial consignado en la tasación del Inmueble. En caso no logre vender el Inmueble dentro de los primeros 60 días calendarios de obtenida la tasación al monto antes señalado, procederá a reducir el valor del Inmueble ofertado a un monto no menor al valor de realización consignado en la tasación.
- c.3) Una vez vendido el Inmueble por el albacea, éste procederá a deducir del monto de la transferencia sus honorarios (según tarifario aprobado por el ente regulador), impuestos y gastos que hubiere incurrido. El albacea deberá bajo responsabilidad, informar al acreedor y a los herederos de la venta, adjuntando copia de los contratos respectivos, la constancia de la recepción del pago, la liquidación de sus honorarios y gastos incurridos, y el saldo resultante.
- c.4) Sobre el saldo resultante de la venta, luego de deducidos los honorarios y gastos del albacea, éste solicitará al acreedor la liquidación del Monto del préstamo dentro de la comunicación señalada en el literal anterior, lo que el acreedor deberá entregar dentro de los 5 días calendarios posteriores. Contra dicha liquidación procederá a cancelar o amortizar el Monto del Préstamo. En caso hubiera excedente, el albacea entregará los herederos del cliente, dicha cantidad dentro de los 5 días calendarios posteriores a la cancelación o amortización del Monto del Préstamo.

- c.5) Trascurridos 120 días calendarios sin que se lograra vender el Inmueble, el albacea informará de ello al acreedor y a los herederos del cliente vía notarial, concluyendo sus funciones y entregando la posesión del inmueble a los herederos del cliente.
- d) En caso el albacea no hubiera logrado vender el Inmueble dentro del plazo establecido en el literal anterior, el acreedor quedará facultado a proceder al remate del Inmueble vía judicial, conforme a los artículos 720 y siguientes del Código Procesal Civil.
- e) Si existiera algún remanente del precio de venta luego de la cancelación del Monto del Préstamo, el albacea se mantendrá en funciones hasta que hubiere entregado dicho monto a los herederos del cliente. El albacea concluirá indefectiblemente con sus funciones a los 2 años de haber ocurrido el fallecimiento del cliente, consignando judicialmente el saldo del precio de la venta.
- f) El nombramiento del albacea, sus funciones y atribuciones constarán en el contrato respectivo, constituyéndose como testamento específico y especial, el que deberá inscribirse en el Registro de Testamentos.
- g) Al albacea nombrado, le son aplicables en forma supletoria las normas establecidas en el Código Civil.

Artículo 16.- En el caso de una sociedad conyugal y Unión de hecho; cuando uno de sus integrantes fallezca, el integrante supérstite:

- Recibirá el integro de la cuota, no teniendo ningún derecho sobre la cuota periódica mensual los herederos del cónyuge fallecido.

- Asumirá la administración de todo el inmueble con las responsabilidades asumidas por la presente ley.

