

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

**“NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA
INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN
MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA: Sabrera Lezameta, Lizet Karim

ASESOR: Ponce E Ingunza, Félix

HUÁNUCO – PERÚ

2022



U

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Derecho civil
AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2020)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

D

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título

Profesional de Abogada

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22520490

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22402569

Grado/Título: Doctor en ciencias de la educación

Código ORCID: 0000-0003-0712-1414

DATOS DE LOS JURADOS:

Nº	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Chamoli Falcón, Andy Williams	Doctor en gestión empresarial	43664627	0000-0002- 2758-1867
2	Peralta Baca, Hugo Baldomero	Abogado	22461001	0000-0001- 5570-7124
3	Garay Mercado, Mariella Catherine	Magíster en gestión pública	22500565	0000-0002- 4278-8225

H



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 11:00 horas del día 22 del mes de febrero del año dos mil veintidós, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron la sustentante y el Jurado calificador mediante la plataforma virtual Google meet integrado por los docentes:

Dr. Andy Williams CHAMOLI FALCON : Presidente
Abg. Hugo Baldomero PERALTA BACA : Secretario
Mtra. Mariella Catherine GARAY MERCADO : Vocal

*Nombrados mediante la Resolución N° 220-2022-DFD-UDH de fecha 15 de febrero de 2022, para evaluar la Tesis intitulada “**NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021**”, presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas **Lizet Karim SABRERA LEZAMETA** para optar el Título profesional de Abogada.*

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado.

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) aprobada por unanimidad con el calificativo cuantitativo de 12 y cualitativo de Suficiente

Siendo las 12:18 horas del día 22 del mes de febrero del año 2022 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

.....
Dr. Andy Williams Chamoli Falcón
Presidente

.....
Abg. Hugo Baldomero Peralta Baca
Secretario

.....
Mtra. Mariella Catherine Garay Mercado
Vocal



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 220-2022-DFD-UDH
Huánuco, 15 de febrero de 2022.

Visto, el ID 311384-000000024 de fecha 03 de febrero presentado por la bachiller **Lizet Karim SABRERA LEZAMETA**, quien pide fecha y hora de sustentación de tesis, llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional intitulado: “**NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021**”, para optar el título profesional de abogada;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogada.

Que, mediante Resolución N° 292-2015-R-CU-UDH de fecha 16 de marzo de año 2015 se crea el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 36 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;

Que, mediante Resolución N° 1442-2021-DFD-UDH que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado: “**NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021**” presentado por la bachiller **Lizet Karim SABRERA LEZAMETA** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH

Que, mediante Resolución N° 1887-2021-DFD-UDH de fecha 03 de diciembre de 2021 el Dr. Félix PONCE E INGUZA Asesor del Proyecto de Investigación intitulado: “**NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021**”, aprueba el informe final de la Investigación;

Que, con Resolución N° 063-2022-DFD-UDH de fecha 14 de enero de 2022, se declara apta a la bachiller para sustentar la Tesis;

Que, en cumplimiento al Art. 29 del Reglamento de Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;

Estando a lo dispuesto en los Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y a las atribuciones del Decano conferida mediante Resolución N°795-2018-R-CU-UDH de fecha 13 de julio de 2018;



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 220-2022-DFD-UDH
Huánuco, 15 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - **DESIGNAR** al Jurado Calificador para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, doña **Lizet Karim SABRERA LEZAMETA** para obtener el Título Profesional de **ABOGADA** por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:

Dr. Andy Williams CHAMOLI FALCON	:	Presidente
Abg. Hugo Baldomero PERALTA BACA	:	Secretario
Mtra. Mariella Catherine GARAY MERCADO	:	Vocal

Artículo Segundo. - Señalar el día martes 22 de febrero a horas 11:00 am., dicha Sustentación publica de manera virtual Google meet.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO

DEDICATORIA

A mis recordados padres Floriano y María (†), porque desde el inicio de mi vida y hasta el último de sus días me amaron y confiaron en mí, guiaron mis pasos y me brindaron su apoyo incondicional en cada etapa de mi vida.

