UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO

Análisis de los riesgos financieros que implicaría ejecutar la Ley de Hipoteca Inversa en el sistema jurídico peruano

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE

ABOGADO

AUTOR

Roberto Carlos Piscoya Ramirez

ASESOR

Sandro Omar Aguilar Gaitan

https://orcid.org/0000-0002-5980-5159

Chiclayo, 2023

Análisis de los riesgos financieros que implicaría ejecutar la Ley de Hipoteca Inversa en el sistema jurídico peruano

PRESENTADA POR:

Roberto Carlos Piscoya Ramirez

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR:

Victor Javier Sanchez Seclen
PRESIDENTE

Manuel Francisco Porro Rivadeneira
SECRETARIO

Sandro Omar Aguilar Gaitan
VOCAL

Dedicatoria

A Aurora Segundo

A María Cristina Ramirez

A José Justo Ramirez

Agradecimiento

A mis tíos y hermanos, quienes han contribuido a que lleve de mejor manera mi carrera.

A Reyna Senmache, por acompañarme durante mi vida personal y académica.

A mi asesor temático, Mtro. Sandro Omar Aguilar Gaitán, por su disposición y conocimientos brindados para el desarrollo de la presente investigación.

Análisis de los riesgos financieros que implicaría ejecutar la Ley de Hipoteca Inversa en el sistema jurídico peruano

INFORME DE ORIGINALIDAD

17%	18%	2%	9%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	www.tdx.cat Fuente de Internet	1%
4	repositorio.continental.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
7	renati.sunedu.gob.pe Fuente de Internet	<1%
8	Submitted to Universidad de Burgos UBUCEV Trabajo del estudiante	<1%

Índice

Resumen 6
Abstract..... 7
Introducción..... 8
Revisión de literatura..... 10
Materiales y métodos..... 22
Resultados y discusión 23
Conclusiones..... 43
Recomendaciones 43
Referencias 44

Resumen

La presente investigación tiene por objetivo demostrar que existe una regulación defectuosa de la Ley de Hipoteca Inversa promulgada en el Perú; lo cual, ha tergiversado la finalidad para la que fue creada la hipoteca inversa. Para ello, primero, fue necesario analizar la actuación de la figura de hipoteca inversa en las legislaciones internacionales, donde ha tenido ya un desenvolvimiento aceptable por parte de las entidades financieras, quienes son las encargadas de otorgar esta modalidad hipotecaria; y, segundo, explicar los riesgos que podrían devenir de una aplicación que no está acorde con la práctica internacional.

Palabras claves: entidad financiera, productos financiera, riesgos financieros, hipoteca inversa.

Abstract

The objective of this investigation is to demonstrate that there is a defective regulation of the Reverse Mortgage Law enacted in Peru; which has misrepresented the purpose for which the reverse mortgage was created. For this, first, it was necessary to analyze the performance of the figure of reverse mortgage in international legislation, where it has already had an acceptable performance by financial institutions, who are in charge of granting this mortgage modality; and, second, to explain the risks that could result from an application that is not in accordance with international practice.

Keywords: financial entity, financial products, financial risks, reverse mortgage.

Introducción

En marzo de 2018, Perú promulgó la Ley N ° 30741, que regula la hipoteca inversa. Esta ley busca permitir que las personas complementen sus ingresos accediendo a créditos hipotecarios cuyo reembolso solo se activa tras el fallecimiento del titular o titulares del crédito. Esta figura de la hipoteca inversa ya estaba en uso en otros países como Estados Unidos, Canadá, España y México, donde se emplea para ayudar a las personas en su jubilación al proporcionarles un préstamo hipotecario respaldado por una entidad financiera, y les permite permanecer en su propiedad hasta su fallecimiento.

En tal sentido, esta modalidad hipotecaria versa sobre la intención de obtener liquidez con el valor de vivienda, con la finalidad de percibir pensiones durante los últimos años de vida, ya sea para cubrir gastos necesarios como alimentación, vivienda, vestido y otros, o simplemente para acrecentar su dinero y tener una mejor calidad de vida. Por lo tanto, se puede inferir que la hipoteca inversa está dirigida a un sector específico de la sociedad; estos son, las personas adultas mayores de edad.

Sin embargo, este aspecto fundamental no ha sido considerado por nuestra legislación nacional, puesto que de la práctica de las legislaciones internacional que vienen aplicando la hipoteca inversa, han determinado cual es la finalidad de esta figura hipotecaria.

La distorsión de la finalidad hipoteca inversa en la legislación peruana, tiene como consecuencia, la no aceptación por partes de las entidades financieras de no ofrecer este producto financiero a los clientes, puesto que no otorga seguridad jurídica en el desenvolvimiento de esta modalidad hipotecaria.

Entonces, se puede colegir que la normativa peruana de hipoteca inversa no da seguridad jurídica a las entidades financieras; toda vez que, aún no la han ofrecido dentro de la gama de sus productos financieros. En base a ello, se han planteado el siguiente problema de investigación: ¿Cuáles serán los riesgos financieros que impiden a las entidades financieras ofrecer la hipoteca inversa regulada en la Ley N ° 30741?

La investigación se basa en el siguiente objetivo general: determinar los riesgos financieros que impiden a las entidades financieras ofrecer la hipoteca inversa regulada en la Ley N ° 30741, a fin de mejorar su adecuada aplicación. Asimismo, se estableció dos objetivos específicos: el primero, es analizar la aplicación de la hipoteca inversa en

la legislación internacional y nacional; y, el segundo, es examinar que riesgos financieros impiden a las entidades financieras ofrecer la hipoteca inversa regulada en la Ley N ° 30741.

En consecuencia, para abordar esta problemática y en línea con los objetivos mencionados, se ha formulado la siguiente hipótesis: si las entidades financieras no han ofrecido hasta la actualidad la hipoteca inversa regulada en la Ley N° 30741 dentro de su gama de productos financieros; entonces, existen determinados riesgos que impiden a las entidades financieras colocar en circulación la hipoteca inversa en el mercado financiero peruano.

Finalmente, la relevancia de esta investigación versa en demostrar que existe una regulación defectuosa de la Ley de hipoteca inversa que impide que las entidades financieras la ejecuten y, de esa manera, ser un instrumento que ayude a complementar los ingresos económicos de las personas adultas mayores.

Revisión de literatura

1.1. Antecedentes

Los antecedentes presentados en este apartado se refieren a diversas fuentes que exploran la implementación y modificaciones de la hipoteca inversa en la legislación peruana, y se utilizarán como base para la investigación con el objetivo de alcanzar sus metas. Por ejemplo, en su tesis titulada "Modificatoria de los artículos 1°, 3°, 4°, 6 de la Ley que regula la Hipoteca Inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el ordenamiento jurídico", Borda (2020) argumenta que la Ley que regula la Hipoteca Inversa, Ley N ° 30741, no es ineficaz, sino más bien imposible de evaluar debido a que ninguna entidad ha ofrecido la hipoteca inversa en el Perú.

Borda también destaca que hasta el momento ninguna institución financiera en el país ha implementado la hipoteca inversa, lo que lleva a la conclusión de que la ley no se ha materializado en la práctica. Esta tesis es relevante porque plantea la cuestión de por qué las entidades financieras no han adoptado la hipoteca inversa, a pesar de que deberían ser las principales promotoras de este producto financiero regulado por ley.

Fernández (2019), en su investigación “Un nuevo producto financiero a partir de bienes inmuebles para Chile” manifiesta que este producto financiero podrá beneficiar a quienes cumplen los requisitos y les permita tener una vejez vivificante a través de una pensión vitalicia; toda vez que, mediante este producto los clientes no pierden la titularidad de su propiedad. De igual modo, refiere que “la edad en que se puede hacer uso de este producto, también es un tema que cada país debe resolver según su realidad” (p. 120). Así, este aporte sirve para considerar la edad de las personas que puedan solicitar la hipoteca inversa.

En la misma línea, Rosario y Guevara (2018), en su tesis titulada “Posibilidad de la Hipoteca Inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad del adulto mayor”, menciona que la hipoteca inversa debe basarse en la población adulta mayor generándole una pensión vitalicia hasta que termine su ciclo de vida. Además, refiere que el Estado debe promover iniciativas financieras dirigidas a este grupo minoritario de adultos mayores en busca de oportunidades con productos financieros sobre la base de su patrimonio inmueble y sin afectarlo a la vez, dándole un aprovechamiento económico para mejorar su calidad de vida durante su vejez.

De la misma manera, Torres (2017) en su tesis titulada “Incorporación normativa de la Hipoteca Inversa en el Sistema Peruano” para obtener el grado de Maestro en Derecho Empresarial, expresa que es necesario crear una Ley de hipoteca inversa reuniendo los aspectos más relevantes para que no exista ningún desequilibrio en la normativa peruana, teniendo como fuentes la legislación internacional; dado que, es ahí donde se ha desarrollado de mejor manera.

También considera que la hipoteca inversa debería buscar favorecer a la población en edad de jubilación, siendo el fundamento primordial para crear la Ley, puesto que tiene la finalidad de ser un ingreso complementario para la vejez, sobre la base de su patrimonio inmueble que, a la vez le sirva para habitarlo. Esta investigación es relevante debido a que delimita a que sector de la población está dirigido la hipoteca inversa.