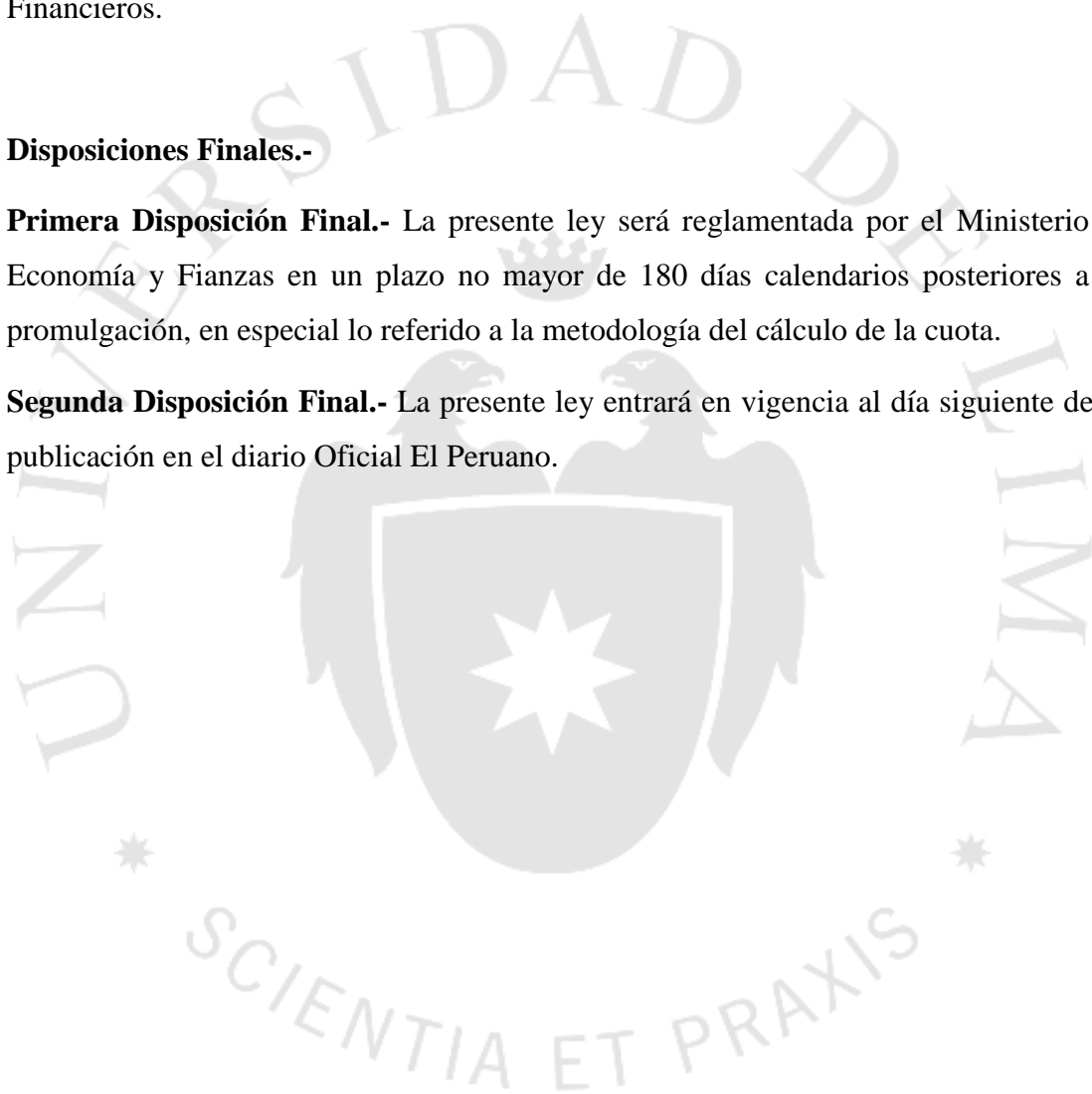
El albacea especial contemplado en la presente ley asumirá sus funciones una vez haya fallecido el último integrante de la sociedad conyugal o unión de hecho.

Artículo 17.- La presente ley se sujeta a las normas de protección al consumidor; y especialmente a las normas de protección al consumidor en materia de Servicios Financieros.

Disposiciones Finales.-

Primera Disposición Final.- La presente ley será reglamentada por el Ministerio de Economía y Fianzas en un plazo no mayor de 180 días calendarios posteriores a su promulgación, en especial lo referido a la metodología del cálculo de la cuota.

Segunda Disposición Final.- La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario Oficial El Peruano.



CONCLUSIONES

- De acuerdo al análisis desarrollado, se considera que la introducción de la figura jurídica de la hipoteca inversa es viable en el marco normativo peruano vigente. No obstante que existen ya normas referentes a la hipoteca, es necesario emitir una norma especial que regule los aspectos más críticos de la misma, toda vez que se busca brindar a la población en edad de jubilación un ingreso complementario sobre la base del valor de su inmueble que le sirve de casa habitación.
- De la verificación del incremento en el porcentaje de personas en edad avanzada, se concluye que a largo plazo el sistema previsional peruano no podrá asumir dicho aumento, más aún, si tomamos en consideración que el índice de nacimientos viene mostrando signos de disminución. Esto, sumado al alto nivel de población que labora de manera informal y los independientes que no aportan a un sistema previsional, generará una mayor presión en los servicios que brinda el Estado, tanto a nivel salud, alimentación, etc.
- Respecto a las experiencias de la hipoteca inversa tanto en Europa como en América, estas son variadas en los modelos aplicados, Asimismo, estos se encuentran afectados por el sistema de realización del bien dado en hipoteca inversa según la normativa vigente en cada país. Esto lleva a concluir la importancia del proceso de ejecución de la hipoteca inversa como punto crítico en el desarrollo de este producto.
- El sistema hipotecario peruano así como las normas que regulan la ejecución de la garantía hipotecaria generan en la actualidad altos costos, además de una alta incertidumbre sobre la posibilidad de recuperación de la obligación a cobrar; por lo la introducción de un sistema alternativo de ejecución del inmueble dado en hipoteca inversa será de especial importancia.
- En el análisis realizado, se ha verificado como factores críticos para la implementación de la hipoteca inversa en el Perú: i) la posible fluctuación del valor de los inmuebles dados en hipoteca inversa; ya que estos podrían oscilar en el tiempo con la consecuencia de que las cuotas generadas por este producto se vean