A mi querido esposo Hugo Sánchez, por siempre motivarme a cumplir mis sueños, por tomar mi mano y caminar junto a mí siempre.

A mis hijos Hugo Edgardo, Leonardo Samir y Kiara Karim, por ser mi fuerza, mi inspiración, mis ganas de seguir y mi alegría de ver la vida transcurrir.

Lizet Karim.

AGRADECIMIENTO

A nuestro Creador, por ser luz en mi camino y por cada día darme una nueva oportunidad.

A mi atesorada familia, por estar siempre conmigo, impulsándome con su amor y comprensión.

A mi querida alma mater, por dejarme trascender en sus aulas y forjarme como una mujer de bien; por un mañana mejor para mí y para la sociedad.

A mis queridos docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Huánuco, quienes con su sapiencia supieron forjar en nosotros nuevos hombres y mujeres para transformar el mundo.

A mi asesor, Dr. Félix Ponce E Ingunza, por el asesoramiento técnico brindado para la ejecución de la presente investigación, pues me ha compartido su tiempo y su conocimiento.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE.....	iv
ÍNDICE DE TABLAS	vii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	viii
RESUMEN	ix
SUMMARY.....	x
CAPÍTULO I.....	13
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	13
1.1. Descripción del Problema	13
1.2. Formulación del problema	14
1.2.1. Problema principal:.....	14
1.2.2. Problemas específicos:	14
1.3. Objetivo General.....	15
1.4. Objetivos Específicos.....	15
1.5. Justificación de la Investigación.....	15
1.6. Limitaciones de la Investigación	16
1.7. Viabilidad de la Investigación.....	16
CAPÍTULO II.....	17
2. MARCO TEÓRICO.....	17
2.1. Antecedentes de la investigación	17
2.1.1. Antecedentes internacionales	17
2.1.2. Antecedentes nacionales	19
2.1.3. Antecedentes regionales.....	21
2.2. Bases Teóricas	23
2.2.1. La hipoteca.....	23
2.2.2. La Hipoteca Inversa en el Perú	24
2.2.3. La Hipoteca Inversa en el Mundo.....	26
2.2.4. La hipoteca inversa y la problemática en su reglamentación ...	27
2.2.5. Los adultos mayores	29
2.2.6. El conocimiento	30
2.2.7. El conocimiento jurídico del abogado.....	30
2.3. Definiciones conceptuales	31

2.3.1.	Nivel de Conocimiento	31
2.3.2.	Conocimiento jurídico.....	32
2.3.3.	Hipoteca Inversa	32
2.3.4.	Adulto mayor	33
2.4.	Letrado.....	34
2.4.1.	Materia Civil	35
2.4.2.	Huánuco.....	35
2.5.	Hipótesis General	35
2.5.1.	Hipótesis Específicas:	35
2.6.	Variables.....	36
2.6.1.	Variable independiente:.....	36
2.6.2.	Variable dependiente:	36
2.7.	Operacionalización de las variables	37
CAPÍTULO III.....		38
3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		38
3.1.	Tipo de investigación	38
3.1.1.	Enfoque.....	38
3.1.2.	Diseño	38
3.2.	Población y muestra	39
3.2.1.	Población	39
3.2.2.	Muestra	39
3.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	39
3.3.1.	Para la recolección de datos	39
3.3.2.	Para la presentación de datos.....	40
3.3.3.	Para el análisis e interpretación de los datos	40
CAPÍTULO IV.....		41
4. RESULTADOS		41
4.1.	Procesamiento de datos	41
4.1.1.	Resultados sobre el Nivel de conocimiento de la Ley N°30741...	41
4.1.2.	Resultados sobre la aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores.	52
4.2.	Contrastación de hipótesis.....	53
CAPÍTULO V.....		55

5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	55
5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación	55
CONCLUSIONES	57
RECOMENDACIONES.....	58
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	59
ANEXOS.....	62