Ramos y Pacheco (2016) en su investigación “Hipoteca Inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad” para obtener el título profesional de abogado, enfatiza que la población mayor de 65 años se encuentra en un estado de precariedad económica, tomando en cuenta que no todas las personas pertenecen a un sistema de pensiones. En vista de ello, el Estado tiene el deber de promover políticas públicas para hacer mejor posible su calidad de vida.

Por último, en armonía con el autor, esta investigación es importante para determinar que se requiere una adecuada regulación de hipoteca inversa, orientada al sector de la población en etapa de jubilación; la cual regule, todas las particularidades desde procedimiento hasta la ejecución de la misma, a fin de que los clientes y las entidades financieras lleguen a un buen entendimiento.

1.2. Bases teóricas

1.2.1. Entidades financieras

A. Actividad financiera

Las entidades financieras son empresas autorizadas por el Estado para operar en el país, encargadas de la intermediación financiera al captar recursos del público y otorgar préstamos para obtener ganancias. La Ley N ° 26702 en adelante, (Ley del Sistema Financiero) enumera categorías como empresas bancarias, financieras, cajas rurales, cajas municipales y empresas de desarrollo de pequeñas y microempresas que forman parte de este sistema.

Siendo así, las empresas del sistema financiero realizan la labor de intermediación financiera, al captar el ahorro o excedente de dinero de las personas, empresas e instituciones, pagándoles un interés por dejar su dinero, con el propósito de colocarlo a través de créditos u otras modalidades contractuales al público que requiere algún financiamiento; recibiendo de esta manera, intereses a su favor. Por consiguiente, las entidades financieras tendrán una ganancia por dichas operaciones (Roca, 2017).

De ese modo, las entidades financieras operan en el ámbito de un mercado financiero –bajo el marco legal del sistema financiero– cumplimiento su función intermediadora (Camacho, 2019). Para ello, las entidades canalizan el dinero captado más el aporte de su propio capital mediante servicios y productos financieros; para que, posteriormente, sean ofrecidos en el mercado financiero.

En este mercado se va a negociar las condiciones, plazos, precio –entre otros aspectos– de la contratación de los servicios y productos financieros por parte de las entidades financieras que los ofrecen y el público que los solicita; ya sea, para alguna inversión o para uso personal.

Entre los servicios y productos financieros que ofrecen las entidades financieras, entre las más concurrentes tenemos: pagos de servicios públicos, transferencias de dinero, otorgamientos de garantías, créditos hipotecarios, emisión de tarjetas de crédito y, entre otros que regula el artículo 221 de la Ley del Sistema Financiero

En esa línea, cabe tener en cuenta, de los problemas que están expuestos las partes al negociar un producto financiero, los cuales están asociados a: la información asimétrica del producto a contratar, los costos de transacción que se generan al celebrar un contrato, el riesgo financiero a futuro y la necesidad de liquidez para el pago de imprevistos (Krugman y Wells, 2006).

Estos problemas son mitigados por las entidades financieras mediante: (i) ofrecimiento de información completa del producto financiero solicitado, (ii) reducción de costos de transacción a través de una buena gestión en sus procesos internos, (iii) identificación de los posibles riesgos financieros a través de diagnósticos de gestión financiera.

Asimismo, para efectos de la presente investigación se desarrollará más adelante, los riesgos financieros en los que incurren las empresas del sistema financiero al ofrecer

sus servicios y productos al público en general y, que están asociadas a riesgos legales, de liquidez, faltas de pago de las obligaciones contractuales, errores en los procesos internos de la empresa financiera, y entre otros.

En ese orden de ideas, la actividad de las entidades financieras que participan en el mercado financiero, están enfocadas a ofrecer servicios y productos financieros a las personas, empresas, instituciones públicas y privadas, a fin de que lo utilicen como inversión o para uso personal; por lo que, ambas partes buscarán las mejores condiciones para contratar algún servicio o producto que requieran –por ejemplo: un crédito vehicular– y, además, asumirán los riesgos que podrían traer consigo este tipo de transacciones financieras.

B. Productos hipotecarios

El artículo 221 de la Ley del Sistema Financiero, estipula las operaciones y servicios que las entidades financieras pueden realizar en el mercado financiero. No obstante, la práctica financiera ha ido adecuando está regulación, interpretándola como los servicios y productos financieros que pueden ofrecer las empresas financieras.

Se entiende por servicios financieros a la operación que brinda la entidad financiera vinculada a los productos financieros; por ejemplo, trasferencias bancarias, pagos de servicios como de agua y luz, seguros de tarjetas de créditos, depósitos a cuentas de terceros y otros.

Los productos financieros se refieren a los instrumentos que permiten captar el ahorro y ser fuente de financiamiento para realizar inversiones; por ejemplo: tarjetas de crédito, cuentas corrientes, préstamos hipotecarios, créditos vehiculares, depósitos a plazos, depósitos de CTS, entre otros. Siendo así, estos productos se adquieren mediante un contrato entre la entidad financiera y el cliente, en el cual se van a pactar derechos y obligaciones que las partes negocien.

Existen características que determinan la adecuación de un producto financiero antes de colocarlo en circulación. En primer lugar, la liquidez, la cual consiste en la facilidad y certidumbre de su rápida conversión del producto en dinero sin sufrir pérdidas. En segundo lugar, la rentabilidad, se basa en la capacidad que el producto de buen rendimiento económico. En tercer lugar, la seguridad, consiste en que el cliente cumpla

con las obligaciones de pago; es decir, la seguridad depende de la solvencia futura del cliente (BBVA, 2015).

Cabe agregar que, encontrar un producto financiero con alta rentabilidad, gran seguridad y elevada liquidez, es limitado; dado que, siempre acaban primando uno en detrimento de otras (BBVA, 2015). Por ello, "el principal motivo por el que se generan los riesgos en un producto financiero es por la complejidad de su naturaleza. Esto hace que la gestión del mismo tenga que tratarse con cuidado y, por ende, se asuma un riesgo" (Euroinnva, s.f.).

En el mismo sentido, el Banco Internacional (s.f.) indica que existen 3 tipos de productos financieros que se pueden negociar en el mercado financiero, entre los cuales tenemos:

(i) Productos financieros de ahorros: están destinados a acumular dinero y generar intereses a favor del ahorrador, por ejemplo: las cuentas de ahorro y los depósitos a plazos.

(ii) Productos financieros de inversión: la inversión está asociada a un nivel de riesgo alto, dado que no existe una rentabilidad segura, por ejemplo: fondos de inversión y planes de pensiones.

(iii) Productos financieros de financiamiento: su fin es aportar dinero extra para un fin específico, entre los más comunes tenemos: emisión de tarjetas de créditos y créditos hipotecarios.

Ahora bien, para la presente investigación nos compete avocarnos a los productos de financiamiento, precisamente, a los productos hipotecarios. Estos productos se caracterizan por estar respaldados por una garantía –como la hipoteca– o un aval, los cuales harán frente a la posibilidad de impago por parte del cliente.

En relación a ello, el producto hipotecario a tratar, es la denominada hipoteca inversa, la cual ha sido establecido por ley, con la finalidad de que las entidades financieras la ofrezcan dentro de la gama de sus productos financieros. Asimismo, la ley ha regulado ciertos requisitos que deben cumplir las partes contratantes para que se lleve a cabo esta modalidad hipotecaria.

C. Autonomía contractual

Por otra parte, corresponde exponer el contenido esencial de la autonomía contractual que se fundamenta en la libertad contractual que poseen las entidades financieras para realizar sus transacciones económicas. Así, cabe resaltar que, la autonomía contractual "es uno de los principios más importantes de la contratación en la sociedad moderna regida por un orden económico, abierto, competitivo y orientado hacia el libre comercio" (Torres 2012, p. 43).

De ese modo, la libertad de contratar es reconocida como derecho fundamental por la Constitución Política del Perú (en adelante, CPP) en el inciso 14 de su artículo 2 al disponer que "toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público". De igual forma, se encuentra regulada por el artículo 62 de la CPP que sostiene que "la libertad de contratar garantiza que las partes puedan pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. (…)".

De los artículos precedentes, el derecho a la libertad de contratar tiene como base la autonomía privada de las personas, dado que pueden crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas de contenido económico. Sobre ello, Gutiérrez (2005) sostiene que:

> (…) la autonomía privada se expresa en la libertad de contratación, que consiste en la facultad que reconoce el ordenamiento legal a los particulares para autorregular sus relaciones jurídico-económicas con los demás. De esta manera, el Derecho otorga a los particulares el poder de crear la norma que regulará sus relaciones económicas y negocios, así como el poder de decir con quienes se vincularán. (p. 829)

En adición, Soto (2011) refiere que la autonomía contractual:

> (…) es el poder jurídico o facultad que tienen las personas para decidir si contratan o no, para elegir a su contraparte y para determinar libremente el contenido de sus contratos, incorporando las cláusulas y condiciones que mejor convengan a sus intereses, tengan estos un carácter patrimonial o no. (p. 42)

Así, el contenido esencial de la libertad de contratación, se manifiesta a través de 2 libertades; estas son:

> a) la libertad de contratar o libertad de conclusión, es la facultad que tiene toda persona para decidir si contrata o no, y de elegir con quien contratar y, b) la libertad contractual o libertad de configuración interna, que es la potestad para determinar el contenido del contrato (De la Puente, 2017).

En esa línea, Gutiérrez (2005) describe que la libertad de configuración interna se compone de las siguientes facultades; tales como:

> (i) libertad para decidir el tipo de contrato, (ii) libertad para decidir la forma del contrato, (iii) libertad para determinar el objeto del contrato, es decir, el conjunto de obligaciones que asumirán las partes y, (iv) libertad para decidir la jurisdicción que eventualmente resolverá los conflictos generados por la ejecución e interpretación del contrato.