afectadas a la baja, sea por incremento artificial del valor de los predios en el mercado inmobiliario y su consecuente sinceramiento, o por la propia inestabilidad de dicho mercado. Sobre el particular, será fundamental la participación e intervención de los entes reguladores; ii) la introducción de un sistema alternativo de ejecución del inmueble dado en hipoteca inversa, conforme a lo señalado en la conclusión anterior; iii) El contexto cultural peruano es otro factor crítico, toda vez que existe el peligro de que la hipoteca inversa choque contra factores culturales de la sociedad peruana respecto a la obligación de los padres de dejar a sus descendientes una vivienda, siendo esta el ahorro familiar. Este punto debe ser abordado mediante campañas de educación, informando a la población sobre las características de este producto como sus beneficios.

- Con la implementación de esta figura de manera indirecta se estaría impulsado el interés en la formalización de las viviendas en nuestro país, al ser uno de los requisitos indispensables para su acceso; lo cual debe ser aprovechado por el Estado a través de la creación de programas que contribuyan a dicha formalización.
- Se considera como viable y necesaria la implementación de la hipoteca inversa en el Perú, para lo que se ha desarrollado un proyecto de ley que busca dar las condiciones que permitan generar a favor del cliente un ingreso complementario en su vejez.

RECOMENDACIONES

- En línea a lo señalado en la conclusión 4 será necesario implementar un mecanismo alternativo de ejecución que logre una mayor predictibilidad y una reducción en los costos, de tal manera que el riesgo de incobrabilidad sea menor, y con ello asegurar un ingreso complementario aceptable para el cliente que podrá su inmueble en hipoteca inversa. Esto debe estar acompañado de medidas que aseguren una valorización del inmueble imparcial.
- Siguiendo lo señalado en la conclusión 5 será fundamental contar con entes que vigilen y tomen las medidas correctivas necesarias para evitar que ocurra lo primero, como que el mismo mercado logre un equilibrio; ii) la introducción de un sistema alternativo de ejecución del inmueble dado en hipoteca inversa, conforme a lo señalado en la recomendación anterior.
- Se considera necesario legislar un marco normativo especial para la implementación de la hipoteca inversa en el Perú, en el cual se desarrolle: i) los requisitos necesarios para su formalización y publicidad, que permitan consolidar el contrato respectivo; ii) los requisitos de los otorgantes de la hipoteca inversa y las condiciones mínimas que deben cumplir los contratos suscritos bajo el amparo de una hipoteca inversa; iii) las causales por las cuales el préstamo garantizado con hipoteca inversa será exigible así como la publicidad que debe darse a dicho acto; y iv) el proceso por el cual se va a ejecutar y realizar el bien dado en hipoteca inversa.