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Nivel de conocimiento sobre la existencia de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	41
Tabla 2. Nivel de conocimiento del objeto de la Ley N°30741, Ley de Hipoteca Inversa	43
Tabla 3. Nivel de conocimiento sobre las características del contenido de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa.....	44
Tabla 4. Nivel de conocimiento sobre el orden lógico de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	45
Tabla 5. Nivel de conocimiento sobre la estructura de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	46
Tabla 6. Nivel de conocimiento sobre la reglamentación de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca inversa.	47
Tabla 7. Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley de Hipoteca Inversa.....	48
Tabla 8. Nivel de conocimiento sobre los efectos de la ley Hipoteca Inversa	49
Tabla 9. Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de la ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado	50
Tabla 10. Nivel de conocimiento que tiene sobre la aplicación de esta ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado	51
Tabla 11. Sobre la asesoría a algún beneficiario de esta Ley de Hipoteca Inversa	52

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Nivel de conocimiento sobre la existencia de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	42
Figura 2. Nivel de conocimiento del objeto de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	43
Figura 3. Nivel de Conocimiento sobre la estructura de la Ley 30741. Ley de Hipoteca Inversa	44
Figura 4. Nivel de Conocimiento sobre el orden lógico de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa.	45
Figura 5. Nivel de conocimiento sobre la estructura de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	46
Figura 6. Nivel de conocimiento sobre la reglamentación de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca inversa.	47
Figura 7. Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley de Hipoteca Inversa.....	48
Figura 8. Nivel de conocimiento sobre los efectos de la ley de Hipoteca Inversa.	49
Figura 9. Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de la ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado.	50
Figura 10. Nivel de conocimiento que tiene sobre la aplicación de esta ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado.	51
Figura 11. Asesoría a algún beneficiario de esta ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa	52

RESUMEN

El presente trabajo, titulado “Nivel de conocimiento de la ley N°30741, de hipoteca inversa a favor de adultos mayores, por letrados en materia civil de Huánuco, 2021” nació como un aporte al conocimiento jurídico, y al afán de solucionar un problema muy álgido en nuestra sociedad como es la atención a los adultos mayores en el mejoramiento de sus ingresos económicos, para así gozar de una mejor calidad de vida accediendo a la figura de la hipoteca inversa, la cual brinda acceso al crédito a personas que de otra forma no podrían calificar en razón de su edad. En ese sentido y a más de dos años de su aprobación y reglamentación en nuestro país, nuestra investigación tuvo como objetivo determinar cuál es el nivel de conocimiento de la ley de Hipoteca Inversa que tienen los letrados en materia civil de nuestra ciudad, ya que son quienes están llamados a brindar asesoría para su aplicación.

Asimismo, el método de investigación que usamos fue de tipo descriptivo, porque estuvo orientado a describir el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil sobre la Hipoteca Inversa en Huánuco, para lo cual tuvimos como población a los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de nuestra Alma Mater, cuya muestra fueron los docentes que dictan la cátedra en materia civil.

Palabras Clave: Nivel de conocimiento, Hipoteca Inversa, Adulto Mayor y Letrados en Materia Civil.

SUMMARY

This work, entitled "Level of knowledge of the law N°30741, of reverse mortgage in favor of older adults, by lawyers in civil matters of Huánuco, 2021" was born as a contribution to legal knowledge, and the desire to solve a problem very critical in our society, such as the attention to the elderly in the improvement of their economic income, in order to enjoy a better quality of life by accessing the figure of the reverse mortgage, which provides access to credit to people who otherwise form could not qualify because of their age. In this sense, and more than two years after its approval and regulation in our country, our research aimed to determine what is the level of knowledge of the Reverse Mortgage law that lawyers have in civil matters in our city, since they are the ones who They are called to provide advice for its application.

Likewise, the research method we used was descriptive, because it was aimed at describing the level of knowledge that lawyers have in civil matters about the Reverse Mortgage in Huánuco, for which we had as a population the teachers of the Faculty of Law and Political Sciences of our Alma Mater, whose sample was the teachers who teach in civil matters.

Key Words: Level of knowledge, Reverse Mortgage, Senior Citizen and Lawyers in Civil Matters.