Por lo tanto, las entidades financieras en base a su autonomía contractual tienen la libertad de elegir con quien contratar y de pactar las mejores condiciones que se puedan negociar por los servicios y productos financieros que ofrecen. De igual modo, las personas también gozan de estas libertades, por lo que, si una entidad financiera no les ofrece adecuadas condiciones y requisitos para contratar un producto financiero, tienen la facultad de buscar y negociar en otras entidades financieras el producto que requieren.

1.2.2. Riesgos financieros

Las entidades financieras al ofrecer sus productos y servicios en el mercado financiero al público en general, están expuestas a diversos riesgos por la misma labor de intermediación que realizan con los clientes.

Antes de pasar a exponer los riesgos financieros, es importante entender al riesgo “como aquella probabilidad de suceso de un evento negativo en el individuo y/o empresa; a su vez dicha eventualidad se encuentra relacionada a un futuro incierto” (Pineda, 2019, p. 123).

Gaytán (2018) señala que el riesgo financiero se refiere “a la pérdida potencial o falta de rentabilidad, o la privación de la posibilidad de ingresos adicionales, como resultado del resultado que se queda corto de lo que se espera en cualquier economía de actividades de las instituciones financieras” (p. 123).

Aunado a ello, las entidades financieras están expuestas a ciertos riesgos que derivan de su función económica que realizan, al colocar el dinero a determinadas personas o empresas que necesitan para invertir y realizar actividades de cualquier naturaleza.

A continuación, se detallarán los siguientes tipos de riesgos financieros:

A. Riesgo operacional

Este tipo de riesgo “(…) surge ante las deficiencias en los sistemas de información o los procesos internos, los errores humanos, los errores de gestión o las perturbaciones causadas por acontecimientos externos que originen la reducción, el deterioro o la interrupción de los servicios prestados” (Vega y Dorich, 2012, p.33).

De igual manera, Camerini y Barreira (s.f.) indican que está relacionado a la pérdida potencial por las fallas en los procesos operacionales y sistemas internos, por el error de los trabajadores o por algún evento externo que puedan llegar a ser relevantes en función a la complejidad de las transacciones financieras que realicen.

B. Riesgo legal

Gaytán (2018) considera que “es la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las instituciones llevan a cabo” (p. 125).

En el mismo sentido, el Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (2001) sostiene que el riesgo legal es:

> (…) es la posibilidad de que procesos, sentencias adversas o contratos que resulten ser inaplicables puedan perturbar o perjudicar las operaciones o la situación de un banco. Los bancos pueden ser objeto de acciones procesales por no respetar las normas KYC obligatorias o por no practicar la debida diligencia. Por lo tanto, los

> bancos pueden ser, por ejemplo, pasibles de multas, responsabilidad penal y sanciones especiales impuestas por los supervisores. (p. 10)

Asimismo, Ávila (2005) identifica tres tipos de riesgo legal en función de sus causas: el riesgo de documentación, relacionado con la pérdida o falta de documentos que afecten las actividades comerciales; el riesgo legal o legislativo, vinculado a restricciones legales o malentendidos en la legislación; y el riesgo de capacidad, que abarca la falta de autorización para operar o comprometer a la contraparte.

Por último, Pineda (2019) señala que el riesgo en cuestión está vinculado a la violación de las leyes, ya sea debido a la falta de conocimiento, errores involuntarios o una interpretación errónea de las regulaciones. Además, esta infracción puede surgir a raíz de deficiencias en los contratos, la falta de claridad en su redacción y la inclusión de cláusulas o condiciones que no cumplen con la normativa actual. Esto también podría resultar en la imposibilidad de ejecutar una garantía establecida en los instrumentos contractuales.

C. Riesgo de mercado

Al respecto, Avila (2015) indica que:

> El riesgo de mercado está referido a la incertidumbre generada por el comportamiento de factores externos a la organización, dado que pueden ser cambios en las variables macroeconómicas o factores de riesgos tales como: (i) tasas de interés, (ii) tipos de cambio, (iii) inflación, (iv) tasas de crecimiento, (v) cotizaciones de las acciones, (vi) cotizaciones de las mercancías y otros, que se puedan traducir en pérdidas para el inversionista o para quien accede al crédito en determinadas condiciones.

D. Riesgo de crédito

Este riesgo se relaciona a la pérdida que incurre una empresa financiera, debido a la posibilidad de impago o de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de sus clientes.

Maureira y Venegas (2013) plantean que este incumplimiento esta causado por:

> (…) una disminución en la solvencia de los agentes prestatarios por problemas de liquidez, pérdidas continuadas, quiebras, disminución de los ingresos, aumento de los tipos de interés y desempleo en el caso de las familias, aunque también puede producirse por falta de voluntad de pago. (p.12)

Por tanto, el riesgo crediticio es aquel efecto negativo que originaría a la entidad financiera, una variación en las condiciones y plazos de un contrato financiero, "lo cual es producto por la alteración de la capacidad o voluntad de pago del cliente; es decir, por el incumplimiento de la parte deudora, dado que no estaría cumpliendo con lo pactado en el contrato" (Olano, 2018).

E. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la imposibilidad de que la empresa financiera cumpla oportunamente sus obligaciones por la falta de recursos líquidos.

Asimismo, Camerini y Barreira (s.f) explica que el riesgo de liquidez surge cuando:

> (…) el flujo de fondos originados en los activos y los pasivos del banco, no coincide, en virtud de existir dificultades para obtener fondos que permita cumplir en tiempo y forma, con los compromisos asumidos, principalmente ante las solicitudes de retiro de los ahorristas por encima de las proyecciones evaluadas. (p. 5)

1.2.3. Hipoteca

En el presente apartado, se dará a conocer la naturaleza, definición y, entre otros aspectos de la hipoteca inversa. No obstante, antes de exponer lo indicado, es menester explicar cómo funciona una hipoteca tradicional para entender con mayor precisión esta modalidad hipotecaria llamada hipoteca inversa.

A. Hipoteca tradicional

El artículo 1097 del Código Civil Peruano prevé que por la hipoteca "se va a afectar un inmueble en garantía de 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 de la hipoteca".

Arias Scheriber (2011) expresa que la hipoteca:

> (…) es un derecho real constituido sobre el inmueble de un deudor o de un tercero, en seguridad del cumplimiento de una obligación asumida por el primero, que sin desposeer al constituyente permite, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la realización pública del bien, satisfaciéndose con su precio en forma preferencial a quien la tenga registrada. (p. 165)

Hernández (2017) coincide con Arias Scheriber, toda vez que considera que la hipoteca es:

> (…) el derecho real de garantía, más aceptado en las transacciones económicas de los diferentes países. Su aceptación se debe a que el inmueble que garantiza el crédito hipotecario, no se desplaza del deudor al acreedor, permitiéndole al propietario continuar en posición del bien ejerciendo, su derecho de uso y disfrute; pagando generalmente a plazos la obligación crediticia garantizada. (p.77)

En resumen, la hipoteca tradicional es el derecho real de garantía más importante en el ordenamiento jurídico peruano, puesto que es la más utilizada en las transacciones económicas para respaldar créditos hipotecarios.

La hipoteca beneficia a ambos sujetos de la relación hipotecaria, dado que otorga seguridad jurídica al acreedor al ver respaldado su crédito por un bien inmueble y le concede derechos como persecución, preferencia y venta judicial que podrá hacer valer ante el incumplimiento del deudor. De igual forma, el deudor podrá seguir utilizando el bien inmueble hasta cumplir con su obligación.

B. Hipoteca inversa

Esta modalidad hipotecaria es nacida en el mercado anglosajón; concretamente, se ha venido desarrollando desde 1965 en Reino Unido y, a partir de 1989 aproximadamente, en Estados Unidos, con la finalidad de dar respuesta a las necesidades económicas que suscita la vejez sobre la base del patrimonio inmobiliario que poseen las personas de edad avanzando (Zurita, 2008).

B.1. Utilidad económica

Valero (2010) menciona que “la hipoteca inversa puede ser un producto adecuado para movilizar patrimonios inmobiliarios de personas que por su situación de edad, dependencia o insuficiencia de hallan imposibilitadas para obtener recursos por otros productos financieros”.

Por su parte, Martínez (2009) indica que la hipoteca inversa es “una vía para ir transformando el patrimonio inmobiliario en dinero a medida que este se va necesitando, de manera progresiva y sin desprenderse del título de propiedad” (p.49).

En suma, la utilidad económica está enfocada a convertir en líquido el patrimonio del bien inmueble de las personas en etapa de vejez, con la finalidad de ser una pensión para cubrir necesidades básicas de supervivencia o –concretamente– aumentar su patrimonio económico y tener una mejor calidad de vida.

B.2. Definición

Orts (2012) explica –en líneas generales– que la hipoteca inversa es “aquella hipoteca en garantía de un crédito o préstamo exigible al fallecimiento del deudor” (p. 93).

En esa orientación, Alonso et al. (2020) lo definen como “un contrato hipotecario que le permite al propietario de la vivienda obtener un préstamo que no tiene que pagar mientras viva y permanezca en la vivienda” (p. 2).