REFERENCIAS

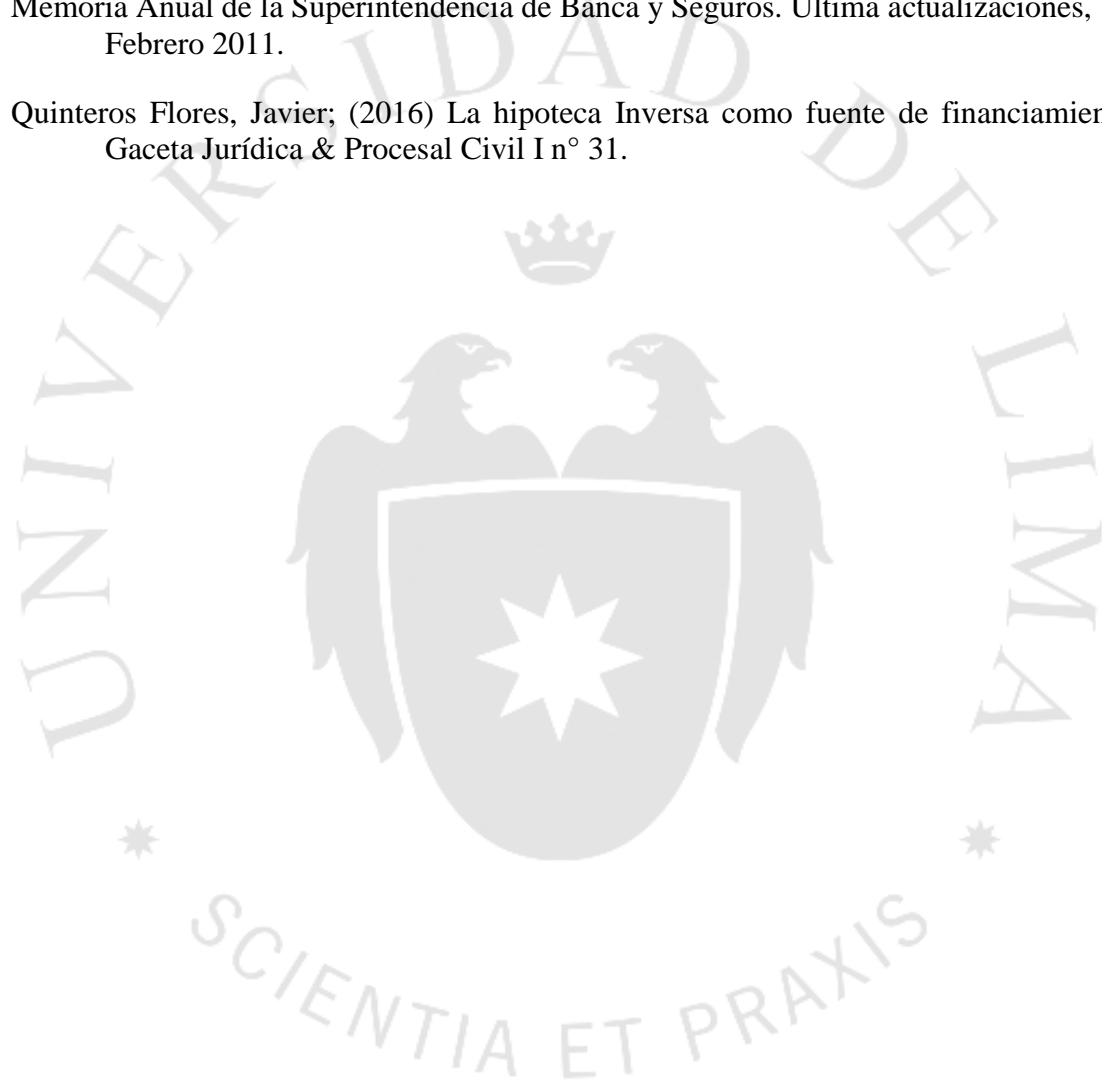
- Aguilar A. (2013) ¿Existen indicios de una burbuja inmobiliaria en el Perú? Parte I, <http://www.doctorfinanzas.com/index.php/economia/81-indicios-burbuja-inmobiliaria-peru> (10/05/2017; 21:20h)
- Banco Central de Reserva del Perú (2010) Indicadores de Burbuja Inmobiliaria, <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Proyeccion-Institucional/Encuentro-de-Economistas/EE-2010-XXVIII/EE-2010-D2-Vallejos.pdf> (07/04/2017; 19:23h)
- Banco Central de Reserva del Perú (2014) Notas de Estudio del BCRP No. 31, <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2014/nota-de-estudios-31-2014.pdf> (18/04/2017; 21:38h)
- Banco Central de Reserva del Perú (2016) Notas de Estudio del BCRP No. 28, <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2014/nota-de-estudios-28-2016.pdf> (18/04/2017; 21:52h)
- BBVA Research (2013) Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario. <https://www.bbvaresearch.com/tag/hipoteca-inversa/> (14/05/2017; 21:05h)
- BBVA Research (2014) Situación Perú Primer Trimestre 2014, <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-peru-primer-trimestre-2014/> (21/05/2017; 20:06h)
- BBVA Research (2014) Situación Perú Segundo Trimestre 2014, https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2014/05/sp2t14_tcm346-449147.pdf (21/05/2017; 20:22h)
- BBVA Reserach (2013) Situación Inmobiliaria Perú 2013, <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-inmobiliaria-peru-2013/> (21/05/2017; 19:42h)
- BBVA Research (2017) Hipoteca Inversa para la ciudad de México. https://www.bbvaresearch.com/wpcontent/uploads/2017/01/170109_Mexico_HipototecaInversa.pdf (28/06/2017; 21:05h)
- CIP Centro de Investigación Parlamentaria 2015, http://www4.congreso.gob.pe/historico/cip/materiales/nafps/doc_cip.pdf(28/06/2017; 21:05h)
- Chávez, G., & Lladó, J. (2011). Dificultades para la Recuperación de Garantías Hipotecarias en el Perú. Moneda, 147.
- Instituto Peruano de Economía IPE Sistema de Pensiones. <http://www.ipe.org.pe/content/sistema-de-pensiones> (30/06/2017; 13:10h)

