



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE
FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL
CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO
MAYOR EN AYACUCHO, 2024.

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CONSTITUCIONAL, CORPORATIVO Y AMBIENTAL

AUTOR
QUISPE PALACIOS, LUIS
ORCID:0000-0002-0568-243X

ASESOR
CHECA FERNANDEZ, HILTON ARTURO
ORCID:0000-0002-0358-6970

CHIMBOTE-PERÚ
2024



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

ACTA N° 0576-068-2024 DE SUSTENTACIÓN DEL INFORME DE TESIS

En la Ciudad de **Chimbote** Siendo las **15:30** horas del día **16** de **Noviembre** del **2024** y estando lo dispuesto en el Reglamento de Investigación (Versión Vigente) ULADECH-CATÓLICA en su Artículo 34º, los miembros del Jurado de Investigación de tesis de la Escuela Profesional de **DERECHO**, conformado por:

MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA Presidente
GONZALES NAPURI ROSINA MERCEDES Miembro
RUEDA ZEGARRA WILFREDO SALVADOR Miembro
Mgtr. CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO Asesor

Se reunieron para evaluar la sustentación del informe de tesis: **PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024.**

Presentada Por :
(3106191048) **QUISPE PALACIOS LUIS**

Luego de la presentación del autor(a) y las deliberaciones, el Jurado de Investigación acordó: **APROBAR** por **UNANIMIDAD**, la tesis, con el calificativo de **15**, quedando expedito/a el/la Bachiller para optar el TITULO PROFESIONAL de **Abogado**.

Los miembros del Jurado de Investigación firman a continuación dando fe de las conclusiones del acta:

MARQUEZ GALARZA ISABEL DAFNE DALILA
Presidente

Ms. GONZALES NAPURI ROSINA MERCEDES

GONZALES NAPURI ROSINA MERCEDES
Miembro

RUEDA ZEGARRA WILFREDO SALVADOR
Miembro

Mgtr. CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO
Asesor



CONSTANCIA DE EVALUACIÓN DE ORIGINALIDAD

La responsable de la Unidad de Integridad Científica, ha monitorizado la evaluación de la originalidad de la tesis titulada: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024. Del (de la) estudiante QUISPE PALACIOS LUIS , asesorado por CHECA FERNANDEZ HILTON ARTURO se ha revisado y constató que la investigación tiene un índice de similitud de 12% según el reporte de originalidad del programa Turnitin.

Por lo tanto, dichas coincidencias detectadas no constituyen plagio y la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote.

Cabe resaltar que el turnitin brinda información referencial sobre el porcentaje de similitud, más no es objeto oficial para determinar copia o plagio, si sucediera toda la responsabilidad recaerá en el estudiante.

Chimbote, 24 de Marzo del 2025




Mgtr. Roxana Torres Guzman
RESPONSABLE DE UNIDAD DE INTEGRIDAD CIENTÍFICA

Dedicatoria.

A mi padre don Primitivo Quispe, a través de tus palabras, el dolor y la injusticia que viviste se convirtieron en un grito de verdad que resuena en los corazones de todos aquellos que buscan justicia.

A mi familia quienes inculcaron en mí los valores de respeto, puntualidad, honradez y dignidad. Gracias por su apoyo incondicional a pesar de los errores y virtudes.

Luis Quispe Palacios

Agradecimiento.

A Dios por guiarme en este camino largo de la vida, gracias por cada paso del camino, por la fortaleza en los momentos difíciles y por la sabiduría brindada.

A mi mamita Fortunita Palacios, a través de tu amor y tu dedicación pude lograr ser un profesional, gracias por ser mi inspiración y fortaleza. Tu fe en mí ha sido una fuente de motivación, este logro también es tuyo.

Luis Quispe Palacios

Índice de contenidos.

Título de la tesis.....	II
Dedicatoria.....	IV
Agradecimiento.	V
Índice de tablas.	VIII
Resumen	IX
Abstract.....	X
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	11
1.1. Descripción del problema.	11
1.2. Formulación del problema.	12
1.2.1. Problema general.	12
1.2.2. Problemas específicos.....	12
1.3. Justificación.	13
1.3.1. Justificación práctica.	13
1.3.2. Justificación teórica.	13
1.3.3. Justificación metodológica.	13
1.4. Objetivos.	14
1.4.1. Objetivo general.	14
1.4.2. Objetivos específicos.....	14
II. MARCO TEÓRICO.	15
2.1. Antecedentes.....	15
2.2. Bases teóricas.....	18
2.2.1. Incorporación de la hipoteca inversa en el código civil	18
2.2.2. Hipoteca.....	18
2.2.3. Garantía hipotecaria.....	20
2.2.4. Origen de la hipoteca.	20
2.2.5. Características de la hipoteca.	21
2.2.6. Tipos de hipoteca.....	23
2.2.7. Hipoteca inversa.	25
2.2.8. Características de la hipoteca inversa.....	26
2.2.9. Derechos del deudor hipotecario.	27
2.2.10. Obligaciones del deudor hipotecario.	28
2.2.11. Derechos del acreedor hipotecario.....	28
2.2.12. Legislación comparada.	29
2.2.13. Código Civil Peruano.....	32
2.2.14. Calidad de vida del adulto mayor	36

2.2.15.	Calidad de vida.	36
2.2.16.	Adulto mayor.	37
2.3.	Marco Conceptual.	40
2.4.	Hipótesis.	43
III.	METODOLOGÍA.	44
3.1.	Enfoque, tipo, nivel y diseño de investigación.	44
3.1.1.	Enfoque.	44
3.1.2.	Tipo.	45
3.1.3.	Nivel.	45
3.1.4.	Diseño.	45
3.2.	Población y muestra.	45
3.3.1.	Población.	45
3.3.2.	Muestra.	45
3.3.	Variables. Definición y operacionalización.	46
3.4.	Técnica e instrumentos de recolección de información.	47
3.4.1.	Análisis documental.	47
3.4.2.	Entrevista.	48
3.5.	Método de análisis de datos	48
3.5.1.	Técnica de validación de la hipótesis.	48
3.6.	Aspectos éticos	48
IV.	RESULTADOS.	50
V.	DISCUSIÓN.	70
VI.	CONCLUSIONES.	78
VII.	RECOMENDACIONES.	80
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	81
	ANEXOS.	89
	Anexo 01. Matriz de consistencia lógica.	89
	Anexo 02. Matriz de definición y operacionalización de la variable	91
	Anexo 03. Ficha técnica de los instrumentos.	93
	Anexo 04. Ejemplar de la fuente documental.	99
	Anexo 05: Consentimiento informado.	106
	Anexo 06: Evidencias	107

Índice de tablas.

<i>Tabla 1</i> Adultos mayores de 60 años a más.....	38
<i>Tabla 2</i> Cuestionarios realizados.....	50
<i>Tabla 3</i> Resultados del objetivo específico 1	51
<i>Tabla 4</i> Resultados del objetivo específico 2.....	59
<i>Tabla 5</i> Ficha de análisis documental	65

Resumen

Esta tesis examina la hipoteca inversa como figura jurídica para proporcionar liquidez económica a los adultos mayores en Ayacucho, permitiéndoles acceder a recursos financieros sin perder la titularidad de sus bienes. Aunque en Perú la hipoteca inversa está regulada por la Ley N° 30741, su aplicación es limitada. El objetivo principal de la investigación fue proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano como medida para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en esta región. Bajo un enfoque cualitativo y un diseño de investigación dogmático propositivo, se recolectó información a través de entrevistas y análisis documental. Los resultados muestran la necesidad de una regulación específica en el Código Civil que permita implementar esta figura jurídica, definiendo derechos y responsabilidades para prestatarios y entidades financieras. Asimismo, se identificaron barreras actuales que limitan su aplicación. Se concluye que una normativa adecuada favorecería la seguridad económica y el bienestar de los adultos mayores en Ayacucho, proporcionando una herramienta financiera segura y sostenible para este grupo vulnerable.

Palabras clave: Hipoteca inversa, adultos mayores, calidad de vida, Código Civil, Ayacucho.

Abstract

This thesis examines the reverse mortgage as a legal figure to provide economic liquidity to older adults in Ayacucho, allowing them to access financial resources without losing ownership of their assets. Although in Peru the reverse mortgage is regulated by Law No. 30741, its application is limited. The main objective of the research was to propose the incorporation of the reverse mortgage in the Peruvian Civil Code as a measure to improve the quality of life of older adults in this region. Under a qualitative approach and a propositional dogmatic research design, information was collected through interviews and documentary analysis. The results show the need for specific regulation in the Civil Code that allows the implementation of this legal figure, defining rights and responsibilities for borrowers and financial entities. Likewise, current barriers that limit its application were identified. It is concluded that adequate regulations would favor the economic security and well-being of older adults in Ayacucho, providing a safe and sustainable financial tool for this vulnerable group.

Keywords: Reverse mortgage, older adults, quality of life, Civil Code, Ayacucho.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

1.1. Descripción del problema.

En España, el 4.4% de las personas jubiladas se encuentran en pobreza severa. A nivel general, la pobreza entre adultos mayores de 66 a 75 años es del 11%, aumentando al 15% en aquellos mayores de 75 años. Un 37.5% de las personas entre 50 y 69 años continuarán trabajando para complementar su pensión y asegurar ingresos suficientes (HelpAge España, 2021). Estos datos nos confirman que en continente europeo existen una pequeña parte de la población adulta mayor que vive con carencias económicas.

En 2022, aproximadamente el 52.1% de la población mayor de 65 años en 17 países de América Latina no tenía acceso a pensiones. Este porcentaje refleja una baja cobertura efectiva del sistema pensionarios de esos países (Robles, 2024). Estos indicadores demuestran que en Latinoamérica y el Caribe gran parte de la población no cuenta con una pensión que les permita solventar sus gastos diarios.

El caso peruano no es ajeno a esta realidad problemática, según el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (2023), hay aproximadamente 4.14 millones de personas mayores de 60 años en Perú, lo que representa el 12.7% de la población total, el 62.4% de los adultos mayores no contaba con algún sistema de pensión (INEI, 2017). La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, (2019) de la población adulta mayor solo el 37.6% tiene acceso a algún tipo de pensión, lo que indica una alarmante falta de cobertura. Estos indicadores demuestran más de la mitad de la población adulta mayor en el Perú no cuenta con una pensión. Según Alvarado y Salazar (2014), el envejecimiento implica cambios naturales que afectan a las personas a lo largo de su vida, lo que lleva a muchos a dejar de trabajar y jubilarse a los 65 años, recibiendo pensiones que apenas cubren sus gastos básicos. Aquellos que no han estado afiliados a un sistema de pensiones enfrentan una realidad aún más dura.

En Ayacucho, según el INEI (2018) más del 60% de los adultos mayores no recibe una pensión, lo que les obliga a buscar trabajo. Este grupo es muy vulnerable, ya que el envejecimiento conlleva deterioro físico, mental y son propensos a enfermedades comunes. La Primera fiscalía Provincial de Familia perteneciente al Ministerio Público Fiscalía de la Nación (2024) ha atendido múltiples casos de ancianos encontrados desprotegidos en la vía pública, lo que refleja una falta de apoyo familiar y social adecuado.

Por ello, el Estado debe implementar políticas públicas para proteger a los adultos mayores y garantizarles condiciones de vida adecuadas

En 2018, la Ley N° 30741 reguló la hipoteca inversa y su reglamento fue aprobado por D.S. N° 202-2018-EF, pero esta norma ha sido ignorada y aún no se aplica. La situación actual, junto con el aumento de precios, ha hecho que los adultos mayores sean más vulnerables. Muchos de ellos poseen propiedades, pero sus ingresos no les permiten acceder a créditos, ya que no cuentan con las garantías necesarias para los acreedores.

La propuesta de implementación de la hipoteca inversa podría ayudar a resolver estos problemas, siempre que se implementen algunos ajustes normativos que faciliten su incorporación en el Código Civil peruano. Esto permitiría una mayor difusión de esta figura legal, beneficiando al adulto mayor al proporcionarles liquidez para que puedan tener una calidad de vida idónea hasta el final de sus días.

De lo contrario, los adultos mayores continuarán enfrentando vulnerabilidades, con recursos económicos cada vez más limitados y escasas oportunidades laborales para mejorar su situación. Además, la hipoteca inversa permanecerá como una ley sin un impacto real, a pesar de su potencial para transformar la vida de miles de personas. Es claro que implementar la hipoteca inversa podría ayudar a resolver los problemas actuales de los adultos mayores, lo que hace esencial su incorporación en el Libro V del Código Civil peruano.

1.2. Formulación del problema.

1.2.1. Problema general.

¿Cuál es la propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024?

1.2.2. Problemas específicos.

- ✓ ¿Cuáles son los aspectos normativos y sociales relevantes que deben considerarse para incorporar la hipoteca inversa en el Código Civil?
- ✓ ¿Cómo contribuye la hipoteca inversa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en la región de Ayacucho?

1.3. Justificación.

1.3.1. Justificación práctica.

Ñaupas et.al (2018) menciona que una investigación busca abordar problemas sociales que impactan a un grupo específico. En este sentido la presente investigación “Propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024” se justifica de manera práctica, ya que permitirá explicar como la Ley N° 30741 Ley que regula la hipoteca inversa como un mecanismo que permitirá a adultos mayores aumentar sus ingresos económicos al acceder a un crédito garantizado por su propiedad inmueble, cuyo reembolso se solicitará únicamente tras el fallecimiento del titular o titulares del crédito. La incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano como medida de protección de la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho es una propuesta práctica que aborda de manera integral las necesidades económicas, sociales y jurídicas del adulto mayor. Al proporcionar un marco legal que permita el acceso a recursos económicos, se contribuirá significativamente a mejorar su bienestar y dignidad en la vejez.

1.3.2. Justificación teórica.

Ñaupas et.al (2018) menciona que una investigación debe de indicar si servirá para contradecir los resultados de otras investigaciones en discusión o para ampliar un modelo teórico. Al respecto la hipoteca inversa se presenta como una herramienta eficaz para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores. La regulación adecuada de esta figura jurídica puede contribuir significativamente a enfrentar los desafíos económicos que enfrentan los adultos mayores en Perú. El presente estudio al proponer la incorporación de la hipoteca en el Código Civil contribuirá como fuente de conocimiento para las futuras investigaciones relacionadas a la hipoteca inversa, las conclusiones llegadas servirán de base teórica y contribuirá a comprender mejor la figura de hipoteca inversa.

1.3.3. Justificación metodológica.

El tipo de investigación que se empleo es de enfoque cualitativo, Ñaupas et.al (2018) menciona que en estas investigaciones se emplea la recolección y el análisis de datos sin centrado excesivamente en su cuantificación. La observación y la descripción de los fenómenos se llevan

a cabo, pero sin poner un gran énfasis en la medición. Las preguntas e hipótesis surgen como parte del proceso de investigación, no necesariamente desde el inicio. La metodología empleada de esta investigación aportará a futuros estudios sobre la hipoteca inversa, ofreciendo herramientas para abordar un problema social mediante su incorporación en el Código Civil. Se utilizarán herramientas de recolección de datos accesibles para cualquier investigador, enfocándose en un fenómeno real que requiere una solución viable. Esto permitiría mejorar significativamente la hipoteca inversa y garantizar que cumpla sus objetivos de manera efectiva, más allá de un ámbito teórico. Sin embargo, durante la realización de este trabajo enfrentamos dificultades, ya que muy pocos abogados estaban familiarizados con esta nueva figura, lo que limitó la recopilación de información.

1.4. Objetivos.

1.4.1. Objetivo general.

Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil como medida para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024.

1.4.2. Objetivos específicos.

- ✓ Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.
- ✓ Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.

II.MARCO TEÓRICO.

2.1. Antecedentes

Antecedentes Internacionales.

Islas (2019) en su tesis titulada “La hipoteca inversa y el reto de la seguridad económica para la vejez mexicana”, tesis presentado para obtener el grado de maestro en derecho en la “Universidad Nacional Autónoma de México”, cuyo objetivo fue analizar el impacto de la inclusión de la hipoteca inversa en el marco jurídico mexicano; la metodología empleada fue un enfoque cualitativo, nivel de investigación descriptivo exploratorio, empleo un diseño no experimental y método de investigación inductivo. Su investigación concluyo en que se evidencia la falta de atención a los derechos sociales de los adultos mayores, lo que conlleva a que sean víctimas de abandono y en algunos casos discriminación y que hay una responsabilidad compartida de salvar la integridad de los adultos mayores, asegurando que puedan vivir con dignidad hasta el final de sus vidas.

Según Guerrero (2018) en su tesis titulada “Implementación de hipoteca inversa en el sector financiero ecuatoriano”, tesis presentada para obtener el grado de master en gerencia bancaria y financiera ante la “Universidad San Francisco de Quito”. El objetivo de este estudio es llevar a cabo la implementación de un innovador producto financiero denominado hipoteca inversa. Este mecanismo tiene como finalidad ofrecer una opción similar a una pensión de jubilación para aquellas personas que, debido a sus ingresos o situaciones laborales, no han tenido la oportunidad de recibir una pensión mensual del estado ni podrán hacerlo en el futuro. Se analizó esta figura dentro del sistema financiero ecuatoriano para ello la metodología empleada fue de enfoque cualitativo, diseño de investigación descriptivo, nivel de investigación no experimental. Concluyo en que hay incertidumbres sobre el futuro de las generaciones de adultos mayores en Ecuador, especialmente en lo que respecta a la capacidad del Estado para garantizarles un ingreso mensual o brindarles el apoyo necesario para satisfacer sus necesidades en la última etapa de su vida. Un 61.46% de la población no cuenta con seguro ni realiza aportes, lo que indica que muchos adultos mayores enfrentarán dificultades para cubrir gastos relacionados con atención médica, transporte y alimentación. Aunque Ecuador cuenta con un marco normativo

que permite la inclusión de productos bancarios como la hipoteca inversa, actualmente no existe una regulación específica que facilite su implementación. Por lo tanto, es fundamental establecer un marco legal concreto para que esta figura pueda materializarse en el contexto ecuatoriano.

Según Castro & Gutiérrez (2017) en su tesis titulada “Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal del acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor”, tesis para obtener la licenciatura en derecho de la “Universidad de Costa Rica”. El objetivo de la presente investigación fue analizar el instituto jurídico de la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor en resguardo del derecho fundamental a una vida digna y de calidad, la metodología empleada fue de enfoque cualitativo, nivel de investigación descriptivo, la estrategia estará basada en un análisis bibliográfico que comprende libros, publicaciones, artículos físicos y digitales, base de datos electrónicos y bibliotecas virtuales, así mismo legislación nacional e internacional sobre el tema, jurisprudencia, doctrina y entrevista con la finalidad de realizar un trabajo más exhaustivo. Concluyo en que los adultos mayores enfrentan múltiples problemas que impactan negativamente su calidad de vida, siendo la falta de ingresos uno de los más significativos. Esta situación se origina principalmente por tres factores: a) pensiones inadecuadas, b) dificultades para acceder al mercado laboral y c) limitadas opciones de crédito. En el sistema financiero de Costa Rica, no existe una figura financiera específica para los adultos mayores, lo que crea una necesidad urgente de atención y solución. Además, hay un gran desconocimiento sobre la hipoteca inversa por parte de la mayoría de las entidades financieras, a pesar de que esta figura podría ser una excelente alternativa para facilitar el acceso al crédito para los adultos mayores.

Antecedentes Nacionales.

Según Cárdenas & Rodríguez (2021) en su tesis titulada “Hipoteca inversa como un mecanismo de reactivación económica en el Perú”, tesis presentada para obtener el título de abogado por la “Universidad Andina del Cusco”. Plantearon como objetivo general identificar las modificaciones necesarias en la normativa jurídica que regula la hipoteca inversa, con el fin de que pueda concretarse en la práctica y así beneficiar a la economía peruana. La metodología

empleada en la presente investigación fue de enfoque cualitativo, el diseño de la investigación fue de tipo dogmática propositiva. Concluyeron en que la hipoteca inversa es una garantía real que facilita el acceso a créditos al utilizar un inmueble como respaldo, siendo efectiva solo tras el fallecimiento del deudor. Esta figura jurídica podría tener un gran impacto socioeconómico en Perú, al permitir que las personas obtengan créditos si poseen un inmueble como garantía. Es importante establecer un plazo mínimo de 5 años para el pago total de la deuda. Además, los autores destacan la necesidad de regular el vacío legal en relación con la edad mínima, proponiendo que esta se fije en 60 años.

Según Ricra (2017) en su tesis titulada “Incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil peruano y sus consecuencias” tesis presentada para obtener el título de abogado en la “Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo en Huaraz”. El objetivo general de la presente investigación fue fundamentar la necesidad de incluir la hipoteca inversa en el Código Civil peruano, la metodología empleada es de enfoque cualitativo, utilizando un método dogmático normativo. Concluyo en que La hipoteca inversa mejorará la situación económica de los adultos mayores al ofrecerles una pensión adecuada, ayudando a reducir la pobreza que afecta a gran parte de este grupo en el país. Es crucial que el Congreso de la República regule la hipoteca inversa en el Código Civil mediante un proyecto de ley, dado que la figura de la hipoteca ya está contemplada en el marco normativo existente.

Según Morales (2020) en su tesis denominada “Hipoteca Inversa: Análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú” Tesis presentado para obtener el título de abogado en la “Universidad Ricardo Palma”. El objetivo general es analizar el aprovechamiento legal que puede surgir de la implementación de la hipoteca inversa en Perú. Para ello, se utilizó una metodología cualitativa, con un enfoque de investigación dogmática propositiva y un método hermenéutico. Concluyo en que la hipoteca inversa es un mecanismo que facilita el acceso al crédito, permitiendo a las personas llevar a cabo sus proyectos. Por lo tanto, el sistema legal debe ofrecer garantías que brinden seguridad jurídica sobre los efectos de este instrumento. A su vez el autor indica que la hipoteca inversa es una herramienta limitada que requiere modificaciones en su ley específica para que las instituciones del sistema financiero puedan implementarla de manera efectiva.

2.2. Bases teóricas.

2.2.1. Incorporación de la hipoteca inversa en el código civil

La hipoteca inversa aborda en su conceptualización aspectos muy importantes para el contexto actual, especialmente considerando el envejecimiento de la población y la necesidad de asegurar una calidad de vida digna para los adultos mayores. La hipoteca inversa se presenta como una herramienta financiera que permite a los propietarios de viviendas, generalmente personas mayores, acceder a liquidez sin perder la titularidad de su inmueble. Es necesario definir qué es la hipoteca inversa y qué implica el Código Civil ya que es el código quien establece las bases legales para los contratos.

2.2.2. Hipoteca

Es importante destacar que la hipoteca se basa en la propiedad, la cual tiene un profundo significado tanto a nivel individual como colectivo para las personas. El derecho a la propiedad se origina como una solución al desafío de la escasez de bienes en la sociedad. Según un comunicado de la Sunarp de la Oficina General de Comunicaciones (2021), se reportó un aumento del 33,25% en comparación con el año 2020, lo que indica que esta garantía es ampliamente utilizada y tiene una gran relevancia en el ámbito jurídico y en la dinámica económica, a su vez es de gran importancia para el desarrollo de la sociedad.

2.2.2.1. *Propiedad.*

Según Ravina (2022) menciona que es el derecho a la propiedad, cumple ciertas funciones en el contexto de la escasez de bienes. Una de estas funciones es la asignación de bienes, ya que, dado que son limitados, no pueden ser poseídos por todos, lo que podría generar conflictos y dificultar su aprovechamiento. En este sentido, se pueden identificar tres tipos de propiedad.

- *Propiedad privada.*

Se refiere a la propiedad de cada bien, que puede pertenecer a varias personas (copropiedad).

El propietario disfruta de todas las facultades que le confiere la ley, abarcando tanto sus derechos como sus responsabilidades.

- *Propiedad estatal*

El estado es dueño de los bienes inmuebles en este modelo de propiedad, lo que conlleva la responsabilidad de su administración. Es el Estado quien determina el uso de esos bienes, que suelen ser de dominio público, aunque también pueden ser privados.

- *Propiedad comunal*

Estos bienes inmuebles pertenecen a un grupo de personas que conforman una comunidad legalmente reconocida, ya sea nativa o campesina. Este grupo tiene el derecho de usar el bien en cuestión, lo que significa que todos sus integrantes pueden acceder libremente al bien común.

Debido a la relevancia de la figura de la propiedad, todos los ordenamientos jurídicos cuentan con una regulación legal al respecto. En el caso de Perú, el Art. 70 de la Constitución establece que “el derecho de la propiedad es inviolable, asimismo el Estado lo garantiza. La propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)”.

La propiedad privada solo puede ser limitada en casos excepcionales, como cuando existe una necesidad pública o un asunto de seguridad nacional. Aun así, la ley impone ciertas restricciones, como la prohibición para los extranjeros de comprar propiedades dentro de una zona de 50 kilómetros de las fronteras del país.