Herranz (2006) nos da una definición más amplia, al indicar que la hipoteca inversa es:

> (…) un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el cual una persona que posee un inmueble recibe cada mes una renta, determinada por varios factores, y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo o la entidad procederá a ejecutar la garantía (lo que puede traducirse en la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta si lo hubiere). (p. 3)

De igual modo, Luque (2009) sostiene que la hipoteca inversa es una opción financiera destinada a personas mayores que necesitan un ingreso adicional durante su jubilación. Consiste en obtener un préstamo o pagos periódicos de una entidad financiera a cambio de hipotecar una propiedad inmueble de su propiedad. Esta deuda se liquida al fallecimiento del prestatario, quien retiene la propiedad en todo momento. Los herederos pueden optar por pagar la deuda y recuperar la propiedad o permitir que la entidad financiera ejecute la garantía.

B.3. Naturaleza Jurídica

"La hipoteca inversa se comporta como una garantía real, puesto que garantiza una deuda con una vivienda y afecta el valor de la propiedad; sin embargo, nace en sentido "inverso" a una hipoteca tradicional" (Luque, 2009).

En efecto, cuando una persona accede a una hipoteca tradicional va pagando mensualmente el préstamo concedido y, en caso de impago, se ejecutará la garantía. En cambio, por una hipoteca inversa, es la entidad financiera quien va a suministrar el crédito concedido mediante disposición única o periódicas y, podrá exigir el pago y la ejecución de la hipoteca, recién con el fallecimiento del deudor.

B.4. Constitución

En una hipoteca inversa, los actores clave incluyen al deudor hipotecario, que es la persona que toma el préstamo y ofrece su propiedad como garantía, con requisitos de edad que varían según la legislación del país. El acreedor hipotecario proporciona el préstamo y puede ser una entidad financiera o una persona, siendo esencial su definición legal para garantizar la supervisión estatal y proteger a los consumidores (Torres, 2017).

El beneficiario, designado por el deudor, recibe los beneficios del préstamo sin responsabilidad en el pago de la deuda, también sujeto a requisitos de edad. La propiedad inmueble hipotecada suele ser la vivienda principal del deudor, aunque en algunas leyes, quienes tienen más de una propiedad pueden usar todas como garantía, evitando hipotecar otros activos (Torres, 2017).

Materiales y métodos

Este estudio adopta un enfoque cualitativo basado en la revisión de documentos. Se emplea un enfoque analítico para examinar información de diversas fuentes

autorizadas y establecer conexiones y diferencias entre teorías con el fin de llegar a conclusiones sólidas. El proceso abarca la observación, descripción y análisis de la problemática, la formulación de la pregunta de investigación y los objetivos, la elaboración de una hipótesis, así como la recopilación y selección de documentos pertinentes mediante una revisión exhaustiva y sistemática.

Resultados y discusión

3.1. Análisis de la aplicación de la hipoteca inversa en la legislación nacional e internacional

3.1.1. Legislación Internacional

A. Reino Unido

En el Reino Unido, las hipotecas inversas están dirigidas a personas mayores de 54 años que poseen propiedades sin cargas hipotecarias (Muñoz, 2017). En el mercado británico, existen varios tipos de hipotecas inversas, como los planes de ingresos del hogar, las hipotecas de solo intereses, las hipotecas de reinversión de intereses y las hipotecas vitalicias de capital prefijado (Del Pozo et al., 2011). El tipo de hipoteca más cercano a la definición que estamos desarrollando en esta investigación es la hipoteca de reinversión de intereses, mediante la cual se solicita un préstamo y se asegura contra el valor de la vivienda. Además, el préstamo se calcula en función de la edad del solicitante del crédito y se puede recibir en forma de renta mensual o en un solo depósito (Del Pozo et al., 2011).

Cabe mencionar que, en Reino Unido se formalizaron 124. 842 préstamos en el primer trimestre de 2007, tal como se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 1

Hipotecas inversas en Reino Unido

Año	Semestre	Total acumulado
2003	Semestre 1	52 658
	Semestre 2	64 127
2004	Semestre 1	71 426
	Semestre 2	83 728
2005	Semestre 1	93 850
	Semestre 2	105 073
2006	Semestre 1	1113 645
	Semestre 2	122 087
2007	Trimestre 1	124 842

Fuente: BBVA Resarch.

B. Estados Unidos

En Estados Unidos, la edad mínima para calificar para una hipoteca inversa es de 62 años, y la vivienda a ser hipotecada debe ser la residencia principal del solicitante y estar libre de cargas o gravámenes (Del Pozo et al., 2011). El monto que el beneficiario de la hipoteca inversa recibe depende de varios factores, como el tipo de producto elegido, las tasas de interés, la edad del solicitante y el valor de la vivienda (Muñoz, 2017). En el mercado estadounidense, existen diferentes tipos de productos, que incluyen hipotecas para uso único, hipotecas sobre propiedad y hipotecas con aseguramiento federal (Reyes, 2010).

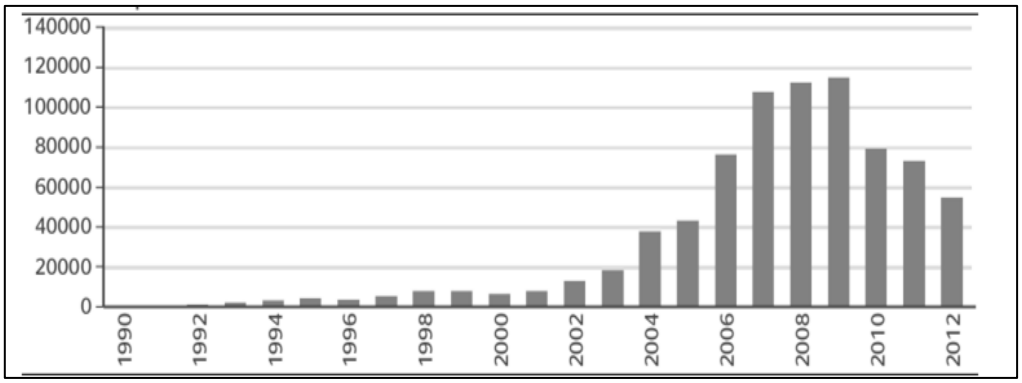
El producto hipotecario más comúnmente utilizado en Estados Unidos para estas transacciones económicas es el "Home Equity Conversion Mortgage" (Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda), que ofrece mejores condiciones y cuenta con la intervención de la Administración Federal de la Vivienda (Muñoz, 2017). Los titulares del crédito pueden recibir el dinero en forma de renta mensual, renta vitalicia o en un pago único, y la deuda se puede extinguir mediante la venta de la propiedad, el pago realizado por el titular o sus herederos en caso de fallecimiento, o a través de la obtención de una hipoteca sobre la vivienda por la cantidad adeudada (Muñoz, 2017).

La Administración Pública establece requisitos de condición de vivienda, costos, un seguro de garantía contra el riesgo de patrimonio negativo, y proporciona una lista de entidades financieras supervisadas por la misma Administración que ofrecen la hipoteca inversa (Muñoz, 2017). En los primeros años, el crecimiento de este producto hipotecario fue lento, pero a partir de 2002, experimentó un aumento significativo debido a las tasas de interés favorables y el aumento en el precio de la vivienda (Sánchez, López y Quiroga, 2007). Entre 2006 y 2007, el número de préstamos aprobados de "Hipotecas de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda" aumentó en un 42%, pasando de 76,282 a 107,367, y continuó creciendo hasta 2009 (Alonso et al., 2013).

No obstante, una crisis financiera afectó la oferta de dicha modalidad hipotecaria, la cual tuvo una caída notable; sin embargo, el producto no ha desparecido. (Alonso et al., 2013). Lo dicho anteriormente se puede ver reflejado en el siguiente diagrama:

Figura 1

Número de préstamos HEC



Fuente: BBVA Research.

C. España

En España, la hipoteca inversa fue regulada mediante la Ley 41 del 2007, conocida como la Reforma del mercado hipotecario. Este producto financiero está dirigido a personas que tienen al menos 65 años y que poseen una vivienda que utilizan como residencia principal. La ley también permite que personas con dependencia severa, gran dependencia o con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento puedan acceder a la hipoteca inversa como solicitantes o beneficiarios. En el mercado financiero

español, las entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito y entidades aseguradoras autorizadas pueden ofrecer esta modalidad hipotecaria.

Para establecer una hipoteca inversa, es necesario que la vivienda del solicitante haya sido tasada y asegurada contra daños. El beneficiario puede disponer del crédito en forma de pagos periódicos o en un pago único. La deuda se vuelve exigible cuando fallece el titular del crédito o el último de los beneficiarios, según las condiciones del contrato. Los herederos tienen la opción de cancelar el préstamo abonando la cantidad prestada más los intereses sin incurrir en compensaciones. Si optan por no devolver el préstamo, la entidad financiera tiene derecho a recuperar su deuda utilizando los bienes de la herencia.

La ley también establece un régimen de transparencia y protección al cliente, lo que significa que las entidades financieras que otorgan hipotecas inversas deben ofrecer servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes. Este asesoramiento tiene en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos asociados a este producto hipotecario. Por último, se menciona que en España se han comercializado más de 2.000 hipotecas inversas, siendo el perfil típico de cliente una persona de alrededor de 80 años, con una vivienda valorada en aproximadamente 300.000 euros y que recibe pagos durante unos 15 años (Sánchez et al., 2007).