Jiménez Clar, A.J. (2009) La hipoteca Inversa como instrumento de protección social.
En Revista de Derecho Bancario y Bursátil Núm. 113.

Luque Jiménez, María del Carmen; (2009) Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N°
711.

Memoria Anual de la Superintendencia de Banca y Seguros. Última actualizaciones,
Febrero 2011.

Quinteros Flores, Javier; (2016) La hipoteca Inversa como fuente de financiamiento.
Gaceta Jurídica & Procesal Civil I n° 31.



BIBLIOGRAFÍA

- Almarza, K.A. & Jiménez M.A. (2006). Tesis La Hipoteca Revertida: Un mecanismo para aumentar los ingresos de los adultos mayores. Santiago, Chile.
- Alonso, J., Lamuedra, M. & Tuesta, D. (2013). Potencialidad del Desarrollo de Hipotecas Inversas: El Caso de Chile. Madrid, España: BBVA. Recuperado de <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/potencialidad-del-desarrollo-de-hipotecas-inversas-como-complemento-pensionario-el-caso-de-chile/> (25/05/2017; 19:30h)
- Bernal, N; Muñoz, A; Perea, H; Tejada J; Tuesta D. (2008) Una Mirada al Sistema Peruano de Pensiones. Diagnóstico y propuestas; Lima – Perú. (29/04/2017, 23:02h)
- Bernales, E. (1999). La Constitución de 1993 Análisis Comparado. Lima, Perú: Oré Editora Rao SRL.
- Bosch, M., Melguizo, Á., Pages, C.(2013) Mejores pensiones mejores trabajos: Hacia la cobertura universal en América Latina y el Caribe [http://publications.iadb.org/handle/11319/462?localeattribute=es\(01/05/2016;21:05h\)](http://publications.iadb.org/handle/11319/462?localeattribute=es(01/05/2016;21:05h))
- Concha M. y Lladó J. (2013) La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano, Revista Moneda Nro. 154 Banco Central de Reserva del Perú, <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf> (21/04/2017; 21:43h).
- Diario Gestión (2014) Por qué los peruanos no ahorran para su jubilación <http://gestion.pe/economia/que-peruanos-no-ahorran-su-jubilacion-2085706> (15/03/2016; 08:20h)
- Gaceta Jurídica (2008). Código Procesal Civil Comentado. Tomo III. Lima, Perú: Gaceta Jurídica Editores SRL.
- LEXJURIS Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas <http://www.lexjuris.com/lexlex/Leyes2011/lexl2011164.htm> (10/05/2017;20:15h)
- MAPFRE (2012) ¿Qué es una hipoteca inversa?
- MAXIMIXE (2014) Perspectiva del Mercado Inmobiliario 2014.
- Palacio, E. (2011). Propuesta ante las Dificultades para la ejecución de Hipotecas en el Perú. Moneda, 147.
- Revista G de Gestión (2014) Especial Inmobiliario ¿Burbuja o no Burbuja?, (pág. 62 a 66), No. 43.

Revista Innovar Journal Análisis financiero-fiscal de la hipoteca inversa en España. <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/innovar/article/view/36296> (09/05/2017;08:30h)

Revista Moneda: La hipoteca revertida: Una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano; <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf> (21/04/2017, 21.32h)

Universidad de Salamanca (2012) Hipoteca Inversa http://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf (20/05/2017; 09:10h)

www.tesis.uchile.cl/tesis/uchile/2006/de-almarza_k/htm-frames.html (24/05/2016; 21:30h)