Por otro lado, el Art. 923 del Código Civil (1984) establece que: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

En resumen, el Código Civil peruano no ofrece una definición del derecho de propiedad, sino que describe los atributos del propietario. Sin embargo, al examinar estos atributos de la propiedad, se observa que:

- El concepto de "usar" se refiere al uso de un bien, que no siempre conlleva un beneficio económico.

Ejemplo, habitar en una casa no genera ingresos, pero evita la necesidad de alquilar un lugar para vivir.

- El término "disfrutar" se puede asociar con los frutos o beneficios que genera el bien.

- El derecho de "disponer" se refiere a la facultad que tiene el propietario para poner fin a su propiedad, lo cual puede realizarse a través de actos de disposición, como una compraventa o una donación, entre otros.
- El término "reivindicar" se refiere a la facultad del propietario de utilizar los recursos legales para recuperar su propiedad. En este sentido, se afirma que la propiedad otorga derechos importantes al propietario, permitiéndole decidir cómo gestionar su bien. Además, el Estado protege estos derechos y establece mecanismos para salvaguardar la propiedad. Mediante la regulación legal, se garantiza una convivencia armoniosa y un orden en la sociedad.

Indudablemente, la propiedad es un derecho fundamental para el ser humano, tanto a nivel individual como colectivo, ya que facilita su desarrollo y crecimiento.

En este contexto, Basilio (2022) menciona que la propiedad se considera el derecho real más fundamental y complejo, ya que otorga al propietario la capacidad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar. La hipoteca es un derecho real de garantía la cual se establece para asegurar el cumplimiento de una obligación.

2.2.3. Garantía hipotecaria.

La hipoteca es una garantía que otorga al acreedor la certeza de que el deudor cumplirá con el pago de la deuda. Al respecto De Ruggiero (s/f) indica que la garantía es un mecanismo para proteger al acreedor en caso de que el deudor no cumpla con su obligación. Su propósito es asegurar que el deudor satisfaga su compromiso ante el acreedor. En este contexto, es importante señalar que hay dos categorías de garantías: las garantías reales y las personales. Según Álvarez (2015), el concepto de garantía engloba cualquier modificación, tanto cuantitativa como cualitativa, en la responsabilidad patrimonial. En este contexto, las garantías personales incluyen la fianza y el aval, mientras que las garantías reales abarcan la hipoteca y la garantía mobiliaria, antes conocida como prenda.

2.2.4. Origen de la hipoteca.

Gonzales (2018) refiere que: “La palabra hipoteca deriva de la voz griega “hiphoteke” que significa poner debajo, era una figura muy usada por los griegos para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones” (p.21).

Es importante mencionar que en la antigüedad se colocaba una lápida en una propiedad para indicar que estaba bajo garantía; al cumplirse la obligación, se retiraba como señal de que la propiedad estaba libre de cargas. Hoy en día, esta práctica ya no es necesaria, ya que existe un registro público donde se inscriben las hipotecas y su levantamiento. De esta manera, el registro ofrece información importante sobre las propiedades, accesible a cualquier persona sin necesidad de justificación, lo que beneficia el comercio en el país.

A lo largo de la historia, en la Revolución Francesa la hipoteca tuvo una de sus primeras regularizaciones, específicamente en la ley del 9 de Mesidor del año III y la ley II de Brumario del año VII (1799). Estas leyes establecieron dos principios clave: el principio de publicidad y el principio de especialidad. Es importante destacar que el principio de publicidad ha sido fundamental para el registro desde sus inicios y, en la actualidad, es un elemento esencial que permite a las personas informarse sobre las hipotecas vinculadas a cada bien inmueble.

2.2.5. Características de la hipoteca.

La hipoteca es una figura con una larga trayectoria que ha sido ampliamente estudiada, por lo que es importante revisar sus características. En este sentido, Ramírez (2022) menciona las siguientes:

- Es un derecho real: Representa un poder sobre un bien que goza de protección frente a terceros.
- Es un derecho accesorio: Su existencia está vinculada a una obligación, la obligación en la hipoteca es el crédito otorgado.
- Es un derecho inmobiliario: Se aplica a bienes inmuebles exclusivamente.
- Es un derecho indivisible: Todos los bienes hipotecados y sus respectivas partes están destinados a garantizar el pago completo de la deuda, así como de cada una de sus fracciones.
- Es un derecho que recae sobre un bien: Con relación al principio de especialidad, es necesario identificar de forma clara y precisa el bien que está bajo la garantía.
- Es un derecho de constitución formal: Requiere cumplir con determinadas formalidades; el acto jurídico debe realizarse bajo una escritura pública, salvo algunas excepciones.
- Es un derecho de constitución registral: Para que la hipoteca tenga plenos efectos, debe ser inscrita en el registro, lo que permite su publicidad. Lo mismo aplica al momento de levantar la hipoteca, cumpliendo con los requisitos del registro de predios.

- No implica desposesión del bien: La hipoteca no conlleva la pérdida de la posesión del bien por parte del propietario.
- Otorga al titular derechos de persecución y preferencia: La hipoteca otorga al acreedor el derecho de perseguir al deudor para asegurar el cumplimiento de la obligación; de no hacerlo, el acreedor puede ejecutar la garantía sobre el bien inmueble. Asimismo, el acreedor también goza del derecho de preferencia, es decir, tiene prioridad sobre otros acreedores en caso de cobro.

Se pueden establecer hipotecas sobre diversos derechos reales, aunque también hay ciertos derechos sobre los cuales no es factible constituir una hipoteca. Por ejemplo.

Derechos reales que son hipotecables:

- Una hipoteca puede constituirse sobre el dominio pleno o derecho de propiedad (dominio absoluto sobre bienes inmuebles).
- La hipoteca puede aplicarse al derecho de usufructo, pero solo en el caso de usufructos que sean enajenables; el usufructuario puede hipotecar su derecho, no el bien en sí.
- El derecho de superficie puede ser hipotecado y puede durar hasta 99 años.
- Hipoteca sobre derechos de copropiedad (es posible hipotecar las cuotas ideales de cada uno de los copropietarios).
- Además, se pueden establecer hipotecas sobre concesiones mineras, unidades en propiedad horizontal, y derechos relacionados con el aire o el subsuelo. Asimismo, es posible hipotecar el derecho de anticresis.

Bienes y derechos que no son hipotecables:

- Los bienes de dominio público no pueden ser objeto de hipoteca, ya que son inalienables e imprescriptibles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la CPP.
- Los recursos naturales del país, tales como el agua, los minerales, la vegetación, la fauna y la pesca.
- No se puede hipotecar bienes que no están en el comercio, como el agua, que se considera patrimonio nacional y cuyo dominio es inalienable e imprescriptible según el artículo 2 de la Ley 29338. En el sector minero, el Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería

(D.S. 014-92-BM) establece que los yacimientos y recursos minerales pertenecen al Estado, lo que implica que también son inalienables e imprescriptibles.

- El derecho de servidumbre
- El derecho de uso
- El derecho real de habitación
- La hipoteca sobre el derecho de hipoteca
- El arrendamiento.
- La hipoteca popular se fundamentaba en la posesión en lugar de en la propiedad.
- Accesorios y frutos.
- Bienes muebles.
- Usufructo legal del padre.
- Los bienes designados como patrimonio familiar son inembargables.
- Los bienes futuros se refieren a aquellos que aún no existen en el presente.

2.2.6. Tipos de hipoteca.

Existen diversos tipos de hipotecas, como la hipoteca minera, regulada por la Ley General de Minería (DS 014-92-EM de 1992). Esta hipoteca tiene como finalidad garantizar un préstamo destinado a actividades mineras, utilizando como garantía las concesiones mineras, que son derechos otorgados por el Estado para la explotación de recursos minerales y deben estar inscritas en el Registro Público de Minería. Una característica particular de esta hipoteca es que el gravamen recae sobre un bien del Estado. (Ministerio de Energía y Minas, 1992)

La hipoteca naval es una figura particular que parte de considerar a las naves mercantiles como bienes inmuebles, a pesar de su naturaleza mueble. Esta modalidad fue regulada por la Ley N° 2411 del 30 de diciembre de 1916. Sin embargo, con la posterior Ley N° 28677 del año 2006, las embarcaciones pasaron a ser tratadas nuevamente como bienes muebles, terminando así con la ficción legal de considerarlas inmuebles a efectos de la hipoteca. Sin embargo, en el año 2018, el Decreto Legislativo N° 1400 dispuso que las naves y embarcaciones vuelvan a ser clasificadas como bienes inmuebles. De este modo, se puede volver a constituir la hipoteca naval, cuyo propósito es fomentar y desarrollar la actividad comercial realizada con buques mercantes, dada

su gran relevancia económica. Incluso, la hipoteca naval cuenta con una regulación internacional, plasmada en el “Convenio Internacional sobre los Privilegios Marítimos y la Hipoteca Naval”, celebrado en Ginebra en 1993 y vigente desde el año 2004, del cual el Perú es parte. Este instrumento internacional complementa la normativa interna de cada país sobre la materia. (Presidencia de la República del Perú, 2018)

Este convenio establece que la hipoteca debe ser registrada en el Estado donde el buque está matriculado, ya que las embarcaciones también necesitan ser identificadas mediante una matrícula. El registro debe ser público y accesible a cualquier persona, y debe incluir información relevante como el acreedor hipotecario y el monto garantizado. El objetivo de este tipo de hipoteca es usar el buque como garantía para obtener un crédito marítimo, y debe formalizarse mediante escritura pública. Por otro lado, existe la hipoteca de edificación, que surgió como respuesta a los desastres naturales, como los terremotos que afectaron a nuestro país en 1950 y 1958. Estos eventos llevaron a la promulgación de una ley que autorizó al Banco Central Hipotecario (BCH) a otorgar créditos a las personas afectadas. La Ley N° 6126, que es la ley orgánica del BCH, permitía conceder préstamos hipotecarios sobre propiedades rústicas y urbanas ubicadas en el país. Con el tiempo, se emitieron diversas normativas que facilitaron al banco otorgar préstamos para la reparación de bienes inmuebles que habían sido destruidos o dañados, cubriendo hasta el 75% del valor del inmueble. (Congreso de la República del Perú, 1928)

La hipoteca de edificación se caracteriza principalmente por ser constituida sobre un terreno donde ya se ha construido, así como sobre edificaciones que sean útiles en predios dañados o sobre construcciones que se planean realizar. Es importante señalar que el Banco Central Hipotecario fue liquidado en 1990; sin embargo, durante su funcionamiento, estaba autorizado para otorgar préstamos con plazos de 10, 20 hasta 32 años, y el reembolso se realizaba a través de cuotas trimestrales iguales. Las hipotecas a favor de este banco tenían prioridad sobre otras cargas. Una hipoteca importante fue la agraria, creada para promover el desarrollo agropecuario. El Decreto Legislativo N° 2 de 1980 permitió a pequeños y medianos productores agrarios hipotecar sus tierras, siempre que estas tuvieran más de 5 hectáreas, para garantizar el pago de sus obligaciones. Los préstamos eran otorgados por el Banco Agrario del Perú, que ya no está en funcionamiento. Por último, se debe mencionar la Hipoteca Popular, que permitía a los poseedores constituir esta garantía, a diferencia de la normativa actual que solo lo permite a los

propietarios. Para establecer una hipoteca popular, el poseedor debía tener la posesión del terreno o haber construido una edificación en él que no le pertenecía. Este tipo de hipoteca estaba regulado por el Decreto Legislativo N° 495, aunque actualmente ya no se aplica, ya que el registro predial se integró al registro de predios (Congreso de la República del Perú, 1988)

2.2.7. Hipoteca inversa.

En esta misma dirección, se presenta la hipoteca inversa, que, por su naturaleza, comparte características similares con una hipoteca tradicional. Sin embargo, también presenta algunas diferencias notables.

La hipoteca inversa se originó en Inglaterra en 1965 con el término "reserve mortgage" y ha sido adoptada por varios países, incluyendo España, México, Estados Unidos, Canadá y Australia. En Perú, se presentó el proyecto de ley 458/2014 el 4 de diciembre de ese año para fomentar el crédito mediante la creación de la hipoteca inversa, que fue finalmente regulada por la Ley N° 30741 del 28 de marzo de 2018 y su reglamento, DS 202-2018-EF. Según este reglamento, la hipoteca inversa es una operación crediticia en la que una entidad financiera otorga un préstamo al propietario de un inmueble, que sirve como garantía, y el reembolso se realiza tras el fallecimiento del titular. Es importante destacar que el desembolso puede llevarse a cabo en forma de renta vitalicia. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2018).

Antes de la aprobación de la ley de hipoteca inversa, el Banco Central de Reserva del Perú emitió un pronunciamiento sobre el proyecto, señalando que este tipo de hipoteca está relacionado con los niveles de riqueza de las personas, especialmente en el caso de los hogares familiares, que a menudo obtienen su riqueza a través de la compra de una vivienda. Según la encuesta ENAHO (2013), el 16% de los hogares considerados pobres son propietarios de una vivienda, probablemente adquirida por herencia, y el 21,5% de los hogares rurales también poseen un inmueble. En este contexto, es relevante y beneficioso que las personas con ingresos limitados, pero que poseen un bien inmueble, puedan generar ingresos que les proporcionen liquidez económica. Por lo tanto, es evidente que existen los mecanismos y la capacidad necesarios para que la hipoteca inversa cumpla su objetivo en nuestro país, dado que hay un número significativo de personas que poseen un bien inmueble.

2.2.8. Características de la hipoteca inversa.

La hipoteca inversa tiene varias características particulares, como su formalización a través de una escritura pública y la necesidad de inscribirse obligatoriamente en la Sunarp. Asimismo, se requiere que el inmueble tenga un seguro que cubra todos los tipos de daños y que se realicen dos tasaciones por entidades especializadas. El monto del préstamo se establece tomando en cuenta diferentes factores, como el valor del inmueble, la expectativa de vida y la tasa de interés. Otra característica relevante es que el crédito puede ser desembolsado en un solo pago o a través de desembolsos periódicos. En cuanto a su ejecución, esto puede llevarse a cabo de forma extrajudicial o judicial, y la garantía se ejecuta tras el fallecimiento del titular del inmueble. Es importante señalar que no hay un límite de edad para acceder a esta figura, lo que podría ser una razón por la cual las entidades financieras son reacias a ofrecerla, ya que incluso una persona de 18 años podría solicitarla, lo que no sería favorable para la entidad, dado que la garantía solo se ejecutaría tras el fallecimiento del deudor.

Según Pasco (2017), la hipoteca inversa es una herramienta que facilita el acceso al crédito para personas adultas mayores, permitiendo garantizar una deuda a su favor. El desembolso puede realizarse como un pago único o en cantidades periódicas, lo que permite al beneficiario recibir una especie de pensión vitalicia. La ejecución de la garantía se lleva a cabo tras el fallecimiento del beneficiario. Esta figura está diseñada específicamente para atender las necesidades de los adultos mayores. La hipoteca inversa, o hipoteca revertida, opera de manera similar a una hipoteca convencional, pero en dirección opuesta.

Quispe, Monti, Aliaga y Rubio (2019) destacan una clara diferencia entre la hipoteca convencional y la hipoteca inversa. La hipoteca convencional asegura obligaciones presentes, futuras o eventuales, y su ejecución se lleva a cabo mediante un proceso judicial, con acreedores que pueden ser tanto personas naturales como jurídicas, requiriendo una tasación del bien. En cambio, la hipoteca inversa solo garantiza obligaciones futuras, es de carácter exclusivamente legal y puede ejecutarse judicial o extrajudicialmente. En este caso, el acreedor debe ser una entidad financiera, y es obligatorio contar con dos tasaciones. Para comprender mejor esta figura, es importante considerar el concepto de patrimonio, que abarca el conjunto de bienes, créditos, obligaciones y deudas de un individuo, y que es esencial para satisfacer sus necesidades económicas. Torres (2021) presenta dos teorías sobre el concepto de patrimonio. La primera, denominada teoría clásica o subjetiva, sostiene que el patrimonio está intrínsecamente ligado a

la persona, lo que significa que no se puede concebir a un individuo sin su patrimonio. Por otro lado, la teoría objetiva o finalista sostiene que la persona es independiente de su patrimonio. En resumen, la teoría clásica ve el patrimonio como inalienable, indivisible e inembargable, mientras que la teoría objetiva lo considera comerciable, alienable, divisible, prescriptible y embargable. Para solicitar una hipoteca inversa, se debe tener un bien inmueble propio y registrado. Además, se reconoce que todas las personas poseen algún tipo de patrimonio, aunque su naturaleza varíe. El autor se inclina más hacia la teoría objetiva o finalista.

La hipoteca inversa en el Perú está regulada por la Ley N° 30741, que consta de 9 artículos, 4 disposiciones complementarias finales y 3 disposiciones complementarias modificatorias. (Congreso de la República del Perú, 2018).

La hipoteca inversa tiene como objetivo complementar los ingresos de las personas mediante un nuevo producto crediticio, utilizando como garantía el inmueble donde residen los titulares. La ley especifica los tipos de bienes que pueden ser hipotecados y permite designar a un beneficiario que recibirá el dinero del crédito. La Superintendencia de Banca, Seguros y AFP establecerá regulaciones sobre las características y condiciones mínimas de los contratos de hipoteca inversa. El reglamento aprobado por el DS 202-2018-EF incluye 16 artículos y menciona aspectos que pueden mejorar el contrato, como el seguro de renta vitalicia, que asegura al cliente una renta hasta el final de su vida si se agota el crédito. Además, la entidad financiera tiene un plazo de 30 días desde el fallecimiento del titular para liquidar el crédito, y los herederos tienen 60 días para cancelar la deuda correspondiente (Ministerio de Economía y Finanzas, 2018).

Es importante señalar que la ejecución del bien puede realizarse extrajudicialmente mediante una venta directa, siempre que el contrato incluya la designación de un representante para ese fin. En este caso, el representante dispondrá de 90 días calendario para realizar la venta. Aunque el proceso de ejecución está claramente definido, no se establece una edad mínima para acceder a este producto financiero.

2.2.9. Derechos del deudor hipotecario.

Uno de los derechos fundamentales del deudor hipotecario, que es la persona que recibe un préstamo utilizando su propiedad como garantía, es poder ejercer todos los derechos asociados a la propiedad. Esto implica que, aunque el bien esté hipotecado, el propietario tiene la capacidad

de conceder usufructo, uso, habitación, anticresis, entre otros. También puede realizar actos de disposición, como transferir el bien mediante compraventa, donación o permuta, ya sea a título oneroso o gratuito. Además, es posible establecer segundas hipotecas, imponer servidumbres y reivindicar el bien inmueble si es necesario. Finalmente, el deudor hipotecario tiene la opción de solicitar la reducción voluntaria de la hipoteca; por ejemplo, si ha pagado el 50% u 80% del monto, puede pedir que el gravamen se reduzca, lo cual es considerado justo y razonable.

Derechos:

- Conservar la propiedad inmueble.
- Transferir el inmueble.
- Usufructo del inmueble.
- Imponer servidumbre.
- Gravar el inmueble por 2da o más veces.
- Reducción voluntaria o judicial de la hipoteca.
- Reivindicar el inmueble de su propiedad.

2.2.10. Obligaciones del deudor hipotecario.

El deudor hipotecario tiene varias obligaciones que debe cumplir. Una de ellas es la prohibición de realizar disposiciones sobre el bien que puedan disminuir su valor, con el fin de garantizar adecuadamente el crédito. También se prohíbe el arrendamiento a plazo fijo, ya que, aunque este no afecte al acreedor hipotecario por tener el derecho inscrito, puede generar complicaciones. Según Ramírez (2022), en los contratos de hipoteca suele prohibirse al propietario deudor ceder el uso del inmueble por cualquier título. Finalmente, no se permite imponer una servidumbre, ya que esto podría reducir el valor del inmueble en detrimento del acreedor hipotecario.

Obligaciones:

- Prohibición de llevar a cabo actos de disposición que reduzcan el valor del bien.
- Prohibición de arrendar el inmueble.
- Prohibición de establecer servidumbres.

2.2.11. Derechos del acreedor hipotecario.

El acreedor tiene una posición ventajosa frente al deudor hipotecario y cuenta con diversos derechos. Uno de ellos es el derecho a solicitar la venta judicial del inmueble al vencimiento de

la hipoteca, lo que le permite cobrar la deuda a través de un proceso judicial. No obstante, en el caso específico de la hipoteca inversa, se permite realizar una venta extrajudicial.

El acreedor también puede ejercer acciones personales contra el deudor, derivadas del vínculo contractual entre ambos, así como acciones reales contra un tercero adquirente. Es importante destacar la preferencia de los acreedores hipotecarios, lo que significa que el acreedor que inscribió su derecho primero tiene prioridad para recibir el pago frente a otros acreedores.

Además, el acreedor puede utilizar la acción subrogatoria u oblicua, que le permite actuar contra un deudor del deudor hipotecario para sustituirse en los derechos de este último y satisfacer su crédito, especialmente en casos de negligencia o insolvencia. También se contempla la acción pauliana o revocatoria, un mecanismo jurídico que busca restablecer el patrimonio del deudor, declarando ineficaces ciertos actos mediante los cuales este se deshace de su patrimonio, ya sea de forma gratuita u onerosa, asegurando así el pago del crédito otorgado por el acreedor.

Derechos.

- Acción subrogatoria u oblicua
- Pedir venta judicial
- Venta extrajudicial.
- Derecho de preferencia
- Acción real persecutoria
- Ius perseguendi
- Acción pauliana

2.2.12. Legislación comparada.

Colombia

En este país, se promovió la hipoteca inversa a través de un proyecto de decreto que la destina a personas mayores de 65 años propietarias de una vivienda. El proyecto incluye tres modalidades de alquiler:

- Renta vitalicia: se trata de un pago mensual que se recibe hasta el fallecimiento de la persona.
- Renta temporal: consiste en un pago mensual durante un período específico de años.
- Renta única: se entrega el monto total en un solo pago.

Para poder constituir una hipoteca inversa, es requisito que los solicitantes reciban asesoría, de modo que conozcan a cabalidad los derechos y obligaciones que adquirirán. Según la Notaría

19 de Bogotá (2021), Hay confusión entre la hipoteca inversa, que no está vigente en Colombia, y la renta vitalicia inmobiliaria, regulada por el Decreto 1398. Aunque se confunden, la hipoteca inversa es un contrato de crédito de entidades financieras, mientras que la renta vitalicia inmobiliaria es un contrato de compañías de seguros. Con la hipoteca inversa, los herederos pueden recuperar la propiedad, lo que no ocurre con la renta vitalicia inmobiliaria, a menos que el tomador haya incluido la figura del retracto en el contrato.

España

En España, la hipoteca inversa está regulada por la Ley 41/2007. Según Fernández-Sancho (2020), para solicitarla, tanto el solicitante como el beneficiario deben tener más de 65 años o presentar una dependencia severa. Además, el bien hipotecado debe ser la vivienda habitual del titular. Esta figura está diseñada para complementar la jubilación de personas mayores de 65 años o con una discapacidad del 33% o más, que implica pérdida total de autonomía y requiere asistencia. También se aplica a quienes tienen dependencia severa, necesitando ayuda para actividades básicas diarias, aunque no requieran cuidado constante. La hipoteca inversa, también llamada hipoteca vitalicia, hipoteca pensión o pensión hipotecaria, requiere que la escritura pública incluya la dirección del deudor para notificaciones y la valoración del bien hipotecado. Esta escritura debe inscribirse en el registro de la propiedad, adquiriendo carácter constitutivo. Existen beneficios económicos, como la reducción de honorarios notariales según el monto de documentos sin cantidad (Real Decreto 1426/1989) y aranceles registrales con base en el capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90% (Real Decreto 1427/1989).

Del Pozo, Díaz y Fernández (2011) identifican dos tipos de hipoteca inversa. La primera se refiere a un contrato crediticio que permite al propietario de una vivienda obtener un préstamo sin necesidad de reembolsarlo mientras viva en la propiedad. La segunda figura está relacionada con la renta vitalicia inmobiliaria, que implica la venta de la vivienda, aunque el propietario conserva el derecho de uso. Ambas opciones están diseñadas para proporcionar liquidez a personas mayores, pero difieren en la titularidad del inmueble y en la forma en que se reciben los fondos.

México

La hipoteca inversa fue incorporada al Código Civil en México en 2013 y al Código Civil para el Distrito Federal en 2017, según lo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, ambos códigos establecen que esta figura se aplica a propiedades que son la residencia habitual del solicitante. Además, el Código Civil del Estado de México, en su artículo 7.1144, permite que la hipoteca inversa sea concedida por instituciones privadas, entidades sociales, personas físicas y organismos públicos con las facultades correspondientes. En contraste, el Código Civil de la Ciudad de México limita esta posibilidad a instituciones privadas del sistema bancario y requiere una evaluación del inmueble cada dos años para determinar su valor.