D. México

En 2017, la Jefatura de Gobierno de México introdujo disposiciones al Código Civil para el Distrito Federal, creando un nuevo capítulo denominado "hipoteca inversa". Esta modalidad de hipoteca está dirigida a personas mayores de 60 años y puede ser constituida sobre la vivienda habitual del solicitante, así como sobre otros inmuebles de su propiedad, una característica que difiere de la legislación en España. Además, el titular del crédito puede designar a un beneficiario de al menos 60 años, quien debe ser su cónyuge, concubina o concubinario, en contraste con la legislación española que permite que cualquier persona, familiar o no, sea beneficiaria de la hipoteca inversa. La ley también permite al titular del crédito arrendar parcial o totalmente la vivienda hipotecada, con la autorización de la entidad financiera, sin afectar la naturaleza de la hipoteca inversa.

Las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, así como otras entidades financieras, instituciones sociales e instituciones públicas con las facultades necesarias, están autorizadas para ofrecer esta modalidad hipotecaria. En términos de cobro del crédito y extinción de la hipoteca inversa, el funcionamiento es similar al de las legislaciones internacionales mencionadas.

E. Otras legislaciones

En otras legislaciones internacionales, como Australia, China, Canadá, Nueva Zelanda y Puerto Rico, se establecen requisitos de edad mínima para acceder a la hipoteca inversa. En Australia, el producto está dirigido a propietarios de viviendas de al menos 55 años de edad. En China, la edad mínima es de 60 años, mientras que en Canadá, las personas deben tener al menos 62 años para acceder a este producto hipotecario. En Nueva Zelanda, se ofrecen diversas modalidades de hipotecas inversas, y la edad mínima para algunas de ellas es de 55 años. Por último, en Puerto Rico, las personas de 62 años o más pueden acceder a la hipoteca inversa.

3.1.2. Legislación Nacional

En el Perú, la hipoteca inversa se promulgó a través de la Ley N° 30741 (en adelante, la Ley) y se reglamentó mediante el Decreto Supremo N° 202-2018-EF (en adelante, el Reglamento).

En virtud a ello, se analizará la forma de constitución de la hipoteca inversa diseñada por el legislador peruano, a efectos de evaluar si la Ley nacional comparte la finalidad para la que fue creada, tal como se ha desarrollado en la práctica de las legislaciones de otros países.

En vista de ello, según la Ley y el Reglamento, los elementos y forma para la constitución de hipoteca inversa, se detalla de la siguiente manera:

A. El cliente:

Al respecto, el numeral 2 del artículo 3 del Reglamento, estipula que el:

(…)

2. Cliente: Es el titular o titulares que suscriben un contrato de hipoteca inversa con la entidad autorizada.

(…)

Asimismo, el Reglamento en el numeral 8 del mismo artículo, señala que "el titular es la *persona que tiene derecho de propiedad del inmueble objeto de afectación de la hipoteca inversa"*.

En tal sentido, se advierte que el cliente es el titular del crédito, que va a suscribir el contrato hipotecario y tiene el derecho de propiedad del inmueble que va a dejar en garantía para respaldar el crédito. En pocas palabras, el titular del crédito es el deudor hipotecario en esta relación contractual; toda vez que, está obligado a pagar el préstamo concedido.

Ahora bien, la Ley y el Reglamento no establecen requisitos adicionales para tener la condición de cliente. Por consiguiente, el cliente puede ser cualquier persona que, con solo acreditar la mayoría de edad, tiene la posibilidad de convertirse en titular de esta modalidad hipotecaria.

B. Las entidades autorizadas:

El artículo 5 de la Ley, indica que la parte acreedora facultada para otorgar el crédito de hipoteca inversa, son las empresas del sistema financiero y de seguros establecidas en los literales A y D del artículo 16 de la Ley del Sistema Financiero.

Teniendo en cuenta ello, las entidades acreedoras que pueden otorgar esta modalidad hipotecaria son:

Tabla 2

Entidades acreedoras que pueden otorgar esta modalidad hipotecaria

Literal A		Literal D
N °	Empresas de Operaciones Múltiples	Empresas de Seguros
1	Empresa Bancaria	Empresa que opera en un solo ramo
2	Empresa Financiera	Empresa que opera en ambos ramos (de riesgos generales y de vida)
3	Caja Municipal de Ahorro y Crédito	Empresa de Seguros y de Reaseguros
4	Caja Municipal de Crédito Popular	Empresa de Reaseguros
5	Entidad de Desarrollo a la Pequeña y Micro Empresa - EDPYME	
6	Cooperativas de Ahorro y Crédito autorizadas a captar recursos del público	
7	Caja Rural de Ahorro y Crédito	

***Fuente*:** Elaboración propia del autor

No obstante, a pesar que las empresas de seguros tienen la facultad para también ofrecer la hipoteca inversa, en la presente investigación, tomaremos como referencia a las entidades financieras, puesto que ejercen la función intermediadora en el mercado financiero.

C. El bien inmueble:

Sobre ello, el artículo 3 de la Ley, en sus los literales a), b), y f), señala que:

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.

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.

El bien inmueble que va a respaldar el crédito, debe pertenecer a la propiedad del titular del crédito. Esta propiedad –si bien la Ley no lo específica– se refiere a la vivienda que tiene que habitar el titular o titulares del crédito. Además, dicha vivienda debe estar asegurado contra todo tipo de riesgos.

D. El crédito:

En relación al crédito, el artículo 2 establece que:

(…)

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 inafecta del impuesto a la renta. (…)

Esto se complementa con el literal c) y d) del artículo 3, que sostiene:

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.

El crédito que se va a otorgar al cliente, va a ser calculado teniendo en cuenta: (i) el valor del inmueble, (ii) la esperanza de vida del titular y (iii) la tasa de intereses aplicables al crédito.

Para ello, la vivienda tendrá que ser tasada por al menos dos instituciones especializadas, una de las cuales podría ser la misma entidad financiera y la otra, el cliente puede contratar a un agente especializado para realizar la tasación.

Sobre los intereses, será calculado en función a la disposición del crédito escogida por el cliente; la cual puede ser, mediante una sola armada o disposiciones mensuales.

Por último, las partes pueden acordar la contratación de un seguro de renta vitalicia, con la finalidad de permitir al titular del crédito poder seguir percibiendo una renta mensual, a pesar de que se haya desembolsado el total del crédito pactado.

E. Los beneficiarios:

El artículo 4 de la ley, prevé que:

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.

Sobre los beneficiarios, el titular del crédito tiene la posibilidad de designar a uno o más beneficiarios con la finalidad de que disfruten el crédito concedido por la entidad financiera.

Siendo así, este beneficio solo podrá ser concedido a los beneficiarios cuando el titular del crédito haya fallecido.

F. La ejecución:

El primer párrafo del artículo 2 de la Ley, indica que:

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. [Subrayado agregado]

Asimismo, los literales h), i) y j) del artículo 3, prevén:

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.

Al respecto, la Ley establece que la devolución del crédito es exigible al fallecimiento del titular del crédito o el último de los beneficiarios –si así lo estipulasen las partes– y, posteriormente, la entidad financiera ofrece la sucesión de la propiedad con el crédito prestado a los herederos del titular del crédito, con la finalidad de que tengan la opción de hacer frente ante la deuda hipotecaria y recuperar la vivienda.

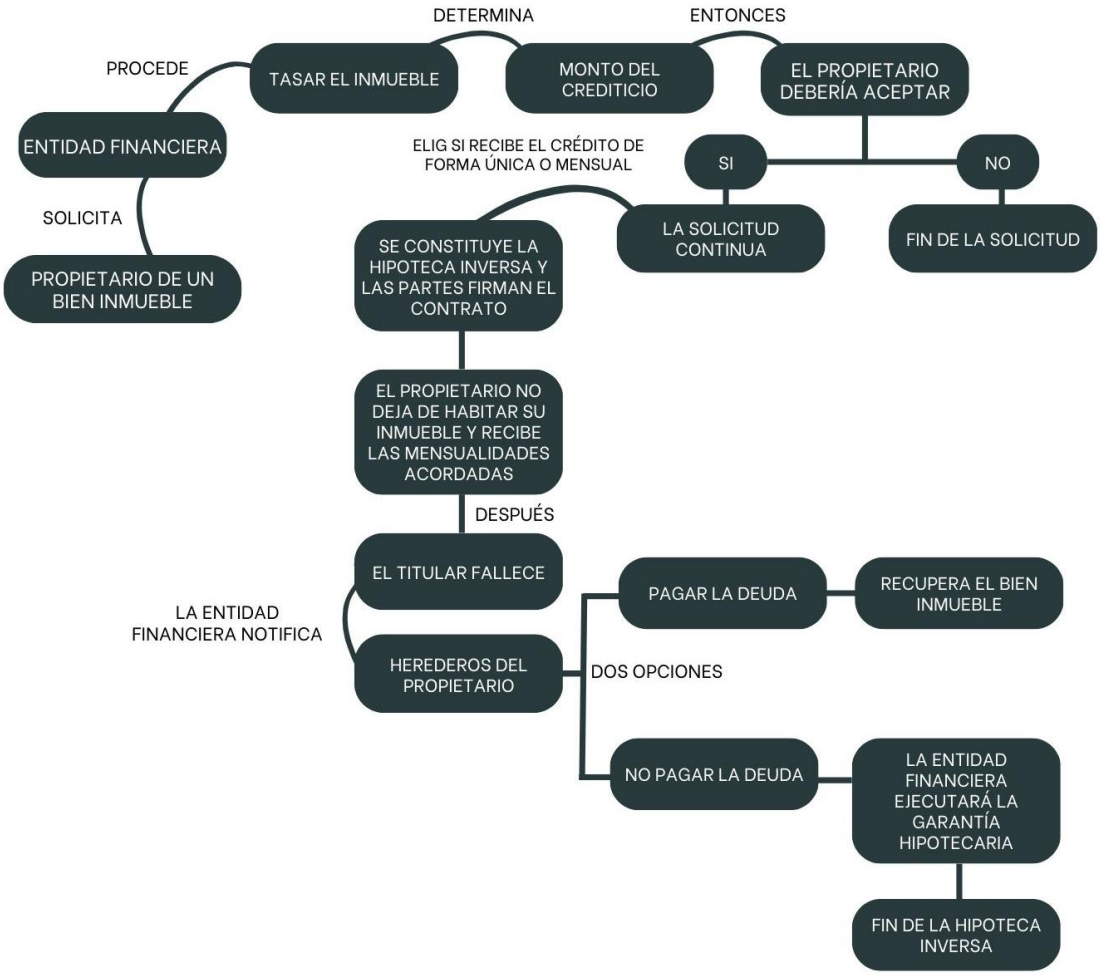
Si los herederos no optan por hacer frente a la deuda asumida por el titular del crédito, la entidad financiera ejecutará la garantía y recuperará el crédito más los intereses.