INTRODUCCIÓN

Si bien es cierto, la ley de Hipoteca Inversa en nuestro país es una novedad en nuestra legislación civil, puesto que fue aprobada en marzo del 2018 y su reglamentación se dio en setiembre del mismo año, esta ley cuyo fin es permitir que nuestros adultos mayores puedan adicionar a su economía algo de liquidez a través del otorgamiento de un crédito a partir de una garantía hipotecaria, la cual se hará pagadera luego de la muerte del titular de dicho crédito.

En nuestro país, los adultos mayores están ubicados en los diferentes estratos sociales, algunos han llegado al momento de su jubilación, su esperanza es percibir una pensión que por lo menos les permita cubrir sus necesidades básicas para tener una vida digna, lo cual resulta una quimera, esto debido a que gran parte de esta población termina con jubilaciones que están muy por debajo del sueldo mínimo vital afectando ello su supervivencia, y cuan más álgido es el problema para los adultos mayores que no cuentan ni siquiera con dicha jubilación; en vista de lo cual el Estado ha implementado esta alternativa financiera denominada Hipoteca Inversa.

Actualmente a más de dos años de su aprobación y regulación no existen evidencias de que esta Hipoteca Inversa esté cumpliendo su finalidad, en tal sentido nuestro objetivo general se centra en conocer el porqué de esta situación, dentro de estas razones está el conocimiento de la ley por los letrados en materia civil quienes tienen que aplicar esta norma jurídica de la hipoteca inversa a favor de los adultos en la ciudad de Huánuco.

Para llevar a cabo nuestra investigación, la población estuvo conformada por los catedráticos de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas de nuestra Universidad de Huánuco, y tomamos a consideración como muestra a los docentes que dan cátedra en materia civil. Nuestra investigación se basó en el método descriptivo y explicativo por ser de carácter jurídico social y para la recopilación de información hicimos uso de técnicas como el fichaje y la encuesta, de cuya aplicación y luego del análisis e interpretación de dicha información, hemos concluido que el nivel de conocimiento que

poseen los abogados en materia civil sobre la ley en cuestión es significativamente bajo y por tanto el efecto jurídico de esta ley es negativo por cuanto no cumple con el objeto de la ley de hipoteca inversa.

CAPÍTULO I

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del Problema

En nuestro país, a raíz del alto porcentaje de adultos mayores que viven en estado de precariedad o abandono en los diferentes estratos sociales por múltiples causas, algunos que son personas adultas mayores que gozan de pensión de jubilación que no cumple con los estándares para una canasta familiar básica, o problemas ligados con su salud por el mismo hecho de la edad avanzada y, muy ciertamente también el olvido de sus hijos y demás familiares, es que estos adultos mayores sufren carencias que terminan con sus esperanzas de una vida holgada y sin mayores preocupaciones en su vejez. Este mismo cuadro se registra proporcionalmente en la ciudad de Huánuco con la existencia de una población muy considerable de adultos mayores, quienes se encuentran con las características de abandono familiar y por parte del Estado.

Es por ello que el Estado como ente rector de las políticas públicas ha adoptado una Ley que ya hace décadas atrás viene practicándose en muchos países, la Comisión Permanente del Congreso aprobó el Proyecto de Ley que crea La Hipoteca Inversa, Ley N°30741, la cual permitirá a personas de 65 años a más (Adultos mayores), acceder a un crédito hipotecario a través del cual y, como propietario de una vivienda, podrá obtener liquidez, la cual puede ser hecho en un solo cobro o también en cuotas mensuales, la cantidad que recibirá el propietario será determinada por el valor de tasación de la vivienda en ese momento, siendo que el propietario no perderá su vivienda ni tendrá que pagar nada, ya que lo harán sus herederos, que para recibir la vivienda cuando el beneficiario fallezca (causante) tendrán que cancelar el crédito hipotecario consistente en los débitos vencidos más los intereses de la hipoteca o por el contrario, la entidad financiera realizará la ejecución de la hipoteca y de quedar un remanente a favor, este será entregado a los

herederos. Es por ello que nace esta ley, para mitigar las carencias de muchas personas adultos mayores, ya que recurriendo a la hipoteca inversa podrán complementar sus pensiones o sufragar algún imprevisto importante que pudieran tener, esto debido a que como sabemos las pensiones de jubilación en nuestro país son muy bajas, o también para aquellos que tienen algún problema de salud o alguna otra necesidad que les demande conseguir cierta cantidad de dinero, por lo cual esta ley debe efectivizarse para cumplir con la finalidad por la cual fue concebida, que fue, mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

Para que ello suceda, consideramos que es muy importante el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil al respecto de esta novísima ley de Hipoteca Inversa a favor del adulto mayor, pues solo así, como uno de los operadores jurídicos, podrán dar a conocer las implicancias de esta a los beneficiarios de la ley en mención.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema principal:

¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores que tienen los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?