Reino Unido

En este país, la hipoteca inversa está destinada a personas mayores de 54 años que sean propietarias de una vivienda sin gravámenes. Además, hay varios tipos de hipotecas inversas disponibles las cuales son:

Plan de ingresos del hogar.

Esta modalidad se realiza a través de un préstamo equivalente al valor de la vivienda, que se usa para obtener un seguro que garantiza una renta mensual. Una parte de esa renta se destina al pago de los intereses de la hipoteca.

Hipoteca de solo intereses.

Esta modalidad permite recibir un pago único o una renta mensual, utilizando el valor de la vivienda como garantía. En este caso, el solicitante debe pagar mensualmente los intereses del préstamo. Además, el propietario puede vender su vivienda antes de fallecer, recibiendo una compensación por su valor, menos el dinero ya recibido como parte de la garantía.

Hipoteca de reinversión de intereses.

En esta modalidad, el pago de intereses del préstamo comienza solo al vender la casa del titular.

Hipoteca vitalicia de capital prefijado.

En esta modalidad, el titular no paga intereses, sino que se compromete a devolver al prestamista un monto superior al que recibió al momento de vender su vivienda. En ciertas ocasiones, se incluye una cláusula que permite la revalorización del inmueble. Desde la perspectiva fiscal, este producto está libre de impuestos.

Estados Unidos

En este país, generalmente, las personas deben tener al menos 62 años y su vivienda debe ser su hogar habitual. El Estado participa a través de un programa llamado Administración Federal de Vivienda. Quienes deseen establecer una hipoteca inversa tienen varias opciones. En esta modalidad, las alternativas disponibles para el titular son: En este país, las personas pueden recibir el préstamo total en efectivo, usar el crédito basado en el valor de la propiedad, optar por una pensión mensual o combinar estas alternativas. Del análisis, se concluye que, en el derecho comparado, la hipoteca inversa está destinada a beneficiar a las personas mayores para proporcionarles liquidez económica.

2.2.13. Código Civil Peruano.

2.2.13.1. *Codificación peruana.*

La codificación en nuestro país comenzó en 1825, cuando Simón Bolívar designó una comisión para elaborar los códigos civiles y penales, aunque esta comisión no logró funcionar adecuadamente. Es importante recordar que la independencia de nuestro país se proclamó en 1821, por lo que continuamos operando bajo las leyes españolas hasta ese momento.

En esa línea según Alterini (s/f) menciona que en 1836, los departamentos de Arequipa, Cusco, Ayacucho y Puno se unieron para formar el Estado Sud-Peruano, un estado libre e independiente. Esto permitió que, el 22 de junio de ese mismo año, adoptaran el Código Civil boliviano, que era una copia del Código Civil francés de 1830. Poco después, el 11 de agosto de 1836, los departamentos del norte del país también adoptaron este código boliviano. Sin embargo, en 1838, el Presidente Luis José Orbegoso derogó totalmente ambos códigos. Ante la ausencia de una legislación civil vigente, se volvió a aplicar la legislación española. En 1845, el Presidente Ramón Castilla nombró una nueva Comisión Codificadora para redactar un nuevo código civil. Después de varias revisiones y una suspensión temporal solicitada por el Presidente José Rufino Echenique, finalmente se promulgó el Código Civil y el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1851, que entró en vigor el 29 de julio de 1852. Este código, considerado por muchos juristas como el primer código civil del país, constaba de 2,301 artículos y se dividía en tres libros: el de personas, el de las cosas, y el de obligaciones y contratos.

La codificación es una expresión de la soberanía nacional, y los códigos civiles reflejan el derecho nacional de los estados. Además, existe una relación íntima entre la constitución política y los códigos civiles, ya que en estos últimos se articulan los principios constitucionales que impactan cada área del derecho.

2.2.13.2. *La hipoteca en el Código Civil.*

La hipoteca estaba regulada en el Título I de la Sexta Sección del Libro Tercero del Código Civil de 1852, que abarcaba desde el artículo 2020 hasta el 2078. El artículo 2020 definía la hipoteca como un gravamen sobre un inmueble en beneficio de un tercero, utilizado como garantía de un crédito u obligación. En contraste, el actual Código Civil peruano de 1984 aborda la hipoteca en el Libro V, que se centra en los derechos reales, específicamente en el artículo 1097. Este artículo establece que la hipoteca afecta un inmueble como garantía para el cumplimiento de cualquier obligación, ya sea del deudor o de un tercero, sin que esto implique la pérdida de la propiedad. Además, confiere al acreedor derechos de persecución, preferencia y venta judicial del inmueble hipotecado. Este marco legal incluye principios y normas que buscan fomentar una convivencia armoniosa entre los ciudadanos.

En este contexto, podemos precisar lo siguiente:

- De acuerdo con el artículo 2023 del Código Civil de 1852, solo se podían hipotecar los bienes inmuebles que estuvieran en libre disposición, así como sus accesorios, el usufructo y el dominio directo o útil de una propiedad enfitéutica.
- Por su parte, el artículo 1010 del Código Civil de 1936 conservó la hipoteca sobre bienes que pueden ser objeto de venta.

De lo expuesto, se puede concluir que una hipoteca siempre se relaciona con un bien inmueble, es decir, aquellos bienes que son inmóviles por su naturaleza y no pueden ser trasladados. En este contexto, el artículo 885 del Código Civil define como bienes inmuebles por su naturaleza el suelo, el subsuelo, el sobresuelo, así como el mar, los ríos, y también incluye minas, canteras y depósitos de hidrocarburos. Además, se consideran bienes inmuebles por accesión aquellos materiales utilizados en la construcción y las plantaciones.

Según Torres (2021) la clasificación de los bienes inmuebles se divide en las siguientes categorías:

- Por su naturaleza: Se refiere a los bienes que no pueden ser trasladados, como el suelo, el sobresuelo y el subsuelo.
- Por ficción legal: Son aquellos bienes que, aunque por su naturaleza son muebles, adquieren la calidad de inmuebles para efectos legales, como las naves y embarcaciones.
- Por analogía: Incluye los derechos que se constituyen sobre inmuebles, como las concesiones para la explotación de servicios públicos y las concesiones mineras otorgadas a particulares.
- Por accesión: Se refiere a la incorporación de un bien mueble a un bien inmueble.

Es importante señalar que la hipoteca debe constituirse mediante escritura pública, salvo que la ley disponga lo contrario (Artículo 1098 del Código Civil). Por lo tanto, es fundamental que esta escritura sea formalizada ante un notario y posteriormente inscrita en el registro de propiedad inmueble de SUNARP. La inscripción de la hipoteca es esencial, ya que permite la publicidad del gravamen, garantizando que todos tengan conocimiento de la existencia de una carga sobre un inmueble específico. En épocas pasadas, se utilizaba una roca o lápida para indicar que un inmueble estaba gravado con una hipoteca, pero con la creación del registro, esta práctica ha quedado obsoleta; ahora, la simple inscripción en los registros públicos es suficiente. Según la página web de SUNARP existen cuatro registros los cuales son personería jurídica, personas naturales, propiedad inmueble y bienes muebles. La hipoteca se registra en el registro de propiedad inmueble. La SUNARP creada mediante Ley No 26366, es una entidad adscrita al Ministerio de Justicia y derechos humanos, cuya misión es inscribir y publicitar derechos, actos, contratos y titularidades de los ciudadanos.

Asimismo, es importante mencionar que el Libro IX del Código Civil aborda todo lo relacionado con los registros públicos. En este contexto, es relevante destacar los principios fundamentales que rigen nuestro sistema registral.

Los principios más relevantes de nuestro sistema registral son el principio de legalidad y el principio de rogación, según lo establecido en el artículo 2011 del Código Civil. Este artículo indica que los registradores llevan a cabo una calificación integral de los documentos presentados, evaluando aspectos como la capacidad de las partes, la validez del acto y el cumplimiento de las formalidades necesarias. Es importante resaltar que tanto el registrador como el tribunal registral, en primera y segunda instancia respectivamente, deben facilitar y promover la inscripción de los títulos que se ingresan al registro. No obstante, en el caso del

registro de predios, se debe considerar la información proporcionada por el área de catastro, que gestiona la base gráfica del registro.

En resumen, el principio de legalidad implica que el registrador evalúa los documentos según la normativa vigente para garantizar que cumplan con los requisitos legales para su inscripción a solicitud del interesado. Por otro lado, el principio de publicidad, según lo establecido en el artículo 2012 del Código Civil, indica que se presume que todas las personas tienen conocimiento del contenido de las inscripciones, sin posibilidad de prueba en contrario. Esto implica que la información en los registros públicos es accesible para cualquier persona sin necesidad de justificar su solicitud, excepto en casos excepcionales previstos en normas restrictivas o cuando la información pueda afectar el derecho a la intimidad.

Aunque hay varios otros principios registrales, es fundamental destacar los más relevantes, ya que mediante estos se puede inscribir la hipoteca inversa, lo que garantiza que todas las personas tengan un conocimiento efectivo de su existencia.

Contar con un registro es fundamental para fomentar un mayor dinamismo económico, ya que este cumple una función de facilitador en el ámbito económico. Al analizar el registro de predios, el artículo 83 establece las pautas para la inscripción de la hipoteca, que incluye también la hipoteca inversa. Este artículo señala que en el asiento de inscripción se debe consignar:

- El importe del gravamen o, en su defecto, el criterio empleado para su cálculo.
- La verificación de que la obligación garantizada es concreta y puede ser identificada.
- La fecha de expiración del plazo del crédito garantizado, si está indicada en el documento.

Es crucial establecer el monto del gravamen, que en el caso de la hipoteca inversa se determina a partir de dos tasas del bien inmueble. También es fundamental definir claramente las condiciones de la obligación garantizada, asegurando que estén bien especificadas. Dado que la hipoteca inversa no cuenta con un plazo de vencimiento para el crédito, es importante señalar que la deuda se cobrará al fallecimiento del deudor o del beneficiario. Para que una hipoteca sea válida, es esencial que el bien del propietario esté afectado, garantice una obligación concreta y determinable, y que el gravamen tenga un monto específico o determinable, además de estar inscrito en el registro de propiedad inmueble.

2.2.13.3. *Análisis jurisprudencial de la hipoteca inversa.*

En un tribunal civil de España se ha declarado la nulidad de una hipoteca inversa, según la resolución SAPM 7706/2017 del Consejo General del Poder Judicial de Madrid. Este caso involucra a D. Fulgencio, un hombre de 85 años que firmó una hipoteca inversa con BBVA en enero de 2013, utilizando su vivienda en Madrid como garantía. El contrato obligaba a contratar un seguro con BBVA Seguros, sin detallar el costo de la prima. D. Fulgencio falleció en octubre de 2013, después de haber sido diagnosticado con cáncer de pulmón en 2012. El análisis del contrato reveló que la hipoteca inversa requería un seguro contra daños, que el solicitante debía ser mayor de 65 años y propietario de un inmueble tasado. Sin embargo, se determinó que era una hipoteca inversa temporal, válida solo hasta 2021, aunque el banco la consideraba perpetua, ignorando la edad y el deterioro de salud del solicitante. El banco exigió un seguro de renta vitalicia con BBVA Seguros, a pesar de que la Ley 26/2006 prohíbe la imposición de seguros. La Unión Europea subraya la protección del consumidor y el principio de buena fe, que se violó en este caso debido al abuso del banco al imponer el seguro como condición, constituyendo una cláusula abusiva que solo beneficiaba a la entidad. Como resultado, se declararon nulas las cláusulas abusivas relacionadas con el seguro de renta vitalicia diferida. Esta jurisprudencia destaca la necesidad de examinar y verificar las condiciones contractuales, especialmente en productos de seguros, para prevenir cláusulas abusivas, particularmente en el caso de personas mayores que requieren información clara sobre productos financieros.

2.2.14. Calidad de vida del adulto mayor

La calidad de vida del adulto mayor aborda aspectos de gran relevancia en la actualidad, ya que la población mundial está envejeciendo a un ritmo acelerado. Es fundamental que las sociedades y los gobiernos se preparen para atender las necesidades específicas de este grupo etario y garantizar que puedan disfrutar de una vejez plena y satisfactoria. Para comprender mejor este concepto, es necesario definir qué se entiende por calidad de vida y quiénes son considerados adultos mayores.

2.2.15. Calidad de vida.

Fouad (2024) define la calidad de vida como un concepto multidimensional que abarca diversos aspectos de la existencia humana, incluyendo el bienestar físico, mental, emocional y

social. Se enfatiza que la calidad de vida no se limita a la ausencia de enfermedad, sino que implica un estado general de bienestar y satisfacción con la propia vida. Quiere decir que la existencia humana tiene que gozar de aspectos físicos, emocionales, mentales y sociales que permitan una satisfacción propia hacia uno mismo.

Se explica que la calidad de vida está influenciada por una combinación de factores objetivos, como las condiciones de vida materiales y de salud, y factores subjetivos, como la percepción individual y la satisfacción con la propia vida.

Esperanza de vida y calidad de vida.

Fouad (2024) menciona que la relación entre la longevidad y la calidad de vida, enfatizando que no solo se trata de vivir más años, sino de vivir esos años de manera plena y satisfactoria. Se puede discutir cómo factores como la salud física, el bienestar emocional, las relaciones interpersonales y el entorno social contribuyen a una vida más feliz y significativa. Se podría mencionar que la esperanza de vida ha aumentado en las últimas décadas gracias a los avances en la medicina, la nutrición y la educación. Sin embargo, este aumento en la longevidad no siempre se traduce en una mejor calidad de vida.

2.2.16. Adulto mayor.

Concepto.

Cuando pensamos en las personas mayores, inmediatamente asociamos el concepto de envejecimiento, ya que están estrechamente vinculados.

Al respecto según el INEI (2015) señala que la esperanza de vida en Perú ha aumentado considerablemente, proyectándose que los peruanos vivirán en promedio hasta los 79 años para el año 2050, en un contexto donde la población alcanzará los 40 millones 11 mil habitantes. La Organización Mundial de la Salud define el envejecimiento como un deterioro a nivel molecular y celular que conlleva una disminución en las funciones físicas y cognitivas. Por ello, es fundamental mantener y mejorar la salud de los adultos mayores, lo que implica la necesidad de implementar medidas de protección social y sistemas de apoyo adecuados (ONU, 2022).

Según la Defensoría del Pueblo, las personas mayores enfrentan diversas situaciones de riesgo que amenazan sus derechos. Entre los derechos más vulnerados se encuentran el derecho a la

salud, la integridad, la dignidad y la seguridad social. Además, muchos de estos individuos viven en condiciones de pobreza y son víctimas de maltrato, violencia, abandono y dependencia.

Respecto a la población adulta mayor el INEI (2018) en la región Ayacucho se obtuvo los siguientes resultados:

Tabla 1

Adultos mayores de 60 años a más.

Edades	Población			Urbana			Rural		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
De 60 a 64 años	19221	8992	10229	9406	4416	4990	9815	4576	5239
De 65 a más años	54037	23749	30288	23815	10479	13336	30222	13270	16952

Fuente: Elaboración propia.

En la región de Ayacucho, hay 40,517 mujeres adultas mayores y 32,714 hombres, sumando un total de 73,258 personas que representan el 8.4% de la población. Este grupo numeroso requiere políticas públicas para abordar los problemas mencionados anteriormente.

Características.

La expectativa de vida está aumentando progresivamente.

Las personas mayores, comúnmente denominadas ancianos, se clasifican en tres categorías según Reich et al. (2014):

- Anciano sano: Se refiere a aquellos individuos de edad avanzada que no padecen ninguna enfermedad.
- Anciano enfermo: Este grupo incluye a personas mayores que sufren de ciertas patologías y requieren atención médica frecuente en hospitales.
- Anciano frágil: Son adultos mayores que, aunque viven de manera independiente, enfrentan múltiples problemas de salud que pueden dificultar su capacidad para realizar actividades diarias, lo que a menudo los lleva a necesitar asistencia.

La mayoría de estas personas se retiran del trabajo, ya sea por jubilación, conforme a la ley, o debido a un deterioro en su salud física y mental. Este fenómeno está vinculado al proceso de envejecimiento, una etapa inevitable que todos experimentaremos con el tiempo.

Regulación Jurídica.

La protección de los derechos de las personas mayores está garantizada por la “Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores”. Este marco normativo establece de manera amplia e integral los derechos humanos y libertades de este grupo. Perú se adhirió a esta Convención el 1 de marzo de 2021, la cual ha estado vigente desde el 11 de enero de 2017. Se trata del primer y único instrumento internacional que tiene carácter jurídicamente vinculante en este ámbito. En el contexto peruano, la Ley 30490 regula los derechos de las personas adultas mayores, definiéndolas como aquellas que tienen 60 años o más en su artículo. Un principio fundamental de esta ley es garantizar la seguridad física y social, lo que implica que todas las acciones del Estado deben enfocarse en asegurar el cuidado, la integridad y la seguridad económica y social de este grupo (Congreso de la República del Perú, 2016).

Mayores problemas.

Uno de los principales desafíos actuales es el aumento de la longevidad de la población. Además, se observa una falta de acceso a servicios de salud, educación y pensiones. En este contexto, Tirado y Mamani (2018) identifican diversas necesidades y problemáticas, entre las cuales se destaca el envejecimiento saludable. Este concepto está relacionado con la prevención y el tratamiento de las enfermedades que afectan a las personas mayores, como la artritis, el asma, el reumatismo y la diabetes. Una estrategia para abordar esta situación es la afiliación de los adultos mayores al Seguro Integral de Salud (SIS). Sin embargo, según el MINJUS (2018), solo el 53.4% de la población adulta mayor cuenta con este seguro.

- Empleo, previsión y seguridad social: Uno de los problemas más significativos en nuestra región es el aumento de la longevidad de la población. La mayoría de las personas mayores dejan de formar parte de la población económicamente activa; según el INEI (2018), un 68.5% no está incluido en esta categoría, lo que resulta alarmante, ya que la edad dificulta

la obtención de empleo. Además, no hay un plan específico para promover el empleo entre los adultos mayores. Por otro lado, solo un 36.1% de esta población está afiliada a un sistema de pensiones, lo que es preocupante, ya que muchos no cuentan con una pensión que les permita cubrir sus necesidades básicas.

- Participación e integración social: En el contexto de la integración social promovida por el Estado, se encuentra el programa Pensión 65, una iniciativa nacional de asistencia solidaria que otorga una subvención de S/ 400 a personas sin recursos básicos, brindando apoyo a quienes están en situaciones de vulnerabilidad económica.
- Educación, conciencia y cultura sobre el envejecimiento y la vejez: Un desafío importante es la educación, evidenciada por la disparidad en el nivel educativo entre hombres y mujeres mayores. Según el INEI (2018), el 17.4% de las personas mayores de 60 años son analfabetas, lo que resalta la necesidad de cerrar esta brecha educativa.

Es imperativo que se implementen políticas públicas que aborden de manera integral los problemas que enfrentan las personas mayores, como la falta de acceso a servicios básicos, el abandono y la soledad, que lamentablemente afectan a un gran número de integrantes de este grupo poblacional. Solo a través de un enfoque holístico y la priorización de este sector vulnerable en la agenda pública, se podrá garantizar una vejez digna y con calidad de vida para todos los adultos mayores.

Relación con la hipoteca inversa.

A partir de lo expuesto, se evidencia un grave problema relacionado con el empleo y la situación económica, aspectos cruciales para la supervivencia de las personas mayores. Según datos del INEI (2018), más del 60% de este grupo no recibe una pensión, lo que les obliga a buscar trabajo. No obstante, la hipoteca inversa se presenta como una herramienta valiosa que podría proporcionar liquidez a los adultos mayores que poseen una propiedad. Esta figura jurídica, reconocida en otras legislaciones, está diseñada específicamente para facilitar el acceso a recursos económicos para las personas mayores.

2.3. Marco Conceptual.

Bien inmueble

Betancur (2020) menciona que son aquellos que por su naturaleza no pueden ser movidos de un lugar hacia otro, son llamados también fincas, terrenos, predios o bienes raíces y pueden estar ubicados en las zonas rurales, urbanas, expansión urbana o de protección.

Crédito directo

La página web del BBVA (2024) menciona que los créditos directos son un tipo de financiamiento que una entidad financiera otorga a un cliente sin la intervención de intermediarios. Según la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), estos créditos abarcan cualquier modalidad de financiamiento que las instituciones del sistema financiero proporcionen directamente a sus clientes. Se utilizan principalmente para créditos comerciales, dirigidos a empresas de diferentes tamaños, así como a gobiernos. La SBS define esta categoría como esencial para facilitar el acceso a recursos financieros sin complicaciones adicionales que puedan surgir de la intermediación.

Derecho real.

Según Gonzales (2019) es una situación legal que coexiste con el orden social y que protege el interés de las personas relacionado con el uso material o funcional de un bien o un objeto.

Entidad financiera

Sánchez (2020) menciona en la página web de econmipedia que la entidad financiera es cualquier organización o grupo cuyo propósito es proporcionar servicios financieros, que pueden incluir desde la intermediación y asesoramiento hasta la oferta de seguros y créditos bancarios.

Escritura pública

Sierz (2019) menciona que es un instrumento público, es una prueba altamente efectiva. Esto se debe a que la única forma de impugnarlo, en relación con los actos realizados por el notario o que han tenido lugar en su presencia, el notario le confiere una autenticidad especial. Esta autenticidad también se conoce como forma adicional o de eficacia del negocio. Así, la escritura y los documentos autorizados por el notario se convierten en una de las pruebas más efectivas y son elementos clave de la evidencia material.

Garantía real.

Según Ossorio (2012) la garantía se refiere a la seguridad que se proporciona a un acreedor en relación con el cumplimiento del pago de una deuda. Esta garantía puede estar respaldada por un bien, mueble o inmueble; en el caso de inmuebles, se refiere específicamente a hipotecas.

Herencia.

Martínez & Rodríguez (2023) mencionan que, en un sentido amplio, la herencia se refiere a la sucesión. Sin embargo, en un sentido más específico, se define como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extinguen con su muerte. Así, la muerte marca el momento en que la herencia comienza a existir formalmente.

Heredero.

Martínez & Rodríguez (2023) coinciden en que es el heredero, es un sucesor universal que reemplaza al fallecido en todas sus relaciones jurídicas, subrogándose en todos los derechos y obligaciones del causante que no se extinguen con su muerte. La sucesión se produce en su totalidad, pasando los bienes, derechos y obligaciones al heredero, quien se convierte en el continuador del causante.

Liquidez.

Según la página web de la RAE (2023) la liquidez se define como la capacidad de los activos para convertirse rápidamente en efectivo sin perder significativamente su valor.

Notario.

Sierz (2019) menciona que es aquel que organiza y formaliza, de manera legal, los hechos o negocios presentados por los solicitantes, con el objetivo de lograr los resultados que desean. Los notarios cumplen según esta autora tres funciones las cuales son asesoramiento, autenticadora de documental y legitimadora y formativa.

Sistema de pensiones.

Los sistemas de pensiones son mecanismos de seguridad social que buscan proporcionar recursos económicos a las personas jubiladas. En Perú, existen dos opciones: el Sistema Privado de Pensiones (AFP), donde cada trabajador aporta mensualmente un porcentaje de su salario a una cuenta individual, y la Oficina de Normalización Previsional (ONP), un fondo común administrado por el Ministerio de Economía y Finanzas, donde los aportes se distribuyen equitativamente en forma de pensiones. Ambos sistemas tienen como objetivo garantizar una jubilación adecuada para los adultos mayores.

Sunarp.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 26366, la SUNARP es un organismo del sector justicia responsable de inscribir y publicitar actos, derechos y titularidades, lo que contribuye al dinamismo económico y a la seguridad jurídica en el país. Los registros principales que gestiona incluyen el de propiedad inmueble, personas jurídicas, personas naturales y bienes muebles, siendo la hipoteca inversa registrada en el registro de propiedad inmueble. (Congreso de la República del Perú, 1994).

Tasación.

López (2020) menciona en la pagina web de econmipedia que la tasación es el proceso mediante el cual se determina el valor de un bien, ya sea un inmueble o cualquier otro tipo de activo.

2.4. Hipótesis.

La propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil tendrá un impacto positivo y significativo en la calidad de vida del adulto mayor de la región de Ayacucho. 2024.

III.METODOLOGÍA.

3.1. Enfoque, tipo, nivel y diseño de investigación.

En cuanto al enfoque, nivel, tipo y diseño metodológico, esta investigación se empleó el enfoque cualitativo, ya que su objetivo no fue medir el objeto de estudio, sino más bien conocer, comprender e interpretar este tema desde la perspectiva de la argumentación jurídica.

3.1.1. Enfoque.

Cualitativo: Ñaupas et.al (2018) menciona que su objetivo es reconstruir la realidad, descubrirla e interpretarla; por lo tanto, el método no se basa en la verificación, contrastación o falsación popperiana (observación y experimentación), sino en la comprensión, la interpretación o la hermenéutica.