Así, de existir algún saldo excedente de la ejecución del inmueble este deberá ser entregado a los herederos de ser el caso.

Aunado a ello, la constitución de la hipoteca inversa bajo la legislación nacional se ejemplifica así:

Figura 2

Ejemplificación de la hipoteca inversa en la legislación nacional



Fuente: Elaboración propia del autor

Ahora bien, de lo explicado precedentemente sobre la constitución de hipoteca inversa, se advierte que, la Ley nacional, no se condice con la finalidad para la que fue concebida, toda vez que está dirigida hacia las personas en etapa de vejez que carecen de solvencia económica para cubrir gastos de supervivencia.

Al parecer, el legislador nacional ha omitido la finalidad de la hipoteca inversa y ha querido darle un enfoque más amplio para el acceso de esta modalidad hipotecaria, puesto que no ha estipulado una edad límite para que las personas sean concesionarias de la hipoteca inversa. Así, se ha dejado abierta la posibilidad de que cualquier persona que cuente con mayoría de edad y sea propietario de una vivienda pueda convertirse en titular del crédito.

La experiencia internacional –donde nació aquella modalidad– ha establecido su funcionamiento, mediante el requisito del límite de edad; esto es, que para ser titular de la hipoteca inversa se debe tener un mínimo de edad, tal como se ha visto reflejado en las legislaciones de los siguientes países:

Tabla 3

País	Edad mínima
Reino Unido	54 años
Estados Unidos	62 años
España	65 años
México	60 años
Australia	55 años
Canadá	62 años
Puerto Rico	62 años

Fuente: Elaboración propia del autor

En vista de ello, es evidente que la regulación nacional no ha contemplado la idea de limitar la edad del titular del crédito, siendo que dicho requisito ha venido funcionando de manera posible en diferentes países.

En la misma línea, respecto a la figura del beneficiario, el legislador peruano ha obviado establecer la edad mínima para constituirse como beneficiario. Zurita (2008) expresa que “la restricción sobre la edad resulta acorde con la finalidad que se pretende con la regulación de esta figura, en cuanto se encuentra orientada a que las personas de avanzada de edad o con graves dificultades” (p.1284) para hacer frente a sus necesidades económicas.

Asimismo, cabe recordar que, la práctica internacional ha sentado sus bases, en que la edad del crédito resulta importante, dado que se debe conservar la utilidad para la que fue creada.

Es por ello, que las legislaciones de los países han delimitado la edad del beneficiario, teniendo en consideración que el cobro del crédito será exigible al fallecimiento del beneficiario; por tal razón, es indispensable que la edad del beneficiario este en el rango de edad del titular del crédito. A manera de ejemplo, tenemos lo siguiente:

Tabla 4

País	Edad mínima	Otros requisitos
España	65	También pueden ser beneficiarios las personas afectadas de dependencia severa o gran dependencia o que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
México	60	Deberá ser la cónyuge, concubina o concubinario.

Fuente: Elaboración propia del autor

Como se denota de España y México, han establecido que el beneficiario tenga una edad en etapa de vejez igual a la del titular del crédito. Además, han extendido sus requisitos a delimitar quienes pueden ser los beneficiarios, como la cónyuge o alguna persona con discapacidad.

Sin embargo, el legislador nacional no ha considerado que debería delimitarse la edad del beneficiario ni tampoco ha creído conveniente establecer otros requisitos adicionales a esta figura. De esta manera, ha dejado abierta la opción de que el titular del crédito designe a cualquier persona como beneficiario; lo cual, distorsiona la finalidad de la hipoteca inversa.

En conclusión, es evidente que la regulación nacional de hipoteca inversa contiene una regulación defectuosa, en relación a la edad del titular y beneficiario del crédito hipotecario, puesto que no se ha establecido el requisito del límite de edad para ser concesionario de esta modalidad hipotecaria.

3.2. Examinar que riesgos financieros impiden a las entidades financieras ofrecer la hipoteca inversa regulada en la Ley N ° 30741

Como se sabe, cualquier actividad que realicen las personas, ya sean físicas, económicas, laborales, etc., tienen un margen de riesgo mínimo inevitable, por las cuales, se deben tomar las medidas necesarias para mitigarlas.

Siendo así, las empresas financieras al realizar sus actividades como el traslado de fondos de los ahorristas, otorgamientos de tarjetas de créditos, concesión de préstamos hipotecarios, entre otros, traen consigo un margen mínimo de riesgo asociado a diferentes factores que las empresas no pueden mitigar debido a eventos fortuitos o externos que deriven en el tiempo; por ejemplo, una fuerte lluvia que derrumbe o malogre una vivienda que estaba respaldando un crédito.

No obstante, antes de ofrecer un producto financiero al público en general, las entidades financieras analizan dichos productos, con la finalidad de establecer alguna forma u alternativa de mitigación y, consecuentemente, reducir a un mínimo el riesgo que no se encuentra dentro de la esfera de control de la entidad financiera. Todo ello, es porque la entidad financiera es una empresa y, como tal, no va querer incurrir en perdidas; puesto que, lo que busca es generar ganancias a través de sus actividades.

Entonces, cuando un producto financiero puede producir severas pérdidas o el riesgo financiero es poco mitigable, las entidades financieras no la ofrecen dentro su abanico de productos financieros.

Ahora bien, la hipoteca inversa es un producto financiero regulado por ley, las cuales las entidades financieras están facultadas a ofrecerlas dentro de su actividad financiera. Sin embargo, Borda (2020) afirma que ninguna entidad financiera en el Perú ha concedido esta modalidad hipotecaria.

Por lo tanto, en el presente apartado, se examinará que riesgos están asociados a la regulación nacional de hipoteca inversa que impiden a las entidades financieras poner en circulación esta modalidad hipotecaria, la cual –posiblemente– configuren riesgos que las empresas financieras no están dispuestas a enfrentar. Así, tenemos lo siguiente:

A. Riesgo de Crédito

De lo expuesto precedente, se evidenció la regulación defectuosa de la Ley, –precisamente– sobre el criterio de edad del titular y el beneficiario.

Al respecto, la Ley establece –sin mayor especificación alguna– que cualquier persona puede solicitar y convertirse en titular del crédito, pudiendo ser una persona de 18, 25, 33, 45 años a más, sin limitación alguna.

Esta omisión de Ley, genera un riesgo en el crédito que desincentiva a las entidades financieras a ofrecer esta modalidad hipotecaria, dado que no es viable que una

persona con menos edad a la que se viene empleando –como en diferentes legislaciones internacionales– se convierta en titular del crédito.

En efecto, Cajacuri (2018) coincide con el análisis, al manifestar que:

> En la operación de HI la tendencia del prestamista, respecto de la elección del prestatario, resultaría contraria a la del crédito convencional; esto debido a que el pago de la deuda solo podrá requerirse después del fallecimiento del prestatario; por lo que, si se opta por una persona demasiado joven, si se incrementaría la probabilidad de postergar el cobro del crédito por un tiempo mayor, lo cual presenta un riesgo crediticio. (p. 144)

Así, el riesgo crediticio que afrontarían las entidades financieras está relacionada a la demora del retorno del dinero prestado, considerando que esta modalidad hipotecaria se basa en la esperanza del titular del crédito. Entonces, por obvias razones una persona joven va a tener más años de vida que una persona en etapa de vejez y, en consecuencia, la entidad financiera tendrá que esperar que la persona joven fallezca para recién hacer efectivo el cobro de la hipoteca.

Cabe tener en cuenta que, la actividad de las entidades financieras, es colocar fondos a las personas o empresas que necesiten inversión; por tanto, no pueden tener sus inversiones estáticas sin ningún retorno por un periodo muy largo, a no ser que haya un consentimiento de las empresas financieras antes de conceder los créditos.

Por ello, resultaría fácil decir que para mitigar el riesgo creditico que trae consigo esta omisión de la Ley, las entidades financieras deberían no ofrecerlas a las personas jóvenes o con alta esperanza de vida; sino que, limiten internamente el acceso a un determinado grupo social, –precisamente– para las personas en etapa de vejez, para las cuales está dirigida la utilidad de la hipoteca inversa.