1.2.2. Problemas específicos:

Pe1. ¿Cuáles son las características del conocimiento de la ley N°30741 de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?

Pe2. ¿En qué medida se viene aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?

1.3. Objetivo General

Determinar el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores, por los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.

1.4. Objetivos Específicos

- Describir y analizar las características del conocimiento de la ley N°30741 de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.
- Determinar en qué medida se viene aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.

1.5. Justificación de la Investigación

La justificación teórica de la investigación, radica porque existe la necesidad de determinar el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil sobre la ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa, porque de ello dependerá su aplicación en gran medida, ya que son los letrados en materia civil uno de los operadores jurídicos encargados en dar a conocer sobre esta ley y sus implicancias a los beneficiarios de la misma, en el sentido que podemos hacer uso de algo, solo si conocemos de su utilidad, ya que si bien es cierto su aplicación en otros países se da con éxito desde hace ya mucho tiempo atrás, en nuestro país que somos de una realidad diferente; esta ley es aún novísima, pero podemos adaptarnos a los cambios, sobre todo si es para mejorar la calidad de vida de una población considerada vulnerable como son nuestros adultos mayores, por lo cual creemos que es de importancia su estudio.

En relación a la justificación práctica, está en función a que el letrado en materia civil cuanto más se encuentran premunidos con los conocimientos de las normas jurídicas, podrán desempeñar y aplicar en forma acertada las normas en el ejercicio procesal; en este caso en la aplicación de la ley de hipoteca inversa a favor de las personas de la

tercera edad, esta aplicación va generar la atención de los derechos a la persona de la tercera edad y nuevas experiencias jurisprudenciales.

La justificación metodológica, nos ha dado la oportunidad de generar las diferentes dimensiones e indicadores que han servido de orientación para generar nuevas técnicas e instrumentos en relación con el conocimiento de las normas jurídicas y su aplicación.

1.6. Limitaciones de la Investigación

Que, debido a la reciente puesta en vigencia de esta Ley de Hipoteca Inversa en nuestro país, aun no hay suficientes expertos respecto de la misma.

Por ser reciente la reglamentación de esta ley de Hipoteca Inversa en nuestro país (05 de setiembre de 2018), no hay suficientes antecedentes nacionales, y menos locales sobre nuestra investigación.

Debido al poco tiempo que tiene de estar vigente esta ley aún no se ha aplicado ninguna Hipoteca Inversa en nuestra ciudad de Huánuco.

1.7. Viabilidad de la Investigación

Consideramos que nuestra investigación es viable por cuanto contamos con los antecedentes bibliográficos respecto de nuestro tema de investigación a nivel nacional e internacional, asimismo tenemos la posibilidad de acceder a la información necesaria a través del uso de mecanismos virtuales como las páginas de consulta web.

Además, cabe señalar que contamos con el tiempo necesario para realizar la presente investigación.

Contamos con la posibilidad económica para llevar a cabo nuestra investigación en razón de que su aplicación no demanda mayores recursos económicos, por tanto; se contará con logística adecuada y suficiente para su ejecución.

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes internacionales

Álvarez (2009), el autor en su obra hace hincapié sobre esta figura hipotecaria, señalando que se originó en Inglaterra, pues empezó a aplicarse ya desde el año 1965, como *reverse mortgage*, que en español significa “hipoteca inversa”, contrario a una hipoteca de amortización. Además, señala que en España esta ley de hipoteca inversa entró en vigor con la Ley de reforma del mercado hipotecario (Ley 41/2007) la cual se reglamentó el 7 de diciembre de ese mismo año dentro de su ordenamiento jurídico, dándole las características jurídicas necesarias para evitar excesos de las entidades financieras que las brindaban desde ya varios años antes de su reglamentación.