Presenta las siguientes características:

- Planteamiento del problema flexible.
- Se basa en un proceso inductivo que explora y describe la realidad antes de generar teorías, y va de lo particular a lo general.
- En la mayoría de las investigaciones, las hipótesis se descubren durante el proceso en lugar de probarse.
- La recolección de datos no utiliza técnicas estandarizadas ni análisis estadísticos, ya que no se codifican las preguntas.
- Se emplean métodos como observación no estructurada, entrevistas abiertas y revisión de documentos en lugar de cuestionarios estandarizados.
- El proceso de investigación es adaptable y busca reconstruir e interpretar la realidad en lugar de explicarla.

La investigación se caracterizó acorde a lo señalado por Ñaupas et.al, se planteó un problema flexible, se empleó un proceso inductivo, respecto a ello se buscó las características y aspectos importantes de las variables de estudio a fin de poder llegar a un objetivo esperado, las técnicas empleadas no fueron análisis estadísticos sino guías de entrevista y análisis documental, la presente investigación se caracterizó por interpretar realidad de la figura jurídica de hipoteca inversa, explicar sus aspectos importante a fin de proponer que se incluya en el Código Civil con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los adultos mayores de la región de Ayacucho.

3.1.2. Tipo.

Dogmática propositiva: Se planteó una dación normativa. Se analizó la estructura del Derecho, es decir, se consideró si es necesario incorporar la hipoteca inversa y sus implicaciones legales al Código Civil. Todo esto con la finalidad de otorgar una mejor calidad de vida al adulto mayor. Se considera que las fuentes formales con las únicas eficaces de poder resolver la interrogante que se planteó en la presente investigación.

3.1.3. Nivel.

Descriptivo explicativo: Ñaupas et.al (2018) señala que el objetivo principal del este nivel de investigación es reunir datos e información sobre las características, propiedades, aspectos o dimensiones, así como la clasificación de objetos, personas, agentes e instituciones, o de procesos naturales o sociales. Se intentó aclarar los efectos de un fenómeno jurídico específico. A través de este estudio, se lograron identificar las características y propiedades de la hipoteca inversa, así como sus implicaciones legales. Además de describir el fenómeno, se buscó explicar el comportamiento de las variables independientes y dependientes.

3.1.4. Diseño.

No experimental: No se alteraron los fenómenos y hechos que ocurren. En la presente investigación no se manipulo la variable independiente.

3.2. Población y muestra.

3.3.1. Población.

Estuvo conformada por el conjunto de normas que habilitan a las entidades financieras para ofrecer la hipoteca inversa, así como por todos los profesionales del derecho que participan en este proceso, incluyendo abogados, notarios y registradores.

3.3.2. Muestra.

En los enfoques cualitativos, se consideran a los participantes en lugar de muestra, es lo que lo diferencia del enfoque cuantitativo. En este contexto, los participantes fueron los entrevistados,

al respecto se entrevistó a diez abogados con conocimientos sobre el sistema financiero y el derecho civil, notarial y registral.

3.3. Variables. Definición y operacionalización.

En el anexo: 02 se puede verificar la definición y operacionalización de la variable del presente trabajo de investigación.

Variables 1. Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil.

Dimensiones:

Hipoteca Inversa.

La Ley No 30741 del 28 de marzo de 2018 y su reglamento, DS 202-2018-EF (reglamento) dice que la hipoteca inversa es una operación crediticia en la que una entidad financiera otorga un préstamo al propietario de un inmueble, que sirve como garantía, y el reembolso se realiza tras el fallecimiento del titular.

Algunos indicadores que podríamos mencionar son los siguientes:

- Objetivo u objeto de la hipoteca
- Aspectos relevantes (Propiedad inscrita en registros públicos, valor de la propiedad, condiciones del préstamo, intereses y costos asociados, mercado y oferta disponible)
- Beneficiarios.

Código Civil.

El Código Civil peruano promulgada por presidencia de la República del Perú (1984), es una legislación fundamental que reemplazó al anterior Código Civil de 1936. Promulgado el 24 de julio de 1984, este nuevo código fue el resultado de un extenso proceso de revisión llevado a cabo por una Comisión Reformadora creada en 1965. Su principal objetivo fue modernizar y adaptar las normas civiles a las necesidades sociales y económicas del país en ese momento.

Para la presente investigación tenemos los siguientes indicadores respecto al código civil.

- Criterios de regulación.
- Codificación de una figura jurídica.
- Regulación de una figura jurídica.

Variable 2. Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.

Dimensiones:

Calidad de Vida.

Pérez & De-Juanas (2013) mencionan que la calidad de vida se fundamenta en realizar las actividades que debemos, deseamos y somos capaces de llevar a cabo. Aspectos como la salud, las actitudes positivas o creencias existenciales, los recursos económicos, las capacidades sociales y el respaldo de la red social son importantes, aunque no son elementos definitivos para alcanzar una vida de calidad, pero sí son necesarios.

Indicadores de calidad de vida:

- Aspectos relevantes de la calidad de vida (aspectos físicos, aspectos emocionales, aspectos mentales, aspectos sociales, otros)
- Medidas legislativas que mejoran la calidad de vida.
- Figuras jurídicas que mejoran la calidad de vida.

Adulto mayor.

Iuliano (2019) define al adulto mayor como la última etapa de nuestras vidas (la vejez), comúnmente denominado abuelito(a). El adulto mayor es visto como un individuo que, lejos de ser solo un sujeto que necesita cuidado, es capaz de ser autónomo y útil en la sociedad

Indicadores del adulto mayor:

- Características del adulto mayor .
- Mayores problemas.
- Figura jurídica que mejora su calidad de vida, permitiéndole obtener liquidez económica.

3.4. Técnica e instrumentos de recolección de información.

3.4.1. Análisis documental.

Guevara-Rodríguez (2018) sostiene que la técnica de análisis documental se fundamenta en referentes cualitativos y se estructura en categorías para facilitar la comprensión del estudio de teorías fundamentales y complementarias que respaldan el desarrollo de diversos enfoques en la socioformación.

Para el empleo de esta técnica se empleó una ficha de análisis documental y derecho comparado. El análisis documental consiste en recopilar información bibliográfica, legal, doctrinal y

jurisprudencial de libros, revistas, informes y ensayos relacionados con el tema de investigación. Esta información se organizó y sistematizó, incluyendo comentarios del tesista, para su posterior análisis, procesamiento e interpretación adecuada.

3.4.2. Entrevista.

Acevedo & Lopez (2004) definen la entrevista como la visita que se realiza a una persona con el objetivo de cuestionarla sobre determinados temas y posteriormente informar al público sobre sus respuestas.

Se utilizó esta técnica, que se basa en el diálogo entre el entrevistador y el entrevistado para recopilar información. Se consideró conveniente su uso, siendo necesaria una guía de entrevista para su correcta aplicación.

3.5. Método de análisis de datos

El metodo empleado en la presente investigacion es el metodo inductivo-deductivo, respecto a ello Rodríguez & Pérez (2017) señalan que este metodo de investigacion está compuesto por dos procesos inversos: inducción y deducción. La inducción es una forma de razonamiento que va del conocimiento de casos específicos a un conocimiento más general, que refleja los elementos comunes en los fenómenos individuales. Se basa en la repetición de hechos y fenómenos de la realidad, identificando los rasgos compartidos en un grupo definido, para llegar a conclusiones sobre los aspectos que lo caracterizan. Las generalizaciones a las que se llega tienen un fundamento empírico.

3.5.1. Técnica de validación de la hipótesis.

En el estudio se llevó a cabo una investigación dogmática, por lo que para validar la hipótesis se utilizó la argumentación jurídica, que es el método a través del cual se fundamenta el Derecho.

3.6. Aspectos éticos

El desarrollo de esta investigación estuvo regido por el Reglamento de Integridad Científica en la Investigación, actualizado por el Consejo Universitario mediante la Resolución N° 0277-2024-CU-ULADECH Católica, con fecha del 14 de marzo de 2024. En la presente investigación se ha aplicado los seis principios dispuestos en el artículo 5 del presente reglamento las cuales son:

1. *Respeto y protección de los derechos de los intervinientes.*

Se protegió la información de los entrevistados, no se pidió información confidencial como datos netamente personales como domicilio, número de celular, estado civil, ingresos, etc.

2. *Cuidado del medio ambiente.*

El cuidado del ambiente es de suma importancia se tiene que evitar la tala excesiva de árboles, a fin de contribuir con lo mencionado la presente investigación uso de papeles reciclados para la impresión de las guías de entrevista.

3. *Libre participación por propia voluntad.*

Se informó detalladamente la presente investigación a los entrevistados, dando a conocer los objetivos de la presente investigación, cada entrevistado manifestó su libre voluntad de participar en entrevista, se contempló lo mencionado en el consentimiento informado.

4. *Beneficencia, no maleficencia.*

No se causó daño alguno, para la realización de las entrevistas se tuvo que sacar citas a los entrevistados, priorizando la disponibilidad de cada entrevistado a fin de no afectar su rutina laboral o personal.

5. *Integridad y honestidad.*

Este principio se aplicó efectivamente, ya que se garantizó una investigación imparcial, objetiva y transparente al presentar los hallazgos de manera objetiva.

6. *Justicia.*

Cada uno de los entrevistados recibió un trato cordial y formal, se respetó la privacidad de cada uno de ellos, se les presentó formalmente un modelo de consentimiento a cada uno y en la ejecución de la entrevista se empleó la misma guía de entrevista para todos. Al finalizar la investigación se les entregó los resultados de manera formal a fin de que conozcan los resultados de la presente investigación en la cual ellos también fueron partícipes.

En la presente investigación se aplicaron y respetaron estos principios, se respetó la protección de los derechos de los intervinientes, se cuidó el medio ambiente, hubo libre participación y de forma voluntaria y se aseguró la beneficencia de los participantes. A su vez se respetó los valores de integridad, honestidad y justicia.

IV.RESULTADOS.

Se realizaron 10 entrevistas a profesionales del derecho en la región de Ayacucho en el 2024, con el objetivo principal de Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024. Este mecanismo financiero se presenta como una alternativa para que los propietarios de una propiedad inmueble accedan a recursos económicos sin perder la propiedad inmueble, lo cual es crucial en un contexto donde muchos enfrentan dificultades económicas. Los entrevistados, expertos en derecho civil, notarial y registral y con amplia experiencia en temas hipotecarios, ofrecieron diversas perspectivas sobre los aspectos de la propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil y analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho, a fin de elaborar una propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024.

Para lo la obtención de los objetivos específicos se elaboró guías de entrevistas que consisten en 12 cuestionarios las cuales se detalla en el cuadro siguiente:

Tabla 2

Cuestionarios realizados

Objetivo Especifico 1: Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.
1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta
2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?
3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?
4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?
5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?
6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?
Objetivo Especifico 2: Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.
7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?
8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?
9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?
10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?
11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?
12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presenta los resultados de las entrevistas realizadas.

Resultados del objetivo específico 1: Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.

Los cuestionarios 1,2,3,4,5 y 6 responden al objetivo específico No 1 el cual consiste en Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil en la región de Ayacucho, se tiene que describir las dimensiones de hipoteca inversa y código civil, para lo cual se tiene que conocer el objetivo de hipoteca inversa, cómo funciona la hipoteca inversa, en quienes se enfoca la hipoteca inversa, los criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil, importancia de la codificación y que figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano

Tabla 3

Resultados del objetivo específico 1.

Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.					
Variable 1: Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil.					
Dimensiones	Indicadores	Aproximaciones, definiciones y casos.	Técnica utilizada Encuesta (Cuestionarios)	Resultados obtenidos de las entrevistas.	Aspectos relevantes encontrados.
	Objetivo u objeto de la hipoteca inversa	El Art. 1 de la Ley 30741 “Ley que regula la hipoteca inversa” menciona que tiene como objetivo permitir que las personas complementen sus ingresos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria, cuyo pago se efectuará cuando fallezca el titular o titulares.	¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta	La mayoría de las opiniones de los entrevistados coinciden en responder que la hipoteca inversa es una figura jurídica, la cual tiene como objetivo dotar de liquidez económica, es un medio para que las personas complementen sus ingresos a través de un crédito, dejando como garantía un bien inmueble inscrito en los registros públicos. A su vez los entrevistados	- Figura jurídica. -Derecho real -Crédito.

Hipoteca inversa				coincidieron en que dicha figura se ejecuta tras el fallecimiento del titular o titulares del crédito.	
	Aspectos relevantes (Propiedad inscrita en registros públicos, valor de la propiedad, condiciones del préstamo, intereses y costos asociados, mercado y oferta disponible)	El Art. 2 de la Ley 30741, nos dice que una entidad autorizada contemplada en el Art.5 entidades supervisadas por el SBS otorga un crédito a favor del titular o titulares de un bien inmueble a cambio de grabar una hipoteca en dicha propiedad, siendo ejecutado este crédito tras el fallecimiento del titular o titulares. El valor del crédito será determinado en función al valor del inmueble, esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés. Se desembolsará el crédito en una sola armada o mediante abonos periódicos pactados en el contrato, las partes podrán pactar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado. Los requisitos están contemplados en el Art. 3 de la Ley 30741, los cuales señalan que se graba sobre un bien inmueble inscrito en los registros públicos, que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño, que la tasación sea realizada al menos por dos entes autorizados, que los	¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?	las opiniones de los entrevistados coinciden en mencionar que el propietario o propietarios del bien inmueble pone en garantía hipotecaria su bien real, el acreedor que necesariamente tendrá que ser una entidad financiera supervisada por la Superintendencia Nacional de Bancas, Seguros y AFPs entregará monto de dinero en una sola armada o en varias conforme a la valorización que se hará sobre la propiedad inmueble (se podrán realizar hasta dos tasaciones para determinar el valor de la propiedad). La entrega monetaria puede ser de forma periódica hasta el fallecimiento del titular de la propiedad o titulares. La ejecución de esta figura jurídica se efectuará tras el fallecimiento del titular o titulares de la propiedad, cabe mencionar que existe la posibilidad de que la deuda crediticia pueda ser pagada por los herederos del propietario o propietarios.	-Bien inmueble. -Crédito. -Entidad financiera. -Derecho real. -Derecho de la propiedad. -Escritura pública. -Falta de uso. -Pago en cuotas dinerarias. -Requiere doble tasación. -Acuerdo entre dos partes.

		intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas, que los titulares del crédito estén facultados para pagar el crédito anticipadamente de forma total o parcial, que los titulares puedan habitar el inmueble pidiendo enajenarlo, arrendarlo y/o constituir cargas con autorización expresa del acreedor, que el cobro del crédito se ejecute únicamente sobre el bien afectado a garantía, que tras el fallecimiento del titular o titulares se ofrezca a la sucesión o legatarios para que facultativamente cancelen dicho crédito, si no fuese el caso el acreedor en el plazo establecido procederá a ejecutar dicha hipoteca.			
	-Beneficiarios	El Art 4 de la Ley 30741 menciona que los beneficiarios son el titular o titulares y la entidad acreedora. En esta circunstancia la entidad entregará a los titulares o titular abonos dinerarios periódicos o en una sola armada, esta garantía se ejecutará únicamente tras el fallecimiento del titular o titulares.	¿En quienes se encuentra enfocada la hipoteca inversa?	En relación sobre quien o quienes se enfoca la hipoteca inversa alguno de los entrevistados que manifiestan que la normativa no especifica un público objetivo, menciona que la normativa específica sobre los beneficiarios al titular o titulares de una propiedad inmueble que este inscrita en los registros públicos. Sin embargo, otro grupo mayoritario de entrevistados mencionan que, si bien es cierto la normativa vigente al igual que su reglamento no se establece con precisión, sin	-Titular o titulares -Entidad financiera. -Notarias. -Registros Públicos.

				embargo, en la legislación comparada esta figura se enfoca en las personas adultas mayores, ello con la finalidad de que este grupo de personas vulnerables puedan tener una mejor calidad de vida mediante la liquidez producto de la hipoteca inversa.	
Código Civil	Criterios de regulación.	El actual Código Civil peruano de 1984 aborda la hipoteca en el Libro V, que se centra en los derechos reales, específicamente en el artículo 1097. Este artículo establece que la hipoteca afecta un inmueble como garantía para el cumplimiento de cualquier obligación, ya sea del deudor o de un tercero, sin que esto implique la pérdida de la propiedad. Según Torres (2021) la clasificación de los bienes inmuebles se divide en las siguientes categorías: -Por su naturaleza: Se refiere a los bienes que no pueden ser trasladados, como el suelo, el sobresuelo y el subsuelo. -Por ficción legal: Son aquellos bienes que, aunque por su naturaleza son muebles, adquieren la calidad de inmuebles para efectos legales, como las naves y embarcaciones. -Por analogía: Incluye los derechos que se constituyen sobre inmuebles,	¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?	Sobre los criterios que se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil, los entrevistados coinciden en mencionar que los criterios que se toman en consideración son la relevancia social y necesidad legal, figura debe responder a una necesidad social clara, abordando situaciones que requieren regulación para proteger derechos y garantizar la justicia en las relaciones jurídicas, tiene que tener conformidad con la Constitución; debe alinearse con los principios y derechos establecidos en la Constitución Política del Perú. Tener coherencia con el ordenamiento jurídico, la figura debe ser compatible con las disposiciones existentes en el Código Civil y otras leyes y debe respetar los principios generales del derecho, como la buena fe, la	-Necesidad de la hipoteca inversa. -Repercusión positiva. -Uso masivo. -Mayores beneficios. -Efectividad de su aplicación. -Principio de legalidad. -Principio de publicidad formal.

		como las concesiones para la explotación de servicios públicos y las concesiones mineras otorgadas a particulares. -Por accesión: Se refiere a la incorporación de un bien mueble a un bien inmueble. Es importante señalar que la hipoteca debe constituirse mediante escritura pública, salvo que la ley disponga lo contrario (Artículo 1098 del Código Civil). Por lo tanto, es fundamental que esta escritura sea formalizada ante un notario y posteriormente inscrita en el registro de propiedad inmueble de SUNARP Los principios más relevantes de nuestro sistema registral son el principio de legalidad y el principio de rogación, según lo establecido en el artículo 2011 del Código Civil. el principio de legalidad implica que el registrador evalúa los documentos según la normativa vigente para garantizar que cumplan con los requisitos legales para su inscripción a solicitud del interesado. Por otro lado, el principio de publicidad, según lo establecido en el artículo 2012 del Código Civil, indica que se presume que todas las personas tienen conocimiento del contenido de las		equidad y la protección de derechos fundamentales, promoviendo un marco legal justo y equitativo que garantice y propicie una seguridad jurídica. Otra gran parte de los entrevistados respondió que el criterio que se debe tomar para que se incluya en el código Civil es la necesidad, las figuras que son más usadas son las que están reguladas en el Código Civil vigente, en cambio una minoría de los entrevistados menciona que el criterio para ser considerado para su regulación es la interpretación de hecho, menciona que un hecho es un acontecimiento sea positivo o negativo que genera efectos legales, los cuales podrían crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, al tratarse de una figura jurídico nueva se desconoce los efectos posteriores que podría traer por ende es necesario su incorporación en el código civil	
--	--	--	--	--	--

		inscripciones, sin posibilidad de prueba en contrario. Al analizar el registro de predios, el artículo 83 establece las pautas para la inscripción de la hipoteca, que incluye también la hipoteca inversa. Este artículo señala que en el asiento de inscripción se debe consignar: -El importe del gravamen o, en su defecto, el criterio empleado para su cálculo. -La verificación de que la obligación garantizada es concreta y puede ser identificada. -La fecha de expiración del plazo del crédito garantizado, si está indicada en el documento.			
	Codificación de una figura jurídica	La codificación es una expresión de la soberanía nacional, y los códigos civiles reflejan el derecho nacional de los estados. Además, existe una relación íntima entre la constitución política y los códigos civiles, ya que en estos últimos se articulan los principios constitucionales que impactan cada área del derecho.	¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?	La importancia de la codificación, las opiniones de los entrevistados manifiestan que es importante la codificación, permite un marco claro y sistémica, facilitando su comprensión y aplicación, permitiendo que las personas puedan conocer cuales con los requisitos y beneficios de la determinada figura jurídico y como debe desarrollarse, lo que es esencial para fomentar la confianza en el sistema jurídico. A través de reformas periódicas, se pueden incorporar nuevas realidades sociales, económicas y culturales,	-Debe ser priorizado por el gobierno. -Uso de la figura jurídica. -Requisitos. -Beneficios.

				asegurando que el marco legal permanezca relevante y funcional.	
	Regulación de una figura jurídica.	-España En España, la hipoteca inversa está regulada por la Ley 41/2007. Según Fernández-Sancho (2020), para solicitarla, tanto el solicitante como el beneficiario deben tener más de 65 años o presentar una dependencia severa. -México La hipoteca inversa fue incorporada al Código Civil en México en 2013 y al Código Civil para el Distrito Federal en 2017, ambos códigos establecen que esta figura se aplica a propiedades que son la residencia habitual del solicitante. Además, el Código Civil del Estado de México, en su artículo 7.1144, permite que la hipoteca inversa sea concedida por instituciones privadas, entidades sociales, personas físicas y organismos públicos con las facultades correspondientes. En contraste, el Código Civil de la Ciudad de México limita esta posibilidad a instituciones privadas del sistema bancario y requiere una evaluación del inmueble cada dos años para determinar su valor. -Reino Unido	¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?	La mayoría de los entrevistados respondieron que por su necesidad se debería incorporar la hipoteca inversa, es de suma importancia puesto que dotara de liquidez a las personas, en el Código Civil establecería un marco legal claro y seguro para todas las partes involucradas, protegiendo tanto a los prestatarios como a las entidades financieras y asegurando prácticas justas y transparentes.	Necesidad de la hipoteca inversa. -Carencia de trabajo. -Falta de acceso a créditos. -Falta de información. -Mercado inmobiliario. -Movimiento económico.

		En este país, la hipoteca inversa está destinada a personas mayores de 54 años que sean propietarias de una vivienda sin gravámenes. -Estados Unidos En este país, generalmente, las personas deben tener al menos 62 años y su vivienda debe ser su hogar habitual. El Estado participa a través de un programa llamado Administración Federal de Vivienda. Quienes deseen establecer una hipoteca inversa tienen varias opciones. En esta modalidad, las alternativas disponibles para el titular son: En este país, las personas pueden recibir el préstamo total en efectivo, usar el crédito basado en el valor de la propiedad, optar por una pensión mensual o combinar estas alternativas			
--	--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia.

Resultados del objetivo específico 2: Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.

Los cuestionarios 7,8,9,10,11 y 12 responden al objetivo específico No 2 el cual consiste en Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho, se tiene que describir las dimensiones de calidad de vida y adulto mayor, para ello se tiene que conocer que derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida, que medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos, que figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas, la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho, problemas presentan la mayoría de los adultos mayores y que medidas jurídicas se deben optar para proteger a los adultos mayores y para puedan tener liquidez económica. A continuación, se presenta los resultados obtenidos.

Tabla 4

Resultados del objetivo específico 2

Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho					
Variable 2: Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.					
Dimensiones	Indicadores	Aproximaciones, definiciones y casos.	Técnica utilizada Encuesta (Cuestionarios)	Resultados	Aspectos relevantes encontrados.
	Aspectos relevantes de la calidad de vida (aspectos físicos, aspectos	Fouad (2024) define la calidada de vida como un concepto multidimensional que abarca diversos aspectos de la existencia humana, incluyendo el bienestar físico, mental, emocional y social. Se enfatiza que la calidad de vida no se limita a la ausencia de	¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?	La mayoría de los entrevistados mencionan que se deben garantizar los derechos fundamentales tales como la vida, salud, educación, a la propiedad, inclusión social sin discriminación. Para tener una adecuada calidad de vida se tiene	-Aspectos físicos. -Aspectos emocionales. -Aspectos mentales. -Aspectos sociales.