Sin embargo, esta limitación resultaría discriminatoria –la cual se explicará como mayor precisión en el siguiente riesgo– por parte de las entidades financieras si se llegase a ejecutar la Ley; en la medida que, solo aceptarían evaluar las solicitudes de las personas adultas mayor a 65 años y, rechazarían las solicitudes de las personas jóvenes que

soliciten el crédito, mientras que la Ley establece lo contrario, al estipular que cualquier persona puede solicitar y convertirse el titular del crédito.

En la misma línea, respecto al beneficiario; por el cual, el legislador no ha establecido un límite de edad para constituirse como beneficiario del crédito hipotecario, en consecuencia, genera el mismo riesgo de crédito que recae sobre la alta esperanza de vida de la persona que percibirá este beneficio.

Sobre ello, Chipana (2018) expresa que:

> (…) si el titular del crédito tiene 65 años y el beneficiario tiene 30 años ¿alguna entidad aceptará y entregará el préstamo a sabiendas de que recién a la muerte de ese beneficiario podrá cobrar su deuda? Creemos que ello sería prácticamente imposible, pues ningún banco o entidad correrá el riesgo de tener una deuda impaga por tanto tiempo, por más que exista una garantía de cobro. (p. 124)

Considerando lo expuesto por Chipana, limitar la edad del beneficiario es de suma importancia, puesto que el cobro del crédito también está condicionado al fallecimiento del beneficiario y, dicha limitación, está respaldada por la experiencia internacional, tal como se ha expuesto en el apartado anterior.

Por lo tanto, para no desincentivar a las empresas financieras a ofrecer este producto hipotecario, es necesario que la regulación nacional de hipoteca inversa limite la edad del titular del crédito y del beneficiario y, de esa manera, poder ver el desenvolvimiento de esta figura hipotecaria en el mercado financiero, que aún no se ha puesto en marcha.

B. Riesgo legal

Al respecto, tal como se ha expuesto en las bases teóricas, unas de las causas que originan el riesgo legal, es el riesgo de legislación, el cual se origina cuando una operación no se puede ejecutar por prohibición, limitación o incertidumbre acerca de la legislación del país que la promulga o por errores de interpretación.

Entonces, la regulación defectuosa u omisiva de Ley nacional, trae consigo este tipo de riesgo, el cual genera una incertidumbre jurídica a la empresa financiera; dado que la Ley no guarda relación con la utilidad para la que fue creada, la cual se ha demostrado

–en las líneas precedentes– mediante las diferentes legislaciones que emplean la hipoteca inversa y siguen la misma finalidad.

Así, esto conllevaría a que las empresas financieras incurran en infracciones a las disposiciones legales, por interpretación errónea de la Ley; y, en consecuencia, sean pasibles de alguna sanción o un proceso administrativo o judicial que perturbe las operaciones financieras de la empresa.

De esta manera, las entidades financieras al pretender aplicar la Ley –que sería lo ideal–, limitarían el acceso solo para las personas en etapa de vejez, amparadas en el desenvolvimiento de la figura hipotecaría en la práctica internacional, pero que la Ley nacional no especifica.

Dicha actuación de las empresas financieras resultaría discriminatoria, puesto que tendrían que rechazar de facto las solicitudes de las personas jóvenes –facultadas por la Ley, dado que no hay una limitación– a fin de no acumularse de solicitudes y tener que evaluar a todos los clientes jóvenes; lo cual, provocaría incurrir en gastos administrativos para llevar esto acabo, sabiendo que al final, no se les concederá el crédito.

Lo expuesto versa bajo la lógica de la sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el expediente N° 5157-2014-PA/TC; en la cual, se declaró fundada en parte la demanda de amparo, interpuesta por la señora María Chura Arcata de 85 años de edad, contra el Banco de la Nación, a fin de que se elimine el límite de edad como criterio para otorgar préstamos de dinero.

De ello, cabe traer a colación lo expuesto por el Tribunal Constitucional en su fundamento 31:

> (…) la discriminación en razón de la edad se entenderá como tutelada por la expresión "cualquier otra índole", contenida en el artículo 2.2 de la Constitución. Ello implicará que cualquier distinción tomando en cuenta este factor requerirá de una fuerte argumentativa de parte del órgano que efectuó el trato diferenciado a fin de justificar la constitucionalidad de la medida adoptada, (…)

Cabe precisar que, la presente investigación, no pretende analizar el expediente en mención; sin embargo, es importante extraer el criterio que desarrolla el Tribunal

Constitucional al señalar que la denegatoria de algún préstamo, considerando como único criterio la edad del solicitante, implicaría un trato discriminatorio, el cual vulnera el derecho a la igualdad, concebido en el inciso 2 del artículo 2 de la CPP.

En virtud de ese razonamiento, en el supuesto caso que las entidades financieras apliquen la Ley actual de hipoteca inversa y rechacen las solicitudes de los clientes jóvenes amparados únicamente en el criterio de edad, estarían vulnerando el derecho a la igualdad de los clientes de poder ser partícipe de esta figura hipotecaria.

Ahora bien, lo referido está asociado al riesgo legal que puede afectar a la empresa financiera, mediante multas por actos de discriminación, impuestos por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante, Indecopi); toda vez que, el cliente puede presentar su denuncia ante la Autoridad competente –en este caso, Indecopi–, encargada de velar los derechos de los consumidores, al sentirse discriminado, por la única razón de edad para solicitar el crédito de hipoteca inversa.

Precisamente, el Código de Protección y Defensa al Consumidor estipula lo siguiente:

Artículo 1°. - Derechos de los consumidores.

(…)

d. Derecho a un trato justo y equitativo en toda transacción comercial y a no ser discriminados por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole. [Subrayado agregado]

En tal sentido, aplicando lo señalado por el Tribunal Constitucional se debe entender que, al establecer únicamente el límite de edad por parte de las entidades financieras, entraría en el supuesto de expresión “de cualquier índole”.

Por lo tanto, las entidades financieras tendrán que enfrentar un proceso administrativo por incurrir en vulneración a los derechos de los consumidores por motivo de discriminación, que podrían ser merecedoras de multa, si es que la empresa financiera no respalda con bases sólidas su posición.

C. Riesgo Operacional

El riesgo operacional surge por la pérdida potencial en los procesos internos, errores en la gestión o perturbaciones causadas por eventos externos que afectan los servicios prestados por las entidades financieras. Siendo así, aquellas empresas, van a incurrir en carga administrativa y gastos adicionales en sus procesos internos para evaluar las solicitudes de las personas que tienen una edad mucho menor a la de una persona en etapa de vejez.

Todo esto, implicaría que las instituciones financieras busquen disminuir el riesgo para evitar afectar a los derechos de los clientes.

Asimismo, otro riesgo estaría asociado a los cambios en el valor de la vivienda. Concha y Lladó (2013) explican que:

> (…) se presenta cuando la apreciación de la vivienda en el tiempo es menor a la esperada o cuando el valor del inmueble comienza a disminuir. La apreciación de la vivienda difiere de acuerdo a la localización y la calidad de la misma (por ejemplo, los materiales de construcción utilizados, la calidad de los acabados, entre otros). (…) (p. 26)

No obstante, este riesgo se puede diversificar a través de las diferentes localizaciones en las que se encuentren las viviendas que podrán se afectadas por la hipoteca inversa.

Esto quiere decir que, por ejemplo, si una vivienda que se encuentra en una zona no tan comercial o alejada del centro de la ciudad, después de un corto tiempo, en aquella zona alejada se construye un centro comercial, lo que traería concurrencia de personas y un crecimiento en actividades económicas y, en consecuencia, la vivienda ubicada cerca de ahí, elevaría su valor, lo cual sería beneficioso para la entidad financiera al cobrar el crédito.

En suma, estos son los posibles riesgos que las entidades financieras no quieren afrontar debido a la regulación defectuosa de la Ley de Hipoteca Inversa; por tanto, dicha Ley debería modificarse, con la finalidad de adecuar su utilidad para la que fue creada;

esto es, ser un producto financiero que beneficie al sector de las personas adultas mayores en el Perú.

Adicionalmente, conviene precisar que, las entidades financieras poseen su autonomía contractual, el cual los dota de elegir con quien contratar o la forma en que ofrecen sus productos financieros; es por ello, que las empresas financieras no han ofrecido la hipoteca inversa, dado que la Ley produce ciertos riesgos, por los cuales, prefieren mantenerse alejados de la práctica de dicha Ley.

Por último, lo que se espera, es que las entidades financieras ofrezcan este producto financiero a las personas a quienes –en principio– deberían estar dirigidas, y de esa manera, dinamizar el mercado financiero y, poder analizar los resultados; ya sean positivos o negativos de esta modalidad hipotecaria, la cual fue pensada para beneficiar a las personas en etapa de vejez de la sociedad.

3.3. Propuesta de modificatoria a la Ley 30741-Ley de hipoteca inversa

Con el propósito de que se ponga en marcha y sea aceptable para las entidades financieras y, en un futuro, poder ver los resultados de la aplicación de esta figura hipotecaria, está presente investigación, propone una modificación a la Ley de hipoteca inversa.

Para ello, para establecer una edad mínima para los adultos mayores, quienes serán los beneficiados de esta Ley, se tomará como referencia la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta mayor; la cual, considera como persona adulta mayor o persona en etapa de vejez, a las personas a partir de los 60 a más años de edad.