Según señala el autor, este tipo de hipoteca sería una nueva forma de garantía real, consistente en un contrato a través del cual una entidad del sistema financiero (Bancos o aseguradoras) acreditada en España, hace la entrega de una suma de dinero a un adulto mayor de 65 años o, también a una persona con grave dependencia, dinero que le pueden entregar en partidas periódicas o de lo contrario en una sola partida, siendo que el capital entregado va generar intereses como cualquier crédito, pero que a diferencia de otros créditos; éste solo puede ser cobrado a la muerte del deudor, estando asegurada la deuda por la hipoteca que se constituyó sobre la propiedad del deudor.

Además, concluye su trabajo intelectual mencionando que esta hipoteca inversa tiene mucho potencial en España debido a la gran cantidad de beneficiarios existentes como propietarios de una vivienda en ese país.

Lumbi, J. & González, A. (2009), concluyen señalando que esta hipoteca inversa es similar a una hipoteca común, pero que, a diferencia de ellas, ésta en particular está direccionada a una población, en este caso los adultos mayores, teniendo así que los acreedores (Entidades del sistema financiero) serían quienes dotarían de un pago periódico al deudor (adulto mayor) y cuyo pago solo sería exigible a la muerte del mismo. Señalando, que el inmueble hipotecado debiera ser la vivienda del deudor la cual debe estar asegurada ante una eventualidad de sufrir daños y, que, a diferencia de una hipoteca común, el inmueble que sirve de garantía no queda en manos del acreedor sino más bien con el deudor quien podrá vivir en su inmueble hasta su fallecimiento.

Además, señalan las investigadoras que esta hipoteca inversa también favorece a personas que son gran dependientes, es decir que necesitan la asistencia de otros para poder realizar sus actividades propias; esto debido a algún problema de salud física o mental, lo que les hace pasibles de un representante o tutor que actúe en su nombre y representación. Señalan que, se deberá realizar una inspección y tasación sobre el inmueble del solicitante de la hipoteca inversa, para así poder disponer el dinero o capital a entregar al solicitante. Asimismo, han concluido que respecto al estudio del adulto mayor en Costa Rica observan que, al igual que en España, su población adulta mayor se va incrementando, esto debido a las estimaciones que indican que esta población va tomar el primer lugar, al aumentar las expectativas de vida y al disminuir los índices de natalidad en dicho país. Debido a ello vieron conveniente estudiar la figura de la hipoteca inversa, por su aplicación a esta población creciente. Determinando, además, que son pocos los adultos mayores que aseguran su porvenir a través del Régimen de Invalidez y Muerte u otro de los Regímenes Complementarios existentes en su normativa, por lo cual muchos ingresan a formar parte de los adultos mayores con una pensión muy baja o muchas veces sin ella y terminan pasando a ser parte de la fuerza laboral sin consideraciones a beneficios por no ser considerados como personas aptas para ciertos trabajos.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Soriano, C. (2016), abordó en su investigación, que el contexto socioeconómico de los adultos mayores de 65 años es muy frágil, pues a pesar de que algunos cuentan con una jubilación, la mayor parte de esta población no tiene esa disponibilidad siendo que casi todos necesitarían de un ingreso adicional para poder vivir, por tanto, el Estado debería adoptar medidas que permitan a estos adultos mayores contar con alternativas para que puedan mejorar su calidad de vida.

Además, señala que siendo esta hipoteca inversa considerado como un derecho real de garantía que posibilita que los adultos mayores cuenten con un sustento para cuando lleguen a esta edad donde ya no califican para una actividad laboral, tomando diversos matices en relación al país en donde sí se aplica esta legislación, considerando además que en todos estos casos ésta, está definida como un beneficio para los adultos mayores que cuentan con una propiedad y que a través de esa propiedad podrían recibir un monto que les permita solventar sus carencias.

Concluye su investigación indicando que esta hipoteca inversa sería una excelente alternativa para los adultos mayores que cuentan