Calidad de Vida	emocionales, aspectos mentales, aspectos sociales, otros)	enfermedad, sino que implica un estado general de bienestar y satisfacción con la propia vida. Quiere decir que la existencia humana tiene que gozar de aspectos físicos, emocionales, mentales y sociales que permitan una satisfacción propia hacia uno mismo.		que garantizar que las personas cuenten con salud, tener una buena salud permite enfrentar desafíos cotidianos; contar con educación que les permita obtener conocimientos, habilidades y valores; tener propiedad, que le permita hacer uso y goce; inclusión social donde todas las personas tengan los mismos derechos y oportunidades sin discriminación por su condición económica, raza, sexo o religión.	
	Medidas legislativas que mejoran la calidad de vida	la Ley No 30741 del 28 de marzo de 2018 y su reglamento, DS 202-2018-EF. Según este reglamento, la hipoteca inversa es una operación crediticia en la que una entidad financiera otorga un préstamo al propietario de un inmueble, que sirve como garantía, y el reembolso se realiza tras el fallecimiento del titular. Según la encuesta ENAHO (2013), el 16% de los hogares considerados pobres son propietarios de una vivienda, probablemente adquirida por herencia, y el 21,5% de los hogares rurales también poseen un inmueble. En este contexto, es relevante y beneficioso que las personas con ingresos limitados, pero que poseen un bien inmueble,	¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?	Los entrevistados manifiestan que el gobierno en su afán de mejorar la calidad de vida de las personas mediante la promulgación de la Ley N.º 30741 “Ley de la hipoteca inversa” y su reglamento, publicados por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), establecen un marco legal claro que permite a las personas titulares de un propiedad inscrita en los registros públicos acceder a créditos utilizando su vivienda como garantía que no solo ofrece soluciones financieras a los titulares de dicho inmueble sino que también a su familia, a su vez fomenta un sistema financiero más inclusivo y accesible que	Beneficios de la hipoteca inversa. -Movimiento económico. -Dinamiza la economía. -Acceso a créditos. -Ingresos complementarios. -Liquidez económica. -Derecho a la propiedad. -Pensión periódica.

		puedan generar ingresos que les proporcionen liquidez económica		contribuya al bienestar general de la población peruana. Esta normativa proporciona que personas como adultas mayores obtengan mayores oportunidades de liquidez en un contexto donde son vistos como cargas, sin o con pensiones reducidas.	
	Figuras jurídicas que mejoran la calidad de vida	Según Pasco (2017), la hipoteca inversa es una herramienta que facilita el acceso al crédito para personas de escasos recursos económicos, permitiendo garantizar una deuda a su favor. El desembolso puede realizarse como un pago único o en cantidades periódicas, lo que permite al beneficiario recibir una especie de pensión vitalicia.	¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?	la mayoría de los entrevistados consideran que la hipoteca inversa como figura jurídica contribuiría al dinamismo económico de la nación permitiendo que las personas, en especial las más desamparadas como lo son los adultos mayores conviertan el valor de su vivienda en liquidez (dinero), ya sea mediante pagos únicos o mensuales. Esto es especialmente útil para aquellos que dependen de pensiones insuficientes, mejorando su capacidad para cubrir gastos básicos como alimentación, salud y vivienda. A diferencia de otros productos financieros, la hipoteca inversa permite a los propietarios seguir viviendo en su hogar mientras reciben pagos. Esto asegura que no solo se mantendrá su estabilidad habitacional, sino que también se evita el desalojo, la	Beneficios de la hipoteca inversa. -Seguridad financiera. -Movimiento económico. -Dinamiza la economía. -Acceso a créditos. -Ingresos complementarios. -Liquidez económica. -Derecho a la propiedad. -Pensión periódica.

				hipoteca inversa puede servir como un mecanismo para mitigar los riesgos financieros asociados con la jubilación, puede contribuir a una mayor inclusión social y económica, ayudando a los adultos mayores a mantener un nivel de vida digno y evitando situaciones de pobreza extrema.	
Adulto mayor en Ayacucho	Características del adulto mayor	La Ley 30490 regula los derechos de las personas adultas mayores, definiéndolas como aquellas que tienen 60 años o más. Un principio fundamental de esta ley es garantizar la seguridad física y social, lo que implica que todas las acciones del Estado deben enfocarse en asegurar el cuidado, la integridad y la seguridad económica y social de este grupo. Reich et al. (2014), menciona que la mayoría de estas personas se retiran del trabajo, ya sea por jubilación, conforme a la ley, o debido a un deterioro en su salud física y mental. Este fenómeno está vinculado al proceso de envejecimiento, una etapa inevitable que todos experimentaremos con el tiempo.	¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?	, la mayoría de los entrevistados menciona que los adultos mayores viven en condiciones precarias, enfrentan dificultades económicas significativas, muchos de ellos se encuentran en condición de mendicidad, debido a la falta de recursos para cubrir sus necesidades básicas. La Primera fiscalía Provincial de Familia perteneciente al Ministerio Público Fiscalía de la Nación (2024) ha atendido múltiples casos de ancianos encontrados desprotegidos en la vía pública, lo que refleja una falta de apoyo familiar y social adecuado. Muchos adultos mayores prefieren vivir en las calles por temor al abuso y maltrato en sus hogares, donde encuentran una "supuesta" vida digna y comprensión. Según la información proporcionada por	-Limitaciones físicas y mentales. -Bajas pensiones de jubilación. -Grupo vulnerable. -Propensos a enfermedades.

				el INEI (2018) en la región Ayacucho se obtuvo los siguientes resultados: En la región de Ayacucho, hay 40,517 mujeres adultas mayores y 32,714 hombres, sumando un total de 73,258 personas que representan el 8.4% de la población. Este grupo numeroso requiere políticas públicas para abordar los problemas mencionados anteriormente.	
	Mayores problemas	Tirado y Mamani (2018) identifican diversas necesidades y problemáticas, entre las cuales se destaca el envejecimiento saludable. Este concepto está relacionado con la prevención y el tratamiento de las enfermedades que afectan a las personas mayores, como la artritis, el asma, el reumatismo y la diabetes. Una estrategia para abordar esta situación es la afiliación de los adultos mayores al Seguro Integral de Salud (SIS). Sin embargo, según el MINJUS (2018), solo el 53.4% de la población adulta mayor cuenta con este seguro. Según el INEI (2018), un 68.5% no está incluido en el PEA, lo que resulta alarmante, ya que la edad dificulta la obtención de empleo.	¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?	los problemas que presentan la mayoría de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho, la mayoría de los entrevistados menciona que el problema que acoge a los adultos mayores en la región de Ayacucho es la falta de dinero, no cuentan con ingresos, al ser personas de la tercera edad no cuentan con trabajo estable, perciben pequeñas propinas de sus familiares y en mejor de los casos perciben o no una pensión mínima. Si bien es cierto el Estado a través del programa Pensión 65 da una ayuda monetaria de 125 soles a los ancianos que se encuentran en situación de pobreza el cual no es suficiente para cubrir sus necesidades básicas de	-Carencia de trabajo. -Falta de acceso a créditos. -Abandono. -Problemas de dinero. -Propensos a enfermedades. -No pueden cubrir sus necesidades básicas de alimentación, vestimenta y salud.

		Según el INEI (2018) más del 60% de los adultos mayores no recibe una pensión.		alimentación, vestimenta y salud. Muchos ancianos suelen salir a las calles a mendigar o vender golosinas a fin de obtener algo de dinero.	
	Figuras jurídicas que permite obtener liquidez económica a los adultos mayores.	Según datos del INEI (2018), más del 60% de este grupo no recibe una pensión, lo que les obliga a buscar trabajo. No obstante, la hipoteca inversa se presenta como una herramienta valiosa que podría proporcionar liquidez a los adultos mayores que poseen una propiedad. Esta figura jurídica, reconocida en otras legislaciones, está diseñada específicamente para facilitar el acceso a recursos económicos para las personas mayores.	¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?	la mayoría de los entrevistados ve por conveniente que la figura jurídica que permitiría obtener liquidez económica a los adultos mayores y garantizaría que cuenten con condiciones de vida digna con las necesidades básicas como alimentación, vestimenta, salud y vivienda es la hipoteca inversa. Incorporar la hipoteca inversa en el Código Civil permitirá que más personas conozcan sus beneficios, transformando la vida de miles de adultos mayores. En la región de Ayacucho este grupo vulnerable esta desprotegido, y considerando que las pensiones son muy bajas, la hipoteca inversa puede impulsar la economía del país. Dado que el Código Civil regula las relaciones civiles, es esencial establecer conceptos básicos para regular la hipoteca inversa, dada su importancia para los adultos mayores	Importancia de la hipoteca inversa. -Liquidez económica para adultos mayores. -Movimiento económico. -Dinamiza la economía. -Acceso a créditos. -Ingresos complementarios. -Derecho a la propiedad.

Fuente: Elaboración propia.

Resultados del objetivo general: Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024.

Para poder elaborar una propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho. 2024 se debe analizar las variables estudiadas, propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil y Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.

Con las los resultados obtenidos de los objetivos específicos se identificaron los aspectos normativos y sociales más relevantes para la propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil y se analizó como la hipoteca inversa puede mejorar la Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, se conocer las características sustancias de dimensiones hipoteca inversa, Código Civil, calidad de vida y adulto mayor. Con estos resultados se puede proponer una propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil con la finalidad de que pueda mejorar la Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.

Para elaborar una propuesta legislativa se tiene que recurrir a la guía para la elaboración de iniciativa legislativa con la finalidad elaborada por el Poder Judicial (2007) de poder determinar la propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor.

Tabla 5

Ficha de análisis documental

NOMBRE DEL DOCUMENTO	Guía metodológica para le elaboración de propuestas legislativas
AUTOR/ AÑO	Poder Judicial.
RESUMEN	El propósito de esta guía metodológica, es que sirva de referencia y se constituya en una herramienta de ayuda para los Magistrados en la elaboración de proyectos de Ley, no pretendiendo imponer reglas de técnica legislativa de carácter obligatorio, sino por el contrario sirva de instrumento ilustrativo y orientador para jueces de los diferentes niveles existentes en el país.
PRINCIPALES HECHOS	Sobre la identificación e investigación de la temática. En esta etapa el proponente o autor de la iniciativa identifica la existencia de una situación o problema que requiere de investigación y regulación en nuestro ordenamiento jurídico, con la finalidad de proponer una solución De la estructura El artículo es la unidad básica de todo cuerpo normativo, y puede agruparse en Libros, Secciones, Títulos, Capítulos y Subcapítulos.

BASE LEGAL	Artículo 107° de la Constitución Política del Perú. Artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa. Decreto Supremo N° 008-2006-JUS, Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa.	
CARACTERÍSTICAS	ESQUEMA DEL PROYECTO DE LEY.	
	TITULO : PARTE INTRODUCTORIA:	Denominación de la proposición. El presidente del Poder Judicial que suscribe, Dr...con el Acuerdo aprobatorio de la Sala Plena de fecha ..., en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa reconocido en el Artículo 107° de la Constitución Política del Estado y el inciso 7) del Artículo 80° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, propone el siguiente Proyecto de Ley: CONSIDERANDO Que, (...) Que, (...) Que, (...)
	PARTE SUSTENTARÍA :	EXPOSICION DE MOTIVOS (...) ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO (...) EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN NUESTRA LEGISLACION NACIONAL
	PARTE RESOLUTIVA :	(...) Propone a consideración del Congreso de la República el siguiente Proyecto de Ley; El Congreso; Ha dado la ley siguiente; “Ley” Artículo 1°. - (...) Artículo 2°. - (...) Artículo 3°. - (...)

ASPECTOS RELEVANTES PARA LA INVESTIGACIÓN	Con la presente ficha análisis documental se podrá proponer la propuesta legislativa de incorporación de la hipoteca inversa en el código civil teniendo en cuenta la estructura, la base legal y las características que debe de tener una propuesta legislativa. La presente ficha de análisis es una herramienta útil para la creación de proyectos de ley, sin la intención de establecer normas de técnica legislativa de carácter obligatorio. Por el contrario, se busca que sea un recurso ilustrativo y orientador para todos los legisladores y público en general que busca nuevas propuestas legislativas.
---	--

Fuente: Elaboración propia.

PROYECTO DE LEY

LEY QUE INCOPORA LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley tiene por finalidad incorporar la hipoteca inversa en el título III del libro de reales del Código Civil peruano mediante la incorporación de los artículos 1097-A y 1097-B.

La presente iniciativa se sustenta en las siguientes consideraciones:

- a. En principio la Constitución Política del Perú, consagra en su Artículo 1.- La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.
- b. Artículo 62.- Libertad de contratar La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.
- c. El Código Civil en su artículo 1097 regula la hipoteca entendida como la afectación de 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.
- d. Según ENAHO (2013) revela que el 16% de los hogares pobres cuenta con vivienda propia. Asimismo, el 21.5% de los hogares rurales cuenta con vivienda propia.

- e. Luego de analizar la problemática respecto a la necesidad de las personas adultas mayores de tener liquidez económica o poder acceder a un crédito es pertinente realizar modificaciones en el Código Civil que permitan que la hipoteca inversa se plasme en la realidad.

II. INCORPORACIÓN Y MODIFICACION DE ARTÍCULOS: DEL CÓDIGO CIVIL

En ese marco se propone incorporar y modificar algunos artículos al Código Civil de la siguiente manera:

INCORPORAR los siguientes artículos:

Artículo 1097- A Hipoteca inversa

Otorgamiento de un crédito por una entidad autorizada a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble con la afectación de una garantía hipotecaria, siendo la garantía ejecutable al fallecimiento del titular o titulares

Artículo 1097-B requisitos para la hipoteca inversa

- Tener como mínimo 60 años de edad,
- Tener un inmueble debidamente saneado,
- El inmueble debe pasar por 2 tasaciones,
- El crédito debe ser dado por una entidad financiera,
- La ejecución de la hipoteca se da al fallecimiento del titular.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Esta propuesta no afecta al erario nacional, y por el contrario contribuye a una mejor calidad de vida para los peruanos, procurando una mayor protección a las personas adultas mayores mediante la posibilidad de acceder a un crédito.

Los beneficios que se pueden esperar de esta Ley son:

- Mayor difusión de la hipoteca inversa, garantizado que más personas puedan utilizar esta figura jurídica para favorecer a las personas adultas.
- Dotar de liquidez económica a las personas adultas mayores que cuenten con un bien inmueble propio, permitiéndoles acceder a un crédito.

- Establecer un marco jurídico idóneo estableciendo como edad mínima para poder utilizar a este producto financiero la edad de 60 años.
- Fomento del dinamismo económico siendo esta una necesidad de nuestro país dada la pandemia que se vivió y que dejó consecuencias negativas para nuestra economía perjudicando sobre todo a los grupos más vulnerables.

V. DISCUSIÓN.

Discusión de resultados de los objetivos específicos.

Discusión de resultados sobre el objetivo específico 1: Identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.

Los cuestionarios 1 a 6 de la guía de entrevista abordan el objetivo específico No. 1, que se centra en identificar los aspectos normativos y sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil.

Respecto a los aspectos encontrados en la hipoteca inversa.

Uno de los principales aspectos relevantes es identificar cual el objetivo de la hipoteca inversa, los resultados señalan que es una figura jurídica diseñada para proporcionar liquidez económica a los propietarios de inmuebles, permitiéndoles complementar sus ingresos a través de un crédito garantizado por su propiedad y su ejecución es aplicado tras el fallecimiento del titular o titulares. Con lo señalado se afirmaría lo que mencionan Cárdenas y Rodríguez (2021) al decir que la hipoteca inversa es una garantía real que facilita el acceso a créditos al utilizar un inmueble como respaldo, siendo efectiva solo tras el fallecimiento del titular o titulares. Al respecto el Art. 1 de la Ley 30741 “Ley que regula la hipoteca inversa” señala que la hipoteca inversa permitirá al titular o titulares del inmueble complementar sus ingresos, garantizado mediante una hipoteca su propiedad real y será ejecutado tras el fallecimiento del titular o titulares. Los aspectos relevantes encontrados en el objetivo de la hipoteca inversa son que es una figura jurídica, un derecho real que se graba sobre una propiedad inmueble y otorga un crédito al titular o titulares de bien inmueble a grabar.

En cuanto a su funcionamiento, el proceso implica que el propietario del inmueble inscrito en los registros públicos lo ofrezca como garantía a una entidad financiera supervisada. Esta entidad realiza hasta dos tasaciones del inmueble y determina el monto del crédito, que puede ser entregado en una sola armada o en varias. Los pagos se efectúan hasta el fallecimiento del titular, momento en el cual los herederos pueden optar por pagar la deuda. Coincide con lo señalado por Pasco (2017) quien señala que el desembolso de la hipoteca inversa puede realizarse en un solo pago o cantidades periódicas, lo que permite que le beneficiario reciba una especie de pensión vitalicia y que su ejecución se da tras el fallecimiento del beneficiario. Respecto a cómo funciona la hipoteca inversa, los aspectos relevantes encontrados están relacionados a como esta figura jurídica se ejecuta y quienes interviene, se encontraron aspectos

como bien inmueble, derecho real, derecho a la propiedad, entidad financiera, crédito, tasaciones, notarias, acuerdo entre partes, escritura pública y su uso actual.

En cuanto al aspecto sobre quienes se enfoca la hipoteca inversa, se concluyó que la normativa no especifica claramente un público objetivo, sin embargo, sugieren que la hipoteca inversa debería enfocarse en adultos mayores. Al respecto Cárdenas y Rodríguez (2017) en su tesis “Hipoteca inversa como mecanismo de reactivación económica en el Perú” concluye que es necesario regular el vacío legal en relación con la edad mínima y propone que se fije en 60 años. Se descubrió que ninguno de los entrevistados la ha utilizado esta figura jurídica. A pesar de que la ley de hipoteca inversa (ley 30741 y su reglamento) está vigente, ninguna entidad financiera ofrece actualmente este producto. Aunque la hipoteca inversa no se aplica en nuestro país, es una herramienta crucial para abordar la protección y seguridad social de los adultos mayores. Su éxito en otros países demuestra su potencial para asegurar que este grupo viva dignamente. El Estado debe promover y garantizar estas condiciones, especialmente para aquellos afectados por la pandemia y otros grupos vulnerables. Se encontraron aspectos relevantes relacionados a quienes se benefician con la hipoteca inversa en las cuales se encontraron el titular o titulares, entidades financieras, notarias y la Sunarp.

Respecto a los aspectos relevantes del Código Civil.

Sobre los criterios que se toman en consideración para que una determina figura jurídica se encuentre regulada en el Código Civil se concluyó en que los criterios esenciales para que una figura se encuentre regulada son: Relevancia social y necesidad social, debe de estar alineada a la constitución y tener coherencia con el ordenamiento jurídico. Para que una figura esté incluida en el Código Civil, se requieren ciertos criterios. Primero, debe tener un impacto significativo en la realidad social y jurídica, como la hipoteca, que indudablemente influye en Perú. Segundo, su inserción debe permitir una aplicación clara, ordenada y general, especificando requisitos del acto jurídico, como se establece en el Art. 140 del Código Civil Tercero, es importante considerar la relevancia de la figura en la realidad social, especialmente si es poco conocida. Al revisar el libro V del Código Civil, se observa que la hipoteca es un derecho real importante y bien aceptado como medio para acceder a créditos. No obstante, la hipoteca inversa no está regulada en el Código Civil. Al preguntar por su incorporación en el Código Civil, los entrevistados consideraron importante incluir la hipoteca inversa en los derechos reales, ya que esto establecería aspectos clave, incluye el porcentaje del valor del

inmueble que deben pagar las entidades financieras, los tipos de propiedades garantizadas y la edad mínima para acceder a este producto financiero. Sobre que criterios se toman en cuenta para que una figura jurídica será regulada en el Código Civil se encontraron aspectos como la necesidad de la figura, la repercusión social que tendrá, el uso, mayores beneficios, eficiencia de su aplicación, principios de legalidad y publicidad formal.

En cuanto a la importancia de la codificación se concluyó que una codificación adecuada proporciona un marco legal claro y sistemático, facilitando su comprensión y aplicación. Respecto a la importancia de la codificación de una figura jurídica se encontraron aspectos importantes como la priorización (que figuras jurídicas se deben priorizar), uso de la figura jurídica, los requisitos y beneficios que genera su aplicación.

Finalmente, un aspecto muy importante sobre que figuras jurídicas debe regularse en el Código Civil, se concluye en que hipoteca inversa debería estar incorporada al Código Civil peruano debido a su potencial para dotar de liquidez a las personas. Una regulación clara protegería tanto a prestatarios como a entidades financieras, asegurando prácticas justas y transparentes. Al respecto no todas las figuras jurídicas están reguladas en el Código Civil, como la garantía mobiliaria o la propiedad exclusiva y común. Según Torres (2021), estas eran conocidas anteriormente como prenda y propiedad horizontal, pero el cambio de denominación a menudo responde a intereses particulares y no necesariamente a la realidad social. Estas dos figuras no están reguladas en el Código Civil peruano, ya que tienen sus propias leyes y se utilizan frecuentemente.

En cambio, la hipoteca inversa, aunque tiene una ley vigente, no ha tenido impacto. Esto indica la necesidad de realizar modificaciones para que se implemente en la práctica y se difunda adecuadamente, evitando confusiones con la hipoteca convencional, que podría considerarse su base. Los aspectos relevantes relacionados a las figuras que deberían incorporarse en el Código Civil que se encontraron son la necesidad de la hipoteca inversa, carencia de trabajo, falta de accesos a créditos, falta de información (uso), mercado inmobiliario y movimiento económico.

Discusión de resultados sobre el objetivo específico 2: Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.

Los cuestionarios 7 a 12 se centran en el objetivo específico No. 2, que busca analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.

Para poder analizar como la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores se tuvo que conocer aspectos normativos y sociales referidos a la calidad de vida y al adulto mayor de la región de Ayacucho.

Aspectos relevantes de la calidad de vida.

En cuanto a los aspectos relacionados a los derechos que garantizan una calidad de vida adecuada, se concluyó que los derechos que garantizan una adecuada calidad de vida son los derechos como a la vida, salud, educación, vivienda, propiedad e inclusión social sin discriminación. Al respecto Fouad (2024) menciona que la calidad de vida abarca diversos aspectos de la existencia humana, incluye el bienestar físico, mental, emocional y social, estos aspectos se complementan con los derechos encontrados en los resultados. Se encontraron aspectos físicos, emocionales, mentales y sociales lo cuales garantizan una calidad de vida adecuada.

Sobre las medidas adoptadas por el gobierno para mejorar la calidad de vida, en los resultados mencionaron que el estado a fin de mejorar las condiciones de vida de la población promulgo la Ley No 30741 “Ley que regula la hipoteca inversa” y el programa Pensión 65 dirigido hacia los adultos mayores. Al respecto el Art. 1 de la presente Ley No 30741 menciona que tiene como objetivo que los titulares de una propiedad inmueble pueden obtener liquidez a partir de garantizar dicho inmueble y su ejecución es tras el fallecimiento. Si bien es cierto es una propuesta tentadora sin embargo en la práctica, la figura de hipoteca inversa no es usada debido al desconocimiento y los vacíos existentes en su reglamento. El programa pensión 65 dirigido a los adultos mayores otorga un subsidio económico de 125 soles mensuales, si bien es cierto es una ayuda económica sin embargo es insuficiente para cubrir las necesidades básicas de los adultos mayores. En relación a las medidas adoptadas por el gobierno se encontraron aspectos como beneficios de la hipoteca inversa, acceso a crédito, ingresos complementarios, liquidez económica, movimiento económico, dinamismo económico, pensiones periódicas y derecho a la propiedad.

En cuanto a la figura jurídica que contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas, se manifiesta que la hipoteca inversa es vista como una figura jurídica clave que podría dinamizar la economía y mejorar la calidad de vida de los adultos mayores. Permite convertir el valor de la vivienda en liquidez. Lo cual es afirmado por Morales (2020) quien menciona que la hipoteca inversa es un mecanismo que facilita el acceso al crédito, permitiendo que las personas puedan llevar a cabo sus proyectos. Se podría decir que esta figura jurídica mejoraría la calidad de vida de miles de peruanos en situación de vulnerabilidad. Los aspectos encontrados en la figura que contribuyen a mejorar la calidad de vida encontradas son las mismas de las medidas adoptadas por el gobierno para mejorar la calidad de vida.

Aspectos relevantes del adulto mayor.

Un aspecto resultante a señalar es la situación de los adultos mayores en la región de Ayacucho, se concluyó en que enfrentan condiciones precarias y dificultades económicas significativas. Esta afirmación es muy alarmante y contrasta lo que menciona Castro y Gutiérrez (2017) al decir que los adultos mayores enfrentan múltiples problemas que impactan negativamente en la calidad de su vida, siendo la falta de ingresos uno de los aspectos más resaltantes. En la región de Ayacucho es notorio ver en situación de calle a personas de tercera edad en situación de mendicidad, o vendiendo golosinas con la finalidad de obtener algo de dinero, da mucha tristeza encontrar ancianos en condiciones de abandono en la última etapa de sus vidas. Sobre las características identificadas de los adultos mayores que se identificaron tenemos; limitaciones físicas y mentales, bajas pensiones de jubilación, grupo vulnerable y que son propensos a enfermedades.