Por consiguiente, mediante dicha edad establecida, se pasará a formular la propuesta de modificatoria, en beneficio de la población adulta mayor:

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 3 Y 4
DE LA LEY 30741

<u>Artículo 1.-</u> Modificatoria

Modificase el artículo 1, artículo 2 y el artículo 4 de la Ley 30741, los que quedan redactados en los términos siguientes:

<u>Artículo 1</u>. 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 ***en etapa de vejez****, 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.*

<u>Artículo 2</u>. 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 crédito ***que tienen una edad igual o mayor a 60 años, y poseen un derecho de propiedad sobre un inmueble que dejarán en garantía*** *hipotecaria, 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.

(…)

<u>Artículo 4</u>. Beneficiarios

El titular o titulares y la entidad autorizada podrán acordar que los primeros designen uno o más beneficiarios ***cuya edad será igual o mayor a 60 años****. 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.*

<u>Artículo 2.</u> Vigencia de la ley

La presente ley tiene vigencia y está orientada a su aplicación práctica en todo territorio nacional peruano.

Conclusiones

La aplicación de la modalidad de hipoteca inversa en legislaciones internacionales, tiene una aceptación por parte de las entidades financieras, puesto que han seguido la finalidad para la que fue creada, enfocadas para ser un complemento económico de las personas en etapa de vejez, que carecen de dinero para cubrir sus necesidades básicas. No obstante, la legislación nacional, ha distorsionado la finalidad de la hipoteca inversa, dado que ha establecido que cualquier persona sin mediar algún requisito de edad, puede ser titular de dicha modalidad hipotecaria, lo que trae como consecuencia, que las instituciones financieras no puedan ponerla en práctica.

La regulación defectuosa de la legislación de hipoteca inversa, desalienta a las entidades financieras a ofrecerla dentro de su gama de productos a los clientes de la sociedad peruana, puesto que no brinda seguridad jurídica por parte de dicha legislación, al existir riesgos de crédito, legales y operacionales que las instituciones financieras no pretenden afrontar.

Recomendaciones

Sería importante que se tome en cuenta la propuesta de modificatoria a la Ley de hipoteca inversa, con la finalidad de que no se vuelva una norma estéril y, –en un futuro– poder ver sus resultados de su aplicación, y más aún, si está dirigida a las personas adultas mayores, quienes necesitan –debido a su edad– un complemento económico para cubrir sus necesidades para vivir.

Referencias

Arias Scheriber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos reales.* (Tomo III). Normas Legales.

Alonso, J., Benavides, J., Carabali, J. & Sosa, A. (2020). Hipoteca inversa en Colombia: *Notas para la discusión*. Resumen extendido de investigación. https://goo.su/ET78e9R

Alonso, J., Lamuedra, M. & Tuesta, D. (2013). Potencialidad del desarrollo de hipotecas inversas como complemento pensionario: el caso Chile. *BBVA Research*. https://goo.su/czbeSd

Ávila, J. (2005). *Medición y control de riesgos financieros en empresas del sector real.* [Tesis de obtener el grado de contador público, Pontificia Universidad Javeriana]. http://hdl.handle.net/10554/9542

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA). (2015, 12 de abril). *Instrumentos financieros.* Educación financiera. Consultado el 16 de marzo de 2023. https://www.bbva.com/es/instrumentos-financieros-todos/

Banco International. (2021, 5 de febrero). *Tipos de productos financieros.* Educación financiera. Consultado el 15 de marzo de 2023. https://www.bancointernacional.com.ec/tipos-de-productos-financieros/

Borda, D. (2020). *Modificatoria de los artículos 1°, 3°, 4°, 6 de la Ley que regula la Hipoteca Inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el ordenamiento jurídico.* [Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Continental]. https://hdl.handle.net/20.500.12394/7466

Cajacuri, P. (2018). Particulares de la hipoteca inversa en el Perú. Reflexiones sobre el factor de la edad en el crédito. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, (61), p. 139-156.

Chipana, J. (2018). Comentarios críticos a la Ley de Hipoteca Inversa. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, (60), p. 117-127.

Camacho, M. (2019). *Derecho Económico, Financiero y Bancario.* Grijley.

Camerini, M. & Barreira, E. (s.f.). *La empresa bancaria y sus riesgos.* https://goo.su/vca6

Comité de Supervisión Bancaria de Basilea (2001). *Debida diligencia con la clientela de los bancos.* https://www.bis.org/publ/bcbs85s.pdf

Concha, M. & Lladó, J. (2013). La hipoteca Revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano. *Moneda,* (154), p. 24-28. https://goo.su/zqIL

Decreto Supremo N° 202-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa.

De la Puente, M. (2017). *El contrato en general: Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil.* (3.ª ed., Tomo II). Palestra Editores.

Euroinnova Internacional Online Education. (s.f). Que son los productos financieros. Consultado el 15 de marzo de 2023. https://goo.su/gsztfY

Fernández, S. (2019). *Un nuevo producto financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile.* [Tesis de Maestría, Universidad de Chile]. https://goo.su/F4Ue05U

Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Decreto que contiene las observaciones al diverso por el que se adicionan diversas disposiciones al Código Civil para el Distrito Federal. https://legislacion.scjn.gob.mx/buscador/paginas/A

Gaytán, J. (2018). Clasificación de los riesgos financieros. Mercados y Negocios, (38), 123-136. https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=571864088006

García, S. (2015). La hipoteca inversa. [Tesis Doctoral, Universidad Jaume I de Castellón]. https://goo.su/RPo492

Gutiérrez, W. (2005) *Libertad de Contratación: La Constitución Comentada: Análisis artículo por artículo. (*Tomo I). Gaceta Jurídica.

Hernández, W. (2017). *Derechos Reales de Garantías*. Rodhas

Herranz, R. (2006). Hipoteca Inversa y figuras afines. Portal Mayores (49), 1-12. http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf

Hoyo, C. & Tuesta, D. (2013). Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario. *BBVA Research.* https://goo.su/uoTzN

Krugman, P. & Wells, R. (2006). *Macroeconomía: Introducción a la Economía.* Reverté.

Ley N° 30741 – Ley de Hipoteca Inversa

LEY Nº 29571 – Código de Protección y Defensa del Consumidor

Ley 41/2007, del 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación de Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086.

Ley 26702 – Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia.

Luque, M. (2009). Una nueva modalidad de hipoteca: la hipoteca inversa. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 85 (711), 215-260

Muñoz, E. (2017). *La Hipoteca Inversa: Análisis teórico y modelo actuarial práctico.* [Tesis de Maestría, Universidad Carlos III de Madrid]. https://goo.su/XxbU

Maureira, F. y Venegas, M. (2013). *Políticas de riesgo financiero Banco Santander y Retail Falabella*. [Tesis para optar el título de Ingeniero Comercial, Universidad del Bío-Bío]. https://goo.su/kBOuD1b

Olano, E. (2018). *Implementación del acuerdo de Basilea III en la regulación bancaria del Perú*. [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. http://hdl.handle.net/20.500.12423/1537

Orts, M. (2012). *Hipoteca Inversa*. [Tesis de doctorado, Universidad de Salamanca]. https://goo.su/ZzALo1u

Pacheco, C. & Ramos, F. (2016). *Hipoteca Inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 de edad.* [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. https://hdl.handle.net/20.500.12557/767

Pineda, J. (2019). El tratamiento del riesgo legal en el sistema financiero: El rol de los abogados en la gestión de riesgos. *Revista de Actualidad Mercantil,* (6) 122-141. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/actualidadmercantil/article/view/21705

Pozo, E., Díaz, Z. & Fernández, L. (2011). La hipoteca inversa en España: un estudio comparativo con otros países de la Unión Europea y E.EU.U. *Revista Universitaria Europea,* (15), 85-106. http://www.revistarue.eu/RUE/102011.pdf

Reyes, B. (2010). Propuesta de un modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la ciudad de México. *Comisión Nacional de Seguros y Fianzas*. https://goo.su/mtMqJ

Rocca, L. (2017). El mercado de valores en fácil. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Rosario, J. & Guevara, M. (2018). *Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/20.500.14067/1451

Sánchez, I., López, S. y Quiroga, R. (2007). *Diseño de hipotecas inversas en el mercado español*. Instituto de Mayores y Servicios Sociales. https://goo.su/gTxe

Sentencia del Tribunal Constitucional – Expediente N° 5157-2017-PA/TC

Soto, C. & Vattier, C. (2011). *Libertad de Contratar y Libertad Contractual*: *Estudios sobre el Código Europeo de Contratos.* Ibañez. https://www.ipa.pe/pdf/Libertad-de-Contratar-y-Libertad-Contractual.pdf

Taffin, C. (2004). *La hipoteca inversa o vitalicia*. Boletín Económico de la FHE, Hypostat. http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1

Torres, A. (2012). *Teoría General del Contrato.* (1.ª ed., Tomo I). Instituto Pacífico.

Torres, E. (2017). *Incorporación normativa de la hipoteca inversa en el sistema peruano.* [Tesis de Maestría, Universidad de Lima]. http://doi.org/10.26439/ulima.tesis/5784

Valero, A. (2012). Diversos aspectos de la hipoteca en el Derecho Español. *Fuero Registral*, (9), 281-337

Vega, M. & Dorich, E. (2012). Principios para las infraestructuras de los mercados financieros. *Moneda,* (150), 31-35. https://goo.su/RQdfql

Zurita, I. (2008). *La nueva normativa reguladora de la hipoteca inversa*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 84 (707), 1275-1320