En cuanto los problemas que presentan la mayoría los adultos mayores, indicaron que los adultos mayores son un grupo vulnerable debido a las limitaciones físicas y mentales asociadas con la vejez. Además, al jubilarse a partir de los 65 años, muchos dependen de pensiones insuficientes que no cubren sus necesidades básicas para vivir dignamente. Aunque muchos adultos mayores son propietarios de inmuebles, es poco probable que accedan a una hipoteca convencional debido a su situación económica, ya que las entidades financieras requieren un estudio previo de sus recursos para pagar la deuda. Se confirma lo que señala Castro y Gutiérrez (2017) al decir que existen factores que inciden en la falta de ingresos de los adultos mayores, factores como pensiones inadecuadas, dificultad para acceder al mercado laboral y limitadas opciones de crédito. Al respecto Fouad (2024) considera que la relación de longevidad y calidad de vida no

se trata de vivir más años, sino de que se trata de vivir esos años de manera plena y satisfactoria. Podría decirse que al llegar a una edad avanzada se debería de brindar todas las necesidades básicas con las cuales se garantice una calidad de vida digna que conste de alimentación, vestimenta, salud, vivienda, etc. Sin embargo, la realidad refleja una incertidumbre para los adultos mayores quienes enfrentan diariamente problemas de salud, deterioro mental, emocional, estado de abandono y agregarle a ello la falta de ingresos. Los adultos mayores enfrentan mayores problemas los aspectos mas relevantes encontrados son: carencia de trabajo, falta de accesos a créditos, abandono, problemas de dinero, propensos a enfermedades, no pueden cubrir sus necesidades básicas de alimentación, vestimenta y salud.

Finalmente, sobre la medida que se debería adoptar para proteger a los adultos mayores y que obtengan liquidez económica, se debería incorporar la hipoteca inversa en el código civil a fin de que los adultos mayores obtengan liquidez económica a partir de garantizar su bien real. Esta figura jurídica es reconocida en otras legislaciones, está diseñada específicamente para facilitar el acceso a recursos económicos dirigido a los adultos mayores. Cabe recordar que según el INEI (2018) más del 60% de los adultos mayores no reciben una pensión el otro grupo percibe sueldos de jubilación o del programa Pensión 65, el cual no es suficiente en un contexto inflación donde los productos tiende a subir con los pasos de los años y las pensiones son fijas. A su vez Ricra (2017) señala que es crucial que el congreso de la república acorde a sus funciones regule la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil mediante un proyecto de Ley con la finalidad de salvaguardar la calidad de vida de los adultos mayores, dotándoles una figura jurídica mente la cual puedan obtener liquidez económica y satisfacer sus necesidades básicas. En el derecho comparado países como Colombia y España fomentan la hipoteca inversa a través de propuestas legislativas. Según la Notaria 19 de Bogotá (2021) la hipoteca inversa no afecta al derecho de sucesiones o herencia, los herederos o legatarios pueden recuperar la propiedad. En España Fernández-Sancho (2020) menciona que para acceder a esta figura se tiene que contar con 65 años de edad o presentar una dependencia serva, personas que presentan una discapacidad del 33% a más. Esta afirmación confirma que esta figura jurídica esta diseñada para personas adultas mayores que se encuentran en situaciones de carencia económica o vulnerabilidad. En síntesis, la hipoteca inversa en otros países es conocida, una figura usada y diseñada para adultas mayores.

Los aspectos encontrados relacionados a las medidas jurídicas que se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y que puedan tener mayor liquidez económica en relación a lo señalado tenemos: Obtener liquidez económica para adultos mayores, movimiento económico, dinamismo económico, acceso a créditos, ingresos complementarios y el derecho a la propiedad.

Discusión de resultados sobre el objetivo general: Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024.

En relación con la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil, como se ha señalado, no hay un estándar uniforme que deben seguir los legisladores para proponer la codificación de una figura u otra. Sin embargo, la codificación es fundamental para aclarar las diferentes figuras jurídicas en nuestro sistema legal. Asimismo, facilite que estas sean entendidas de manera clara y precisa, permitiendo su diferenciación respecto a otras figuras jurídicas, como es el caso de la hipoteca, que, como mencionamos, es la base de la hipoteca inversa.

En ese marco se propone incorporar y modificar algunos artículos al Código Civil con una propuesta legislativa de incorporar la hipoteca inversa en el título III del libro de reales del Código Civil peruano mediante la incorporación de los artículos 1097-A y 1097-B.

A continuación, se presentan las razones por las cuales se debe incorporar los artículos señalados en el presente cuerpo normativo.

Existe la figura jurídica de hipoteca en el Art. N° 1097 del Código Civil, el cual señala que se concede un crédito en beneficio del propietario o propietarios del derecho de propiedad sobre un inmueble, en relación con la afectación de dicho inmueble como garantía hipotecaria. Sin embargo, no menciona nada específico sobre las tipicidades de la hipoteca, siendo la hipoteca inversa un tipo de hipoteca que presenta su propia Ley y reglamento, al ser una figura resiente se desconoce su uso y sus beneficios y sobre el efecto positivo que generara en miles de peruanos, es por ello, por su propia necesidad y relevancia social que se tiene que incluir como un sub artículo específico 1097-A Hipoteca inversa en cual se plasmé el objetivo de dicha figura. Del mismo modo se pretende incorporar el artículo 1097-B Requisitos para la hipoteca inversa, sobre la incorporación de este artículo se debe considerar una edad mínima para poder acceder a esta figura jurídica debido a que en la presente Ley N° 30741 “Ley que regula la hipoteca inversa” existe ese vacío legal, se vio por conveniente proponer la edad de 60 años a fin de que

se tenga un impacto socioeconómico en el Perú tal cual señala Cárdenas & Rodríguez (2021) al decir que permitirá a las personas a obtener crédito, siempre en cuando tengan un bien inmueble como garantía.

Al respecto sobre los artículos a incorporar.

Artículo 1097- A Hipoteca inversa

Otorgamiento de un crédito por una entidad autorizada a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble con la afectación de una garantía hipotecaria, siendo la garantía ejecutable al fallecimiento del titular o titulares.

Artículo 1097-B requisitos para la hipoteca inversa

Tener como mínimo 60 años de edad,

Tener un inmueble debidamente inscrito en la Sunarp,

El inmueble debe pasar por 2 tasaciones,

El crédito debe ser dado por una entidad financiera,

La ejecución de la hipoteca se da al fallecimiento del titular.

VI.CONCLUSIONES.

PRIMERO. Existe una necesidad social de darle una regulación adecuada a la hipoteca inversa de tal forma que esta pueda aplicarse en la realidad peruana y favorecer a las personas adultas mayores quienes constituyen un grupo muy vulnerable. La propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano para proteger la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho es una medida necesaria para abordar las necesidades económicas de los adultos mayores, mediante una propuesta legislativa se pretende incorporar dicha figura jurídica que beneficiara a miles de adultos mayores. La incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil permitirá establecer un marco jurídico claro que regule los derechos y responsabilidades tanto de los prestatarios como de las entidades financieras. Esto incluye aspectos como edad requerida, la tasación del inmueble, los montos a otorgar y las condiciones bajo las cuales se puede acceder a este tipo de crédito. Cárdenas & Rodríguez (2021) menciona que al regular la hipoteca inversa en el código civil generaría un impacto socioeconómico positivo para el Perú, sin duda alguna considero que el impacto social y económico generaría grandes cambios en la vida de miles de ancianos que lo necesitan, mejorando positivamente en sus ingresos lo cual les permitiría tener una vida digna en la etapa final de su vida, dotándoles de dignidad y porque no generalizando tener esa calidad de vida digna que todo anciano merece.

SEGUNDO. Para la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil, sin duda se tiene que establecer aspectos como el derecho que se está regulando, la codificación, relevancia social, objetivo de la figura jurídica, seguridad jurídica, requisitos, derechos y obligaciones tanto del acreedor como del beneficiario. Es crucial la codificación, Velandia (2019), citando a Sagüés menciona que la codificación da mayor claridad jurídica. Cárdenas & Rodríguez (2021) menciona que existe un vacío legal sobre la edad que es un requisito indispensable para esta figura jurídica, al respecto se debería establecerse una edad mínima de 60 a fin de que adultos mayores de esa edad puedan beneficiarse de esta figura jurídica. Al momento del fallecimiento del titular, los herederos deben tener la opción de cancelar el crédito o continuar con el mismo, evitando así posibles ejecuciones hipotecarias que puedan afectar su patrimonio.

TERCERO. La incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil beneficiará directamente a los adultos mayores que cuenta con propiedad inscrita en los registros públicos, proporcionándoles la liquidez económica necesarias para cubrir y solventar sus gastos particulares. Con esta política, el Estado podrá garantizar que muchos ancianos cuenten con los

recursos para vivir dignamente, considerando que un gran porcentaje no tiene pensión y que su capacidad para trabajar se ve afectada por el envejecimiento, a su vez las entidades bancarias realizan una evaluación sobre los ingresos a fin de determinar si cuentan con capacidad de pago, en consecuencia muchos adultos mayores no pueden acceder a productos crediticios porque no cuentan con ingresos directos, viven de pensiones ya sea por su jubilación y por programas sociales como pensiona 65. Los ingresos que generan no les alcanza para cubrir sus necesidades básicas de alimentación, vestimenta, recreación, salud, etc. Son ellos quienes son excluidos de los productos financieros al no poder contar con capacidad de pago. Es necesario que se vele por el bienestar del adulto mayor, urge que la hipoteca inversa se regularice en el Código Civil a fin de mitigar esta necesidad que está en crecimiento, la hipoteca inversa funciona en otros países y es una figura conocida en sus legislaciones.

VII.RECOMENDACIONES.

PRIMERO. Se recomienda al Congreso de la República hacer suya el anteproyecto de modificación del Código Civil peruano propuesto, a fin de viabilizar y facilitar el acceso a crédito a las personas adultas mayores, potenciando la utilidad práctica de la hipoteca inversa, que beneficie a sus destinatarios; en consideración que la mayoría no son trabajadores activos. De esta manera se podrá proteger de mejor modo a este grupo vulnerable.

SEGUNDO. Se recomienda, al Colegio de Notarios, Superintendente Nacional de los Registros Públicos, entidades financieras supervisadas por la Superintendencia Nacional de Banca, Seguros y AFP promocionar esta figura jurídica con la finalidad de que este producto financiero nuevo sea conocido, es necesario que la población en general conozca el uso de esta figura jurídica que busca dotar de liquidez económica a las personas adultas mayores quienes por sí son un grupo vulnerable que requieren el apoyo y la consideración de toda la sociedad en su conjunto. A su vez que las entidades financieras implementen, ofrecer y difundir este nuevo producto puesto que permitirá que más personas de la tercera edad puedan acceder a un crédito que les dote de liquidez económica, haciendo más llevadero los años postrimeros de su vida.

TERCERO. Se recomienda a las universidades realizar actividades de proyección social, difundiendo información destinado a orientar a la población de adultos mayores, sobre la hipoteca inversa y la importancia del conocimiento y manejo responsable del dinero, para elevar su calidad de vida.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acevedo, A., & Lopez, A. F. (2004). *El proceso de la entrevista conceptos y modelos* (4 ed. ed.). México: Editorial Limusa S.A. Obtenido de https://www.google.com.pe/books/edition/El_proceso_de_la_entrevista/V-Wi4_aHmKAC?hl=es&gbpv=1&dq=concepto+de+la+entrevista&printsec=frontcover
- Alterini, A. A. (s.f.). *El proceso de codificación del derecho privado en Perú y Argentina*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6569/6656>
- Alvarado, A. M., & Salazar, Á. M. (2014). Analisis del Cconcepto de envejecimiento. *Aging concept analysis, Volumen 25*, 57-62. Obtenido de <https://scielo.isciii.es/pdf/geroko/v25n2/revision1.pdf>
- Álvarez, J. A. (2015). *Derechos Reales*. Lima: JURISTA EDITORES E.I.R.L. Obtenido de <https://www.juristaeditores.com/wp-content/uploads/2021/05/DERECHO-REALES-1.pdf>
- Basilio, Z. (2022). *La inmatriculación y acumulación de predios en el derecho inmobiliario registral*. Lima: Grijley. Obtenido de <https://www.juristaeditores.com/producto/la-inmatriculacion-y-acumulacion-de-predios-en-el-derecho-inmobiliario-registral/>
- BBVA. (01 de Setiembre de 2024). *¿Qué es un crédito directo y uno indirecto?* Obtenido de <https://www.bbva.pe/blog/mis-finanzas/financiamiento/que-es-un-credito-directo-y-uno-indirecto.html>
- Betancur, J. G. (2020). *Bienes*. Medellín: Ediciones Unaula. Obtenido de <https://elibro.net/es/ereader/uladech/201782>
- Camargo, A. (09 de Agosto de 2020). *Hipoteca Inversa, otro mecanismo reproductor de las desigualdades*. Obtenido de Universidad de los Andes Colombia: <https://cider.uniandes.edu.co/es/noticia/hipoteca-inversa-mecanismo-reproductor-desigualdades-agosto-20>
- Cárdenas, B. S., & Rodriguez, R. (2021). Hipoteca inversa como un mecanismo de reactivación económica en el Perú. *Universidad Andina del Cusco*, pág. 84. Obtenido de https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4453/Belle_Rodrigo_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Castro, M. P., & Gutiérrez, A. M. (30 de Agosto de 2017). Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal del acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor. *Universidad de Costa Rica*, pág. 171. Obtenido de <https://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr/server/api/core/bitstreams/855108a3-ea54-4723-8456-026a574fbe78/content>
- Congreso de la República del Perú. (29 de Febrero de 1852). Código Civil. Lima. Obtenido de http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf
- Congreso de la República del Perú. (16 de Marzo de 1928). Ley N° 6126. *Ley Orgánica del Banco Central Hipotecario del Perú*. Lima. Obtenido de <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00204.pdf>
- Congreso de la República del Perú. (15 de Noviembre de 1988). Decreto Legislativo N° 495. *Ley que crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, Hipoteca Popular y Seguro de Crédito*. Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00495.pdf>
- Congreso de la República del Perú. (14 de Octubre de 1994). Ley N° 26366. *Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- Congreso de la República del Perú. (21 de Julio de 2016). Ley N° 30490. *Ley de la Persona Adulta Mayor*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <https://www.perplexity.ai/search/como-se-cita-el-codigo-civil-diYk2ksrPRma7w835zY8l0A>
- Congreso de la República del Perú. (28 de Marzo de 2018). Ley N° 30741. *Ley que regula la Hipoteca Inversa*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <https://www.perplexity.ai/search/como-se-cita-el-codigo-civil-diYk2ksrPRma7w835zY8l0A>
- De Ruggiero, R. (s.f.). *Instituciones de Derecho Civil* (Vol. Volumen Primero). (T. d. Italiana, Ed.) Madrid. Obtenido de <https://andrescusi.wordpress.com/wp-content/uploads/2020/06/de-ruggiero-instituciones-de-derecho-civil-tomo-1.pdf>

- Del Pozo, E., Díaz, Z., & Fernández, L. (2011). La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y E EUU. *Revista Universitaria Europea* N° 15, 85-106. Obtenido de <http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf>
- Fernandez-Sancho, A. S. (2021). La Nueva Oportunidad de la Hipoteca Inversa. *Rev. Boliv. de Derecho* N° 31, 160-207. Obtenido de revista-rbd.com/wp-content/uploads/2021/01/5._Ana_Fernández-Sancho_pp._160-207.pdf
- Fouad, F. (2024). *Calidad de vida: Descubriendo los secretos para una vida plena, una guía completa para la calidad de vida*. México: Mil Millones De Conocimientos. Obtenido de https://www.google.com.pe/books/edition/Calidad_de_vida/I8_vEAAAQBAJ?hl=es&gbpv=1
- Gonzales, G. H. (2018). *Tratado de la Hipoteca*. Lima: Juristas Editores E.I.R.L. Obtenido de https://www.sancristoballibros.com/libro/tratado-de-la-hipoteca-n-5_81354
- Guerrero, D. A. (09 de Julio de 2018). Implementación de Hipoteca Inversa en el Sector Financiero Ecuatoriano. *Universidad San Francisco de Quito USFQ*, pág. 94. Obtenido de <https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/7462/1/139243.pdf>
- Guevara-Rodríguez, G. (18 de Diciembre de 2018). Análisis documental: Propuestas metodológicas para la transformación en programas de posgrado desde el enfoque socioformativo. *Universidad de Matanzas Camilo Cienfuegos, Cuba*, pág. 11. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/4780/478060102007/478060102007.pdf>
- Gutiérrez, G. (2020). *Comentarios a la Constitución Política del Perú* (Vol. v.1). Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L. Obtenido de <http://isbn.bnpp.gob.pe/catalogo.php?mode=detalle&nt=112300>
- Guzmán, A. (2001). El Tradicionalismo del Código Civil Peruano 1852. *Revista de estudios histórico-jurídicos*. Obtenido de https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552001002300016&lng=en&nrm=iso&tlng=en
- HelpAge España. (17 de Octubre de 2021). *Pobreza y situación de las personas mayores*. Obtenido de <https://www.helpage.es/pobreza-y-situacion-de-las-personas-mayores/>
- INEI. (2015). *Esperanza de vida de población peruana aumentó en 15 años en las últimas cuatro décadas*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística e Informática:

<https://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/esperanza-de-vida-de-poblacion-peruana-aumento-en-15-anos-en-las-ultimas-cuatro-decadas-8723/>

- INEI. (2017). Situación de la Población Adulta Mayor. *Instituto Nacional de Estadística e Informática*, 62. Obtenido de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/boletines/03-informe-tecnico-n03_adulto-abr-may-jun2017.pdf
- INEI. (2018). AYACUCHO Resultados Definitivos. *Instituto Nacional de Estadística e Informática*, 1023. Obtenido de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1568/05TOMO_01.pdf
- INEI. (26 de Agosto de 2023). *Instituto Nacional de Estadística e Informática*. Obtenido de Más de 4 millones 500 mil adultos mayores conmemoran su día este 26 de agosto: <https://www.gob.pe/institucion/inei/noticias/824582-mas-de-4-millones-500-mil-adultos-mayores-conmemoran-su-dia-este-26-de-agosto>
- Islas, K. S. (Mayo de 2019). La hipoteca inversa y el reto de la seguridad económica para la vejez mexicana. *Universidad Nacional Autónoma de México*. Obtenido de <http://132.248.9.195/ptd2019/abril/0787795/Index.html>
- Iuliano, R. (2019). *Vejez y envejecimiento. Aportes para la investigación y la intervención con adultos mayores desde las ciencias sociales, la psicología y la educación*. La Plata: Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Obtenido de <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.1008/pm.1008.pdf>
- López, D. (01 de Julio de 2020). *Tasación*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/tasacion.html>
- Martínez, J. c., & Rodríguez, R. (2023). *El testamento y la herencia*. Madrid: La Ley Soluciones legales S.A. Obtenido de <https://elibro.net/es/ereader/uladech/248944>
- Ministerio de Economía y Finanzas. (5 de Setiembre de 2018). Decreto Supremo N° 202-2018. *Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/204867/DS202_2018EF.pdf?v=1594247763

- Ministerio de Energía y Minas. (3 de Junio de 1992). Decreto Supremo N° 014-92-EM: . *Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/900996/DS-014-92-EM.pdf?v=1593565033>
- Ministerio Público Fiscalía de la Nación. (12 de Marzo de 2024). *Ayacucho: Fiscalía alerta aumento de casos de adultos mayores en situación de abandono*. Obtenido de Nota de prensa: <https://www.gob.pe/institucion/mpfn/noticias/918595-ayacucho-fiscalia-alerta-aumento-de-casos-de-adultos-mayores-en-situacion-de-abandono>
- MINJUS. (2018). Plan Nacional de Derechos Humanos 2018-2021. *Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*, 174. Obtenido de <https://spij.minjus.gob.pe/Graficos/Peru/2018/Febrero/01/DS-002-2018-JUS.PDF>
- Morales, J. (2020). Hipoteca Inversa: Análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú. *Universidad Ricardo Palma*, pág. 89. Obtenido de https://repositorio.urp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14138/3412/DER-T030_46397018_T%20%20%20JOHANA%20MORALES%20CANALES.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Notaria 19 Bogotá. (7 de Setiembre de 2021). *Hipoteca Inversa en Colombia*. Obtenido de <https://www.notaria19bogota.com/hipoteca-inversa-en-colombia/>
- Ñaupas, Humberto; Valdivia, Marcelino Raúl; Palacios, Jesús Josefa; Romero, Hugo Eusebio. (2018). *Metodología de la Investigación Cuantitativa-Cualitativa y Redacción de Tesis* (5a.Edición ed.). México: Ediciones de la U. Obtenido de http://www.biblioteca.cij.gob.mx/archivos/materiales_de_consulta/drogas_de_abuso/articulos/metodologiainvestigacionnaupas.pdf
- ONU. (1 de Octubre de 2022). *Envejecimiento y salud*. Obtenido de Organización Mundial de la Salud: [who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health#:~:text=Desde%20un%20punto%20de%20vista,última%20instancia%2C%20a%20la%20muerte.](https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health#:~:text=Desde%20un%20punto%20de%20vista,última%20instancia%2C%20a%20la%20muerte.)
- Orts, M. J. (2012). Hipoteca Inversa. *Universidad de Salamanca*, 472. Obtenido de https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/ddp_ortssantosmariajesus_tesis.pdf%3Bjsessionid=2B3962ACF621DB74EAF3BE962CCA33C7?sequence=1

- Ossorio, M. (2012). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Edificio La Galería. Obtenido de <https://www.elmayorportaldegerencia.com/Libros/Politica/%5BPD%5D%20Libros%20-%20Diccionario%20de%20Ciencias%20Juridicas%20Politicas%20y%20Sociales.pdf>
- Pasco, A. A. (2017). *Hipoteca Inversa*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 3. Obtenido de https://works.bepress.com/alan_pasco/63/download/
- Pérez, G., & De-Juanas, Á. (2013). *Calidad de vida en personas adultas mayores*. Madrid: UNED-Universidad Nacional de Educación a Distancia. Obtenido de <https://elibro.net/es/ereader/uladech/48623>
- Poder Judicial. (2007). Guía metodológica para la elaboración de iniciativas legislativas. *Centro de Investigaciones Judiciales*, 15. Obtenido de https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/c146460046ed647293bcfb199c310be6/CS_CIJ_D_GUIA_METODOLOGICA_07092007.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c146460046ed647293bcfb199c310be6
- Presidencia de la República del Perú. (25 de Julio de 1984). Código Civil. Decreto Legislativo N° 295. *Diario Oficial El Peruano*, pág. 486. Obtenido de <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>
- Presidencia de la República del Perú. (12 de Setiembre de 2018). Decreto Legislativo 1400. *Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria*. Lima: Diario Oficial El Peruano. Obtenido de https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Decretos/Legislativos/2018/01400.pdf
- Quispe, E. B., Monti, M. A., Aliaga, L. E., & Rubio, D. (2019). *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Lima: Gaceta Jurídica. Obtenido de <https://biblioteca.enc.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=2061>
- Ramírez, E. M. (2022). *Tratado de Derecho Hipotecario*. Lima: Gaceta Jurídica. Obtenido de <https://gacetastore.com/inicio/506-tratado-de-derecho-hipotecario.html>
- Ravina, R. F. (2022). *Entre lo común y lo privado: Derecho de Propiedad de las comunidades campesinas, problemática y propuestas*. Lima: Ediciones Normas Jurídicas. Obtenido

de <https://www.buscalibre.pe/libro-entre-lo-comun-y-lo-privado-derecho-de-propiedad-de-las-comunidades-campesinas-problematica-y-propuestas/9786124887826/p/54642622>

Real Academia Española. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/liquidez>

Ricra, N. H. (2017). Incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas. *Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo*, 82. Obtenido de http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1788/T033_70157266_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Robles, C. (2024). Cobertura y calidad de las pensiones en América Latina. *División de Desarrollo Social, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)*, 28. Obtenido de https://www.cepal.org/sites/default/files/presentations/a2024-04-26_claudia_robles.pdf

Rodríguez, A., & Pérez, A. O. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista Escuela de Administración de Negocios*, 1-26. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/206/20652069006.pdf>

Sánchez, H., Reyes, C., & Mejía, K. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística. *Vicerrectorado de Investigación - Universidad Ricardo Palma*, 146. Obtenido de <https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

Sánchez, J. (01 de Mayo de 2020). *Entidad Financiera*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/entidad-financiera.html>

Sierz, S. V. (2019). *Guía de estudio derecho notarial: notarial I* (Vol. 1 ed.). Buenos Aires: Di Lalla Ediciones. Obtenido de <https://elibro.net/es/ereader/uladech/249170>

SUNARP. (15 de Mayo de 2021). *Sunarp: Inscripción de hipotecas en todo el país crece 33,25%*. Obtenido de Oficina General de Comunicaciones: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/493125-sunarp-inscripcion-de-hipotecas-en-todo-el-pais-crece-33-25>

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. (2019). Estudio Nacional de Dependencia Económica en Adultos Mayores. *Intendencia General de Supervisión Previsional* –

Superintendencia Adjunta de Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, 58. Obtenido de <https://www.sbs.gob.pe/Portals/0/jer/Lineamientos/Dependencia-Economica-Adultos-Mayores.pdf>

Tirado, E., & Mamani, F. (2018). La situación de la población adulta mayor en el Perú: Camino a una nueva política. *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 122. Obtenido de <https://cdn01.pucp.education/idehpucp/wp-content/uploads/2018/11/23160106/publicacion-virtual-pam.pdf>

Torres, A. (2021). *Derechos Reales*. Lima: Instituto Pacífico. Obtenido de https://www.google.com.pe/books/edition/Derechos_Reales/E0T6zwEACAAJ?hl=es

ULADECH. (2024). Reglamento de Integración Científica en la Investigación. *Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote*, 38. Obtenido de <https://www.uladech.edu.pe/wp-content/uploads/erpuniversity/downloads/transparencia-universitaria/estatuto-el-texto-unico-de-procedimientos-administrativos-tupa-el-plan-estrategico-institucional-reglamento-de-la-universidad-y-otras-normativas/reglamentos->

Velandia, E. A. (05 de Junio de 2019). *La necesidad e importancia de la codificación procesal constitucional*. Obtenido de *Ámbito Jurídico*: <https://ambitojuridico.com/noticias/especiales/constitucional-y-derechos-humanos/la-necesidad-e-importancia-de-la-codificacion>

ANEXOS.

Anexo 01. Matriz de consistencia lógica.

TÍTULO: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
Problema general. ¿Cuál es la propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024? Problemas específicos. ¿Cuáles son los aspectos normativos y sociales relevantes que deben considerarse para incorporar la hipoteca	Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024. Objetivos específicos. Identificar los aspectos normativos y	La propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil tendrá un impacto positivo y significativo en la Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024.	Variable 1: Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil: - <i>Hipoteca inversa</i> - Objetivo u objeto de la hipoteca - Aspectos relevantes (Propiedad inscrita en registros públicos, valor de la propiedad, condiciones del préstamo, intereses y costos asociados, mercado y oferta disponible) - Beneficiarios. - <i>Código Civil peruano.</i> - Criterios de regulación. - Codificación de una figura jurídica.	Enfoque: cualitativo La investigación estará basada en el análisis e interpretación de la información documental Tipo: Dogmática normativa. En vista que se propondrá la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano. Nivel: Descriptivo explicativo. buscaremos los efectos de un determinado fenómeno jurídico. Diseño: No experimental. No se alterarán los fenómenos y hechos que ocurren

inversa en el Código Civil? ¿Cómo contribuye la hipoteca inversa a mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en la región de Ayacucho?	sociales relevantes para incluir la hipoteca inversa en el Código Civil. Analizar cómo la hipoteca inversa puede mejorar la calidad de vida de los adultos mayores en Ayacucho.		- Regulación de una figura jurídica. Variable 2: Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho. Dimensiones: - <i>Calidad de vida.</i> - Aspectos relevantes de la calidad de vida (aspectos físicos, aspectos emocionales, aspectos mentales, aspectos sociales, otros). - Medidas legislativas que mejoran la calidad de vida. - Figuras jurídicas que mejoran la calidad de vida. - <i>Adulto mayor.</i> - Características del adulto mayor - Mayores problemas. - Figuras jurídicas que permite obtener liquidez.	Población y muestra: Población: Todos los profesionales de derecho que participan en este proceso, incluyendo abogados, notarios y registradores Muestra: diez personas con conocimientos sobre el sistema financiero y el derecho civil, notarial y registral. Técnicas: -Entrevistas -Análisis documental Instrumento de la entrevista: guía de entrevista. Instrumento de análisis documental: ficha de análisis documental.
--	---	--	--	---

Fuente: Elaboración propia.

Anexo 02. Matriz de definición y operacionalización de la variable

Variables	Dimensiones	Definición operativa	Indicadores	Técnicas de recolección de información.
Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil.	Hipoteca inversa	La Ley No 30741 del 28 de marzo de 2018 y su reglamento, DS 202-2018-EF (reglamento) dice que la hipoteca inversa es una operación crediticia en la que una entidad financiera otorga un préstamo al propietario de un inmueble, que sirve como garantía, y el reembolso se realiza tras el fallecimiento del titular.	- Objetivo u objeto de la hipoteca - Aspectos relevantes (Propiedad inscrita en registros públicos, valor de la propiedad, condiciones del préstamo, intereses y costos asociados, mercado y oferta disponible) - Beneficiarios.	Técnicas: -Entrevistas -Análisis documental
	Código Civil peruano	El Código Civil peruano promulgada por presidencia de la República del Perú (1984), es una legislación fundamental que reemplazó al anterior Código Civil de 1936. Promulgado el 24 de julio de 1984, este nuevo código fue el resultado de un extenso proceso de revisión llevado a cabo por una Comisión Reformadora creada en 1965. Su	- Criterios de regulación. - Codificación de una figura jurídica. - Regulación de una figura jurídica.	Instrumento de la entrevista: guía de entrevista. Instrumento de análisis documental: ficha de análisis documental.

		principal objetivo fue modernizar y adaptar las normas civiles a las necesidades sociales y económicas del país en ese momento.		
Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.	Calidad de Vida	Pérez & De-Juanas (2013) mencionan que la calidad de vida se fundamenta en realizar las actividades que debemos, deseamos y somos capaces de llevar a cabo. Aspectos como la salud, las actitudes positivas o creencias existenciales, los recursos económicos, las capacidades sociales y el respaldo de la red social son importantes, aunque no son elementos definitivos para alcanzar una vida de calidad, pero sí son necesarios.	- Aspectos relevantes de la calidad de vida (aspectos físicos, aspectos emocionales, aspectos mentales, aspectos sociales, otros) - Medidas legislativas que mejoran la calidad de vida. - Figuras jurídicas que mejoran la calidad de vida.	
	Adulto mayor.	Iuliano (2019) define al adulto mayor como la última etapa de nuestras vidas (la vejez), comúnmente denominado abuelit@. El adulto mayor es visto como un individuo que, lejos de ser solo un sujeto que necesita cuidado, es capaz de ser autónomo y útil en la sociedad	- Características del adulto mayor . - Mayores problemas. - Figuras jurídicas que permite obtener liquidez económica a los adultos mayores. .	

Fuente: Elaboración propia.

Anexo 03. Ficha técnica de los instrumentos.



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ANGELES DECHIMBOTE FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Guía de entrevista

INSTRUCCIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano, con el objetivo de Proponer la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho, 2024. Le solicitamos que frente a ellas exprese su opinión personal, considerando que no existen respuestas correctas ni incorrectas, responda según exprese mejor su punto de vista.

Respecto a la Variable 1: Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil

Dimensión 1: Hipoteca inversa

- ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta
- ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?
- ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

Dimensión 2: Código Civil peruano

- ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?
- ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?
- ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Respecto a la Variable 2: Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.

Dimensión 1 Calidad de Vida

- ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?
- ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?
- ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

Dimensión 2 Adulto mayor

- ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?
- ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?
- ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Ficha de identificación del Experto para proceso de validación.	
Nombres y Apellidos: Bertolt Fernando Ocros Guevara	
Nº DNI: 47503733	
Edad: 32	
Teléfono / Celular: 991496008 Email: Bertolt.ocros@ucsp.edu.pe	
Título profesional: Abogado.	
Grado Académico: Maestría x Doctorado	
Especialidad:	
Maestría en derecho constitucional y procesal constitucional	
Institución que labora:	
Universidad Andina del Cusco	
Docente derecho constitucional, notarial e investigación.	
Identificación del proyecto de Investigación o Tesis	
Título:	
PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024	
Autor(es):	
Luis Quispe Palacios	
Programa Académico:	
Derecho	
	Huella digital 

Formato de Carta de Presentación al Experto

CARTA DE PRESENTACIÓN

Magister / Doctor: Bertolt Fernando Ocros Guevara

Tema: PROCESO DE VALIDACIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTOS

Ante todo, saludarlo cordialmente y agradecerle la comunicación con su persona para hacer de su conocimiento que yo: LUIS QUISPE PALACIOS egresado del programa académico de Derecho de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, debo realizar el proceso de validación de mi instrumento de recolección de información, motivo por el cual acudo a Ud. para su participación en el Juicio de Expertos.

Mi proyecto se titula “PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024” y envío a Ud. el expediente de validación que contiene:

- Ficha de identificación de Experto para proceso de validación.
- Carta de presentación.
- Matriz de operacionalización de variables.
- Matriz de consistencia.
- Ficha de validación.

Agradezco anticipadamente su atención y participación, me despido de usted.

Atentamente



(Firma y huella digital)

LUIS QUISPE PALACIOS

DNI N° 70573298

Formato de Ficha de validación

FICHA DE VALIDACIÓN								
TITULO: PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024.								
	VARIABLE 1: Propuesta de incorporación hipoteca inversa en el Código Civil.	Relevancia		Pertinencia		Claridad		Observaciones
	Dimensión 1: Hipoteca Inversa	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	Cumple	No cumple	
1	¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta	X		X		X		
2	¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?	X		X		X		
3	¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?	X		X		X		
	Dimensión 2: Código Civil peruano							
1	¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?	X		X		X		
2	¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?	X		X		X		
3	¿Qué figuras jurídicas deberían ser incorporadas en el Código Civil peruano?	X		X		X		
	VARIABLE 2: Calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho.							
	Dimensión 1 Calidad de Vida							
1	¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?	X		X		X		

2	¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?	X		X		X		
3	¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?	X		X		X		
	Dimensión 2 Adulto mayor							
1	¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?	X		X		X		
2	¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?	X		X		X		
3	¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?	X		X		X		

Recomendaciones:

.....

Opinión de Experto: Aplicable (x) Aplicable después de modificar () No aplicable ()

Nombres y Apellidos del experto: Dr. / Mg. Bertolt Fernando Ocros Guevara DNI: 47503733


Bertolt Ocros Guevara
 ABOGADO
 C.A.A. 13053
 Firma

Huella digital



Anexo 04. Ejemplar de la fuente documental.

LEY N° 30741

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito.

Artículo 2. Hipoteca inversa

Por la hipoteca inversa, una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros. El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafectada del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

En adición a los requisitos generales, indicados anteriormente, la hipoteca inversa está sujeta también a los siguientes requisitos:

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) Que, al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- i) Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Artículo 4. Beneficiarios

El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen uno o más beneficiarios. En estos casos, a dichos beneficiarios corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito a cargo de la entidad autorizada acreedora, cuando el fallecimiento del titular o titulares ocurra antes del desembolso total del mismo. Asimismo, el

pago del crédito será exigible y la garantía ejecutable únicamente después del fallecimiento del último de los beneficiarios.

Artículo 5. Entidades autorizadas

La hipoteca inversa podrá ser otorgada por las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el artículo 16, literales A y D, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con arreglo a las disposiciones contenidas en dicha ley, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la referida superintendencia. Asimismo, se encuentran autorizadas a realizar operaciones de hipoteca inversa las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a lo previsto en la ley de su creación, Ley 28971, en la presente ley y su reglamento, y en las regulaciones que emita la citada superintendencia.

Artículo 6. Vencimiento anticipado del contrato

En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía.

De igual modo, el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca.

Artículo 7. Resolución de la hipoteca inversa

En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder. El monto reembolsable del crédito, incluyendo sus intereses, será calculado a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del contrato.

El reglamento fijará las condiciones para el reembolso del crédito, pero en ningún caso se podrá exigir el reembolso del íntegro del monto del crédito de manera inmediata. En el caso de que se constituya nueva hipoteca inversa sobre el inmueble, esta tendrá preferencia respecto de la anterior.

Artículo 8. Ejecución de la hipoteca inversa

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

Artículo 9. Régimen de transparencia, suministro de información y asesoramiento

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, la hipoteca inversa está adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

La transparencia implica, al menos, la publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que este implica; el suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule.

El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante deberá acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el mismo que deberá ser ajeno a la entidad autorizada que sea parte en la operación. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante, así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

FINALES

PRIMERA. Reglamento de la Ley

El Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de 90 (noventa) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación.

SEGUNDA. Regulaciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. Asimismo, establecerá las

características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de hipoteca inversa y, los requisitos y procedimientos para el registro del personal especializado referido en el segundo párrafo del artículo 9.

TERCERA. Aplicación supletoria del Código Civil

En lo no previsto en esta ley serán aplicables las disposiciones contenidas en el Título III de la Sección Cuarta del Libro V del Código Civil, en lo que resulte pertinente.

CUARTA. Vigencia

La presente ley entra en vigencia a partir del día siguiente de la publicación de su reglamento, con excepción de la primera disposición complementaria final, que entra en vigencia el día siguiente de su publicación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

PRIMERA. Exclusión de la hipoteca inversa en caso de liquidación de la entidad autorizada cuando esta sea una empresa de operaciones múltiples

Modifícase el artículo 118 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 118.- Conceptos excluidos de la masa

Para los fines del proceso de liquidación se excluye de la masa de la empresa de los sistemas financiero o de seguros a:

1. Las contribuciones de previsión social y tributos que hubiere retenido o recaudado como consecuencia de alguna obligación legal o de convenios, y no hubiesen sido entregadas al titular en su oportunidad.
2. Las colocaciones hipotecarias, las obligaciones representadas por letras, cédulas y demás instrumentos hipotecarios, así como los activos y pasivos vinculados a operaciones de arrendamiento financiero, los cuales serán transferidos a otra empresa del sistema financiero. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables.
3. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa haya realizado el Banco Central con arreglo al Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos - ALADI.
4. Los montos que se originen en los pagos que por cuenta de la empresa se hayan realizado para cubrir el resultado de las Cámaras de Compensación.

5. Los montos que se originen como consecuencia de operaciones en las cuales la empresa se haya limitado a actuar sólo como agente. Estas operaciones serán determinadas mediante disposición emitida por la Superintendencia.

6. Las operaciones de hipoteca inversa, excepto aquellas que se encuentren en proceso de cobro o ejecución de la hipoteca.

Para los efectos a que se refieren los numerales 2 y 6, la Superintendencia dispondrá su entrega a otra empresa o empresas, a través de concursos”.

SEGUNDA. Incorporación de una nueva operación financiera en la Ley 26702

Añádase el numeral 5-A al artículo 221 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, con el siguiente texto:

“5-A. Conceder préstamos en la modalidad de hipoteca inversa, y con relación a estos emitir títulos valores e instrumentos hipotecarios tanto en moneda nacional como extranjera”.

TERCERA. Modificación de la Ley 28971 a fin de permitir que las empresas administradoras hipotecarias puedan efectuar operaciones de hipotecas inversas

Modifícase el artículo 6 de la Ley 28971, Ley que Crea las Empresas Administradoras Hipotecarias, que queda redactado con el siguiente texto:

“Artículo 6.- Características de los créditos inmobiliarios

Los créditos inmobiliarios a los que se refiere el artículo 1 de la presente ley, son aquellos que podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas para fines de adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de bienes inmuebles; así como para refinanciar o para prepagar dichos créditos. Los créditos inmobiliarios también podrán corresponder a la modalidad de hipoteca inversa a que se refiere la ley de la materia.

A partir de estos créditos inmobiliarios se podrán emitir títulos e instrumentos respaldados con garantía hipotecaria, si fuera el caso; también se podrá emitir títulos valores que tengan como objetivo obtener recursos para otorgar el financiamiento antes indicado.

Asimismo, para el otorgamiento de los créditos inmobiliarios antes mencionados, las empresas administradoras hipotecarias podrán contratar los productos y/o los servicios hipotecarios que ofrece el Fondo MIVIVIENDA S.A.”.

Comuníquese al señor presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los siete días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

LUIS GALARRETA VELARDE

Presidente del Congreso de la República

MARIO MANTILLA MEDINA

Primer vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

MERCEDES ARÁOZ FERNÁNDEZ

Presidenta del Consejo de ministros.

Anexo 05: Consentimiento informado.

DECLARACIÓN JURADA DE COMPROMISO ÉTICO NO PLAGIO

Mediante el presente documento denominado DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado: Propuesta de incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil para mejorar la calidad de vida del adulto mayor en Ayacucho. 2024: Declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación. También declaro que al examinar la fuente de recojo de datos tuve acceso a nombres, apellidos o datos sensibles, estos datos se protegen para preservar su identidad y derechos constitucionales. Finalmente, declaro que la presente investigación es auténtica, y es el resultado de un trabajo personal, elaborado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual. Las fuentes usadas están en las citas y demás datos en las referencias bibliográficas conforme orienta las normas APA. Para los fines que corresponda se suscribe y se estampa la huella digital la misma que se encuentra registrada en el DNI. Chimbote, noviembre del 2024.



LUIS QUISPE PALACIOS

No DE DNI: 70573298

No DE CÓDIGO DEL ESTUDIANTE: 3106191048

Anexo 06: Evidencias.

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : **BERTOLD FERNANDO OCROS GUEVARA.**
Cargo : **DOCENTE UNIVERSITARIO DEL CURSO DE TESIS II, DERECHO CIVIL CON MAESTRIA EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL.**
Institución : **UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO-FILIAL SICUANI.**
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo es poner a disposición de las personas una figura jurídica que dote de liquidez económica a todas aquellas personas que sean propietarias de un bien inmueble inscrito en la Sunarp.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

El propietario pone en garantía real su bien inmueble, a cambio el acreedor que necesariamente debe ser una entidad financiera otorgará un monto de dinero el cual podrá ser abonado en un sola amada o en varias, generando que este pueda ser pagado mensualmente hasta el fallecimiento del deudor momento en el que el acreedor podrá ejecutar la hipoteca inversa, a menos que los herederos paguen la deuda.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

En la ley no se establece con precisión, sin embargo, ¿en la legislación comparada esta figura se enfoca en las personas adultas mayores? ello con la finalidad de que este grupo de personas vulnerables puedan tener una mejor calidad de vida mediante la liquidez producto de la hipoteca inversa.


Bertold Ocos Guevara
ABOGADO
C.A.A. 13053

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Considero que se toma en consideración aquellas figuras muy usadas por las personas y que sirven como un medio de interacción que genera efectos jurídicos.

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

Es de suma importancia porque permite que las personas podamos conocer cuáles son los requisitos o la forma en cómo debe desarrollarse una determinada figura jurídica.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Podría ser la hipoteca inversa por su importancia para dotar de liquidez a las personas, modificando la actual normativa y estableciendo que sólo puedan acceder a esta figura las personas adultas mayores.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

El derecho a la propiedad, educación y salud.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

Regula determinadas figuras jurídicas que permita que las personas tengan seguridad jurídica y recursos económicos para poder vivir de una mejor manera, sobre todo enfocados en los grupos vulnerables.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

La hipoteca inversa por el impacto que podría tener en las personas que cuentan con un bien inmueble inscrito en la Sunarp y que decidan constituir una hipoteca inversa garantizándoles que tengan una liquidez necesaria hasta el último día de su vida.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Constituyen uno de los grupos más vulnerables por ser parte de la población activa sin trabajo, así como la disminución de sus capacidades físicas y mentales genera que el Estado deba darle un tratamiento especial.


Bertolt Oros Guevara
ABOGADO
C.A.A. 13053

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

La falta de liquidez económica por ser un grupo de personas que no tiene muchas oportunidades laborales.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Una medida pertinente sería la de promover y mejorar la regulación de la hipoteca inversa de tal forma que muchos mayores adultos puedan acceder a una liquidez económica constituyendo una garantía real.


Bertolt Oros Guevara
ABOGADO
C.A.A. 13053

GUÍA DE ENTREVISTA
INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

**“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL
PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”**

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : SOLEDAD SOSA CHÁVEZ.
Cargo : Abogada Litigante.
Institución : Estudio Jurídico “Pañao & Sosa-Asociados”.
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo de la hipoteca inversa es permitir que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria, cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

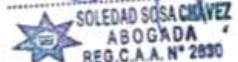
La hipoteca inversa en el Perú tiene como función otorgar un crédito a favor del titular de la propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del mencionado titular.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

Está enfocado para las personas titulares de un inmueble.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Uno de los criterios es la interpretación del hecho para aplicarle las normas del Código Civil.



SOLEDAD SOSA CHÁVEZ
ABOGADA
REG.C.A.A. N° 2830

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

La importancia de la codificación peruana radica en la textualización de las normas para aplicarlo en las diferentes casuísticas que vulneren los derechos de las personas o para resolver un conflicto de intereses.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Incluir una definición precisa de hipoteca inversa en el Código Civil, especificando sus características, funcionamiento y diferencias con otras modalidades de crédito.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Entre los diversos derechos el que debe garantizarse es el derecho a la salud, que se concatena con el derecho a la vida, a la educación, al trabajo entre otros.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

El gobierno peruano ha adoptado diversas medidas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, en caso específico a través de la implementación de la hipoteca inversa se busca que las personas cuenten con dinero a partir de su propiedad inmueble.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

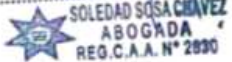
La hipoteca inversa como figura jurídica representaría un cambio en la economía del hogar peruano.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Los adultos mayores en Ayacucho no cuentan con pensiones adecuadas para cubrir sus necesidades básicas. La falta de apoyo económico estatal agrava su situación, ya que muchos dependen únicamente de ahorros limitados o del apoyo familiar.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Uno de ellos es la parte económica, porque al ser personas vulnerables tienen el riesgo de no contar con dinero suficiente.

- 12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?**

Incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil.



GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : DANTE FRANCISCO SALAZAR RAMÓN.
Cargo : Abogada Litigante.
Institución : Estudio Jurídico Salazar & Asociados.
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

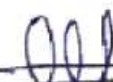
El objetivo de la hipoteca inversa es proporcionar un mecanismo financiero que permita a personas acceder a ingresos adicionales mediante el uso de su propiedad inmobiliaria, sin perder la posesión de la misma.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

Permite que las personas que cuenten con un bien inmueble inscrita en los registros públicos puedan acceder a esta figura jurídica, se pone como garantía el bien real a fin de obtener ingresos adicionales y el acreedor hace efectivo el cobro una vez fallezca el deudor. Se puede negociar la cancelación de la deuda con los herederos.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa en Perú está principalmente enfocada en adultos mayores, sin embargo, la misma Ley específica no establece una edad mínima.


Dante F. Salazar Ramon
ABOGADO
C.A.L. N° 50069

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

E3. Para que una figura jurídica sea regulada en el Código Civil peruano, se consideran varios criterios fundamentales, uno de los criterios es que responda a las necesidades sociales actuales. Ejemplo: La hipoteca inversa se regula para atender las necesidades económicas de los adultos mayores.

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

E3. La codificación es importante porque fortalece el marco legal y protege la seguridad jurídica. Para el caso de incluir la hipoteca inversa, la codificación da claridad y seguridad jurídica puesto que define derechos y obligaciones tanto para los prestatarios como para las entidades financieras. Esto es crucial para la hipoteca inversa, ya que asegura que los adultos mayores comprendan completamente los términos del contrato y sus implicaciones legales.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Debería incorporar la hipoteca inversa en el código Civil como medio de protección de la calidad de vida de los adultos mayores.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

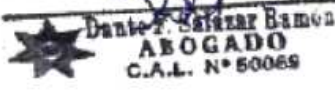
Se deben garantizar la protección de los derechos fundamentales como el nivel de vida adecuado, dónde todas las personas tengan acceso a recursos suficientes para satisfacer sus necesidades básicas.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

E3. Actualmente el Gobierno a través de Pensión 65 brinda apoyo económico a adultos mayores en situación de vulnerabilidad sin embargo no es suficiente por ende se debería poner en praxis la hipoteca inversa a fin de que los adultos mayores tengan mayores ingresos.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

E3. Para el caso específico la hipoteca inversa sería una muy buena opción para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.



Dante F. Salazar Baimon
ABOGADO
C.A.L. N° 50069

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

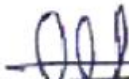
E3. Con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI muchos de los adultos mayores cuentan con propiedades saneadas a su nombre. Sin embargo, no cuentan con una pensión digna y muchas veces son considerado como una carga para sus familias.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Los adultos mayores de la región de Ayacucho se encuentran en estado de abandono, no cuentan con ingresos propios muchos de lo que viven en las zonas rurales.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Se tendría que incluir la hipoteca inversa a fin de que los adultos mayores tengan mayor liquidez con los cuales podrían solventar sus necesidades básicas y contribuir en el ingreso de sus familias.


 **Daniel F. Salazar Bamba**
ABOGADO
C.A.L. N° 50069

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : Edgar Medina Huamán
Cargo : Registrador Público.
Institución : Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

La hipoteca inversa se plantea como una solución para mejorar la calidad de vida de las personas mayores, permitiéndoles acceder a recursos económicos que pueden ser cruciales para cubrir sus necesidades básicas y mantener su bienestar.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

La hipoteca inversa en Perú funciona como un producto financiero, no especifica una edad mínima para acceder al crédito, sin embargo, les permite acceder a un crédito utilizando su vivienda como garantía. Cabe mencionar que dicha vivienda debe estar inscrita en registros públicos.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

La norma y el reglamento de la ley de hipoteca inversa no menciona una edad mínima para acceder a este producto financiero sin embargo hace presumir que está enfocada a los adultos mayores.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Existe una ley específica de hipoteca inversa (Ley 30741), sin embargo, no se encuentra regulada en el Código Civil. Este nuevo marco normativo es copia de las jurisprudencias extranjeras que existen en el derecho comparado. Es una figura desconocida y sin uso.


Medina Huamán Edgar
ABOGADO
C.A.L. N° 73024

Los criterios para que una figura jurídica como la hipoteca inversa sea reguladas en el código civil serian la necesidad misma de la normativa, derechos y obligaciones y el objetivo.

5. **¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?**

La proporciona codificación un marco claro y sistemático que organiza las normas jurídicas, facilitando su comprensión y aplicación. Esto permite a los ciudadanos y profesionales del derecho entender mejor sus derechos y obligaciones.

6. **¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?**

Debería incorporar la hipoteca inversa en el código Civil como promoción de un marco legal claro. Regular la hipoteca inversa en el Código Civil establecería un marco legal claro y seguro para todas las partes involucradas, protegiendo tanto a los prestatarios como a las entidades financieras y asegurando prácticas justas y transparentes.

7. **¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?**

Para garantizar una calidad adecuada de vida relacionada con la hipoteca inversa, es fundamental asegurar ciertos derechos que protejan a los adultos mayores y les permitan beneficiarse de este mecanismo financiero.

Se debe garantizar el derecho a la protección patrimonial.

Derecho a la propiedad.

Derecho a la flexibilidad financiera.

8. **¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?**

El gobierno debería regular la hipoteca inversa. La Ley N.º 30741 y su reglamento, publicados por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), establecen un marco legal claro que permite a los adultos mayores acceder a créditos utilizando su vivienda como garantía que no solo ofrece soluciones financieras a los adultos mayores, sino también fomentar un sistema financiero más inclusivo y accesible que contribuya al bienestar general de la población peruana.

9. **¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?**

La hipoteca inversa, como figura jurídica, contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas, especialmente de los adultos mayores, mediante varias formas: Acceso a ingresos adicionales, mantenimiento de la propiedad, flexibilidad en el uso de los


Medina Huamán Edgar
ABOGADO
C.A.L. N° 73024

fondos, protección patrimonial, facilitación del acceso al sistema financiero y promoción de la educación financiera.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Muchos adultos mayores en Ayacucho pueden estar en situación de vulnerabilidad económica. La falta de programas asistenciales adecuados y el acceso limitado a servicios de salud agravan su calidad de vida. La hipoteca inversa podría ser una herramienta para mejorar su situación financiera, pero su conocimiento y difusión son limitados.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Los adultos mayores que poseen propiedades registradas en SUNARP tienen un activo valioso que puede ser utilizado para acceder a la hipoteca inversa. Sin embargo, es crucial que comprendan los requisitos y condiciones del producto para tomar decisiones informadas

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Incorporar la hipoteca inversa en el Código Civil para permitir que los adultos mayores accedan a ingresos adicionales mediante el uso de su propiedad, asegurando condiciones justas y transparentes.



EDGAR MEDINA HUAMAN
REGISTRADOR PUBLICO
Oficina Registral de Madre de Dios
Zona Registral N. X Sede Cusco

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : Gilmer Flores Quispe
Cargo : Especialista en Bienes Estatales.
Institución : Superintendencia Nacional de los Bienes Estatales-SBN.
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

La hipoteca inversa permite a los propietarios recibir pagos en forma de renta mensual o un monto único, utilizando su propiedad como garantía. A diferencia de una hipoteca tradicional, donde el prestatario realiza pagos mensuales, en la hipoteca inversa el pago del crédito se exige solo al fallecimiento del titular o cuando se vende la propiedad. Esto significa que los beneficiarios pueden seguir viviendo en su hogar mientras disfrutan de los beneficios económicos que les proporciona este producto financiero.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

La hipoteca inversa en Perú funciona como un mecanismo financiero diseñado principalmente para beneficiarios a los adultos mayores, permitiéndoles acceder a ingresos adicionales mediante el uso de su vivienda como garantía.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

Este mecanismo es especialmente valioso para aquellos que enfrentan dificultades económicas, la norma no establece una edad mínima, sin embargo, permite acceder a recursos sin necesidad de vender su propiedad. Además, al finalizar la vida del titular, los herederos tienen la opción de cancelar la deuda o vender el inmueble para saldarla, lo que les brinda flexibilidad en la planificación patrimonial.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Para que la hipoteca inversa esté regulada en el Código Civil peruano, se toma en consideración varios criterios fundamentales: Marco legal específico, condiciones para su acceso, derechos y responsabilidades de las partes.

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

Una estructuración en el ordenamiento jurídico proporciona codificación que vendría a ser un marco claro y sistemático que organiza las normas jurídicas, facilitando su comprensión y aplicación. Esto permite a los ciudadanos y profesionales del derecho entender mejor sus derechos y obligaciones, promoviendo la seguridad jurídica.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Incorporar una sección dedicada a la hipoteca inversa que establezca claramente sus características, condiciones y procedimientos. Esto incluiría definiciones precisas sobre el funcionamiento del producto, los derechos y obligaciones de las partes involucradas, y las condiciones bajo las cuales se puede ejecutar la hipoteca.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Para garantizar una calidad adecuada de vida para las personas que son vulnerables como los adultos mayores se tiene que garantizar los derechos como: Propiedad, a la no discriminación, a la inclusión financiera, a la seguridad económica y a la protección patrimonial.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

El gobierno peruano ha adoptado diversas medidas para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. El gobierno promulgo Ley N.º 30741 y su reglamento que regula la hipoteca inversa, estableciendo un marco claro sobre su operatividad, derechos y responsabilidades de las partes involucradas. Esto permite a los propietarios de viviendas acceder a un crédito utilizando su inmueble como garantía, mejorando así su liquidez económica.

Sin embargo, estas medidas no son suficientes puesto que hasta la fecha se desconoce su uso, el estado debería realizar algunas modificaciones a la presente normativa y reglamento a fin de que su uso sea efectivo.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

La hipoteca inversa, como figura jurídica, puede contribuir significativamente a mejorar la calidad de vida de las personas, especialmente de los adultos mayores. La protección del derecho a la propiedad es fundamental para que los adultos mayores puedan utilizar su vivienda como garantía sin temor a perderla. Esto les permite acceder a ingresos adicionales mientras mantiene su hogar.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Muchos ancianos del entorno Ayacucho viven en condiciones precarias, enfrentan dificultades económicas significativas, muchos de ellos se encuentran en condición de mendicidad, debido a la falta de recursos para cubrir sus necesidades básicas. Un alto porcentaje de adultos mayores no cuenta con una pensión adecuada. Según datos, el 63% de los adultos mayores no están cubiertos por un sistema de pensiones, lo que les obliga a depender de ahorros, trabajo informal o apoyo familiar.

La pensión social Pensión 65, que beneficia a algunos, es insuficiente para cubrir las necesidades básicas, ya que solo proporciona S/125 mensuales, muy por debajo del umbral de pobreza extrema.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Existe un aumento alarmante de casos de adultos mayores en situación de abandono. Muchos adultos mayores se ven obligados a vivir en condiciones de mendicidad debido a la falta de recursos económicos. Gran parte de la población adulta mayor se encuentra en situación de pobreza extrema.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Para proteger a los adultos mayores y garantizar su liquidez económica, se deben adoptar varias medidas jurídicas que aborden sus necesidades específicas. La incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil permitiría a los adultos mayores acceder a ingresos adicionales

utilizando su vivienda como garantía, asegurando condiciones justas y transparentes para proteger su patrimonio.



Firmado digitalmente por:
GILMER FLORES QUISPE
Razón:
Motivo: Firma
Fecha: 15/10/2024 13:48:17-0000

Firmado digitalmente por:
GILMER FLORES QUISPE
Especialista en Bienes Estatales
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN
Reg. CAI: 5573

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO. 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : Rosario Rodríguez Rengifo
Cargo : Docente Principal / Derecho Constitucional, Registral y Notarial.
Institución : **Universidad Nacional San Martín.**
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo es regular el uso de la hipoteca inversa como un mecanismo que permitirá a las personas aumentar sus ingresos económicos. Esto se logrará a través del acceso a un crédito garantizado por una hipoteca, cuyo reembolso se exigirá únicamente tras el fallecimiento del titular o titulares del préstamo.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

Proporciona un crédito a favor del propietario o propietarios del inmueble, respaldado por una hipoteca sobre dicha propiedad. El reembolso del crédito se exigirá y la garantía podrá ser ejecutada tras el fallecimiento del propietario o propietarios mencionados. El monto del crédito se establecerá en función del valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés correspondiente, entre otros factores. La entidad autorizada realizará el desembolso del crédito en un único pago o a través de bonos periódicos durante el plazo acordado en el contrato respectivo.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

La norma no menciona una edad mínima para acceder a este crédito, al ser una jurisprudencia vigente en el derecho comparado se presume que esta dirigido a la población adulta mayor.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?



Rosario Rodríguez Rengifo
Ayacucho, 14 de Mayo del 2024



Los criterios que se pueden considerar son los siguientes:

Relevancia Social y Necesidad Legal; La figura debe responder a una necesidad social clara, abordando situaciones que requieren regulación para proteger derechos y garantizar la justicia en las relaciones jurídicas.

Conformidad con la Constitución; debe alinearse con los principios y derechos establecidos en la Constitución Política del Perú.

Coherencia con el Ordenamiento Jurídico; La nueva figura debe ser compatible con las disposiciones existentes en el Código Civil y otras leyes.

Principios generales del derecho; Debe respetar los principios generales del derecho, como la buena fe, la equidad y la protección de derechos fundamentales, promoviendo un marco legal justo y equitativo.

Estabilidad y seguridad Jurídica; La regulación debe contribuir a la estabilidad y seguridad jurídica, proporcionando claridad sobre derechos y obligaciones para que las partes involucradas puedan actuar con confianza.

5. **¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?**

La codificación proporciona un marco claro y sistemático que organiza las normas jurídicas, facilitando su comprensión y aplicación. Esto permite a los ciudadanos y profesionales del derecho entender mejor sus derechos y obligaciones, promoviendo la seguridad jurídica.

6. **¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?**

Incluir un capítulo dedicado a la hipoteca inversa que define claramente sus características, condiciones, derechos y obligaciones de las partes involucradas. Esto proporcionaría un marco legal sólido que proteja tanto a los prestatarios como a las entidades financieras.

7. **¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?**

Para garantizar una calidad adecuada de vida, es fundamental asegurar ciertos derechos que protejan a los individuos, especialmente a los grupos más vulnerables como los adultos mayores. Derechos como nivel adecuado de vida, salud, propiedad, inclusión social, no a la discriminación y otros.

8. **¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?**

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) publicó el reglamento de la Ley N.º 30741, que regula la hipoteca inversa. Este reglamento detalla los procedimientos y derechos de las partes involucradas, permitiendo que los propietarios de viviendas accedan a créditos utilizando sus inmuebles como garantía. Sin embargo, no es una figura conocida su inclusión en el código civil permitiría que su uso sea efectivo.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

La hipoteca inversa, esta figura permite a los adultos mayores acceder a un crédito utilizando su vivienda como garantía, lo que les proporciona ingresos adicionales sin necesidad de vender su propiedad. Esto es especialmente beneficioso para aquellos con pensiones bajas o sin acceso a un sistema de pensiones, ayudando a mejorar su calidad de vida durante la jubilación.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Recientemente, se ha reportado un incremento alarmante en los casos de adultos mayores en situación de abandono. La Primera fiscalía provincial de Familia ha atendido múltiples casos de ancianos encontrados desprotegidos en la vía pública, lo que refleja una falta de apoyo familiar y social adecuado. Muchos adultos mayores prefieren vivir en las calles por temor al abuso y maltrato en sus hogares, donde encuentran una "supuesta" vida digna y comprensión.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Un alto porcentaje de adultos mayores vive en condiciones de pobreza extrema, sin acceso a pensiones adecuadas ni a servicios básicos. Esto agrava su vulnerabilidad y limita sus opciones para mejorar su calidad de vida.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Es fundamental establecer un marco normativo claro que regule la hipoteca inversa, detallando los derechos y obligaciones de los titulares y las entidades financieras. Esto incluye la definición de condiciones de acceso, procedimientos y requisitos para su implementación.



Aldo. Rosendo Rodríguez Rengifo
Reg. C.A.S. N° 731

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO. 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : ALFONSO SULCA CÓRDOBA.
Cargo : Abogado.
Institución : Consultorio Jurídico “Sulca” abogados.
Preguntas:



ALFONSO SULCA CÓRDOBA
ABOGADO
REG. C.A.A. 308

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo de la hipoteca inversa es proporcionar una fuente de ingresos adicionales, permitiéndoles acceder al valor acumulado en su vivienda sin necesidad de venderla.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

Los propietarios de viviendas pueden solicitar una hipoteca inversa. Esta figura les permite recibir un monto de dinero, que puede ser entregado en un único desembolso o en pagos periódicos, sin necesidad de vender su propiedad. La propiedad tiene que estar inscrita en los Registro Públicos, contar con seguro y se harán hasta dos tasaciones para determinar el valor del inmueble.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

No se estableció una edad mínima para acceder a esta figura jurídica, solo precisa que se tiene que contar con una propiedad saneada sin embargo en el derecho comparado menciona que está dirigida a personas de la tercera edad lo que hace suponer que está dirigido a este grupo poblacional.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Para que una figura se encuentre regulada en el código civil tiene que tener relevancia social, debe estar alineada a los principios que rigen la constitución, debe tener coherencia con el ordenamiento jurídico y las leyes, se debe respetar los principios

generales del derecho, dotar de estabilidad y seguridad jurídica y posibilidad de interpretación y aplicación.

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

Un código civil bien estructurado promueve la estabilidad en las relaciones legales, lo que es esencial para fomentar la confianza en el sistema jurídico. La predictibilidad en la aplicación de la ley contribuye a un entorno más seguro para las transacciones y relaciones civiles.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Se debería incorporar la hipoteca inversa en el código civil, al igual que los seguros que protegen el inmueble a fin de que se garanticen una renta vitalicia para los titulares después del desembolso del crédito, brindando mayor seguridad financiera.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Los derechos que se deben garantizar son salud, vivienda, educación, inclusión social, no a la discriminación.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

Con la implementación de la hipoteca inversa, el MEF reafirma su compromiso con la modernización del sistema financiero peruano, buscando ofrecer productos que beneficien a la población y aumenten el acceso al crédito formal.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

La hipoteca inversa, permite a los acceder a liquidez económica utilizando su vivienda como garantía, lo que les ayuda a complementar sus ingresos durante la jubilación sin perder la propiedad.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

La capacidad limitada de las instituciones estatales y sociales para proteger a los adultos mayores ha llevado a que muchos queden desamparados. La escasez de recursos y espacios adecuados para su atención es un problema significativo.



ALFONSO SULEA CORDOVA
ABOGADO
REG. C.A.A. 308

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Los adultos mayores en Ayacucho enfrentan una serie de desafíos interrelacionados que incluyen el abandono familiar, la pobreza extrema, los problemas de salud mental y física, y la falta de apoyo institucional. Estas condiciones requieren atención urgente para mejorar su calidad de vida y garantizar su dignidad.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Incorporar una regulación específica en el Código Civil que define las características, derechos y obligaciones de las partes involucradas en la hipoteca inversa. Esto proporcionará un marco legal sólido que protege tanto a los prestatarios como a las entidades financieras.



ALFONSO SULCA CORDOVA
ABOGADO
REG. C.A.A. 308

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO, 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : LIDA LOAYZA ALHUAY

Cargo : Abogada Sunarp.

Institución : COFOPRI.

Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo de la hipoteca inversa es proporcionar a las personas, especialmente aquellos que no cuentan con pensiones adecuadas o ingresos suficientes como los adultos mayores, una fuente de liquidez económica mediante el uso del capital acumulado en su vivienda.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

Al optar por una hipoteca inversa, el propietario de la vivienda recibe pagos del prestamista, la propiedad tiene que estar saneada e inscrita en los registros públicos, se tiene que realizar hasta dos tasaciones para determinar el valor del inmueble. Se hace efectivo la ejecución de la hipoteca inversa tras el fallecimiento del propietario o propietarios.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

No se podría mencionar que esta figura jurídica esta diseñada específicamente para adultos mayores puesto que la normativa no lo señala sin embargo se presume que su público objetivo son las personas de tercera edad.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Los criterios que emplean para que una figura jurídica este regulada en el código civil son: que tenga una relevancia social conforme a la constitución política, tiene que tener coherencia, se tiene que respetar los principios del derecho y de la constitución y generar estabilidad y seguridad jurídica.


LIDA LOAYZA ALHUAY
ABOGADA
C.A.A. N° 2488

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

La codificación permite que el derecho evolucione con la sociedad. A través de reformas periódicas, se pueden incorporar nuevas realidades sociales, económicas y culturales, asegurando que el marco legal permanezca relevante y funcional.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Se debería incorporar la hipoteca inversa por su necesidad social.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Salud, educación, vivienda, seguridad, etc.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

La regulación de la hipoteca inversa no establece una edad mínima para que se acceda a esta figura jurídica lo que generaría un riesgo para el acreedor puesto que las personas jóvenes pueden acceder fácilmente a esta figura Jurídica.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

Si se implementa la hipoteca inversa podría mejorar la calidad de vida de un grupo vulnerable de la población como lo son los adultos mayores al dotarles liquidez pueden mejorar sus niveles de vida al tener ingresos constantes.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Los adultos mayores de la región Ayacucho no cuentan con ingresos propios, muchos de ellos perciben pensiones del programa Pensión 65, gran parte vive en situación de abandono y presentan problemas de salud.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

No cuentan con ingresos propios, presentan problemas de salud y no pueden atenderse oportunamente por no contar con dinero, se encuentran muchos de ellos en situación de abandono y viven en condiciones paupérrimas.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Muchos de los adultos mayores cuentan con propiedades registradas en la SUNARP a su nombre sería factible que opten por la figura jurídica de la hipoteca inversa. Por ello urge que esta sea regulada en el código Civil.


LIDIA LOAYZA ALHUAY
ABOGADA
C.A.A. N° 2488

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO. 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : LORENA MARISOL NÚÑEZ CHAUPIS.
Cargo : Asistente en Función Fiscal.
Institución : **Ministerio Público.**
Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo de la hipoteca inversa es dotar a las personas de liquidez, ingresos a partir de hipotecar su propiedad registrada en la Sunarp.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

La hipoteca inversa consiste en que el propietario o propietarios pongan en garantía su bien inmueble inscrito en los registros públicos con la finalidad de recibir un crédito el cual será determinado mediante dos tasaciones para determinar el valor del bien inmueble. Se ejecuta esta garantía tras el fallecimiento del propietario o propietarios.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa surge como una buena iniciativa para poder otorgar liquidez aquellas personas que necesitan contar con dinero a partir de grabar su propiedad. Sin embargo, la normativa no precisa la edad mínima para acceder a esta figura jurídica.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Para que una figura jurídica sea regulada en el Código Civil peruano, se consideran criterios como la relevancia social, tiene que ser conforme a la constitución, tiene que tener coherencia con el ordenamiento jurídico y debe respetar los principios generales del derecho.



LORENA NÚÑEZ CHAUPIS
ABOGADA
C.A.B. N° 2493

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

Un código civil bien estructurado promueve la estabilidad en las relaciones legales, fomentando la confianza en el sistema jurídico. La predictibilidad en la aplicación de la ley contribuye a un entorno más seguro para las transacciones y relaciones civiles.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Se debería incorporar la hipoteca inversa por su relevancia social.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Conforme a los derechos fundamentales de la constitución el derecho a la vida, toda persona tiene derecho a gozar de un libre desarrollo y bienestar, derecho a la propiedad, salud, educación, etc.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

Se debería regular la hipoteca inversa en el código civil estableciendo los requisitos como edad mínima de acceso al crédito, sobre el seguro y la protección patrimonial.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

Si se regula la hipoteca inversa en el código civil permitiría que miles de personas que cuentan con una propiedad registrada en la Sunarp puedan mejorar su condición de vida ya que les dotaría de liquidez a partir de poner en garantía su inmueble sin perder la posesión de esta.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

La región de Ayacucho es una de las regiones catalogadas mas pobres del país, donde muchos de los ancianos se encuentran vulnerables en situación de necesidad y enfermedad, son tomados por sus familiares como carga, muchas veces no cuentan con ingresos propios ni pensiones dignas.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Viven en carencias y necesidades, no tienen pensiones dignas, muchos de los ancianos mendigan en las calles, sienten que son una carga para su familia y están propensos a enfermedades.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Se debería incorporar la hipoteca inversa en el Código Civil como una medida para proteger la calidad de vida de los adultos mayores, muchos de los adultos mayores cuentan con propiedades inscritas a sus nombres con las cuales podrían acceder a la figura jurídica mencionada a fin de mejorar sus condiciones de vida.



LORENA M. CHAURIS
ABOGADA
C.A.B. N° 2453

GUÍA DE ENTREVISTA

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

TÍTULO:

“PROPUESTA DE INCORPORACIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DEL ADULTO MAYOR EN AYACUCHO. 2024”

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recoger su opinión respecto a la incorporación de la hipoteca inversa en el Código Civil peruano; motivo por el cual, muy gentilmente se solicita responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a : RAÚL GERMÁN MAMANI VEGA.

Cargo : Abogado

Institución : Estudio Jurídico Muñiz.

Preguntas:

1. ¿Cuál es el objetivo de la hipoteca inversa? Fundamente su respuesta

El objetivo de la hipoteca inversa es que permite a los propietarios, generalmente adultos mayores, convertir el valor acumulado en sus viviendas en efectivo. Esta liquidez es crucial para cubrir gastos cotidianos, atención médica y otras necesidades básicas.

2. ¿Cómo funciona la hipoteca inversa en el Perú?

A diferencia de otros tipos de préstamos, donde el prestatario debe hacer pagos mensuales, en la hipoteca inversa no se requiere reembolso durante la vida del titular. Esto significa que los adultos mayores pueden seguir viviendo en su hogar mientras disfrutan de los beneficios económicos del préstamo. Esta característica es fundamental para su bienestar emocional y social, ya que les permite mantener su hogar y su independencia.

3. ¿En quienes se encuentra enfocado la hipoteca inversa?

La hipoteca inversa está diseñada para beneficiar a adultos mayores, sin embargo, la norma no lo menciona, son los adultos mayores quienes a menudo enfrentan desafíos económicos debido a pensiones insuficientes. Este grupo es el principal destinatario, ya que la hipoteca inversa les permite convertir el valor acumulado en sus viviendas en ingresos adicionales sin perder la propiedad.

4. ¿Qué criterios se toman en consideración para que una determinada figura se encuentre regulada en el Código Civil peruano?

Los criterios que se pueden mencionar son la necesidad social, tiene que tener una coherencia con el ordenamiento jurídico, respeto a los principios del derecho e impacto económico.

5. ¿Cuál es la importancia de la codificación peruana?

La codificación proporciona un conjunto de normas accesibles y sistemáticas, lo que facilita la comprensión y aplicación del derecho civil por parte de los ciudadanos y profesionales del derecho. Esto contribuye a la seguridad jurídica al reducir la incertidumbre en las relaciones legales.

6. ¿Qué figuras jurídicas debería ser incorporadas en el Código Civil peruano?

Se debería incorporar la hipoteca inversa.

7. ¿Qué derechos se deben garantizar para contar con una calidad adecuada de vida?

Derecho a la propiedad, a la no discriminación, salud, vivienda, etc.

8. ¿Qué medidas adopta el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos?

Ley No 30741 promulgada en marzo de 2018, esta ley regula la hipoteca inversa, permitiendo a los adultos mayores acceder a créditos utilizando su vivienda como garantía. Esto les proporciona una fuente de ingresos sin perder la propiedad de su hogar.

9. ¿Qué figuras jurídicas contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas?

La hipoteca inversa como figura jurídica contribuiría al dinamismo económico de la nación permite a los adultos mayores convertir el valor de su vivienda en liquidez, ya sea mediante pagos únicos o mensuales. Esto es especialmente útil para aquellos que dependen de pensiones insuficientes, mejorando su capacidad para cubrir gastos básicos como alimentación, salud y vivienda.

10. ¿Cuál es la situación actual de los adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

La situación de los adultos mayores en Ayacucho es crítica, caracterizada por el abandono familiar, condiciones económicas precarias, acceso limitado a servicios esenciales y problemas de salud no atendidos.

11. ¿Qué problemas presentan la mayoría de adultos mayores en la ciudad de Ayacucho?

Muchos de los adultos mayores viven en completo abandono, condiciones económicas precarias, presentan problemas de salud y no cuentan con recursos suficientes para solventar sus necesidades básicas.

12. ¿Qué medidas jurídicas se deben adoptar para proteger a los adultos mayores y puedan tener liquidez económica?

Se debería incorporar la hipoteca inversa en el Código Civil, para su incorporación se debe definir claramente los derechos y obligaciones de las partes involucradas en la hipoteca

inversa. Esto incluye aspectos como el proceso de solicitud, requisitos, condiciones de desembolso y reembolso, así como los derechos del titular sobre su propiedad.



 **Raul G. Mamani Vega**
ABOGADO
I.C.A.C. 8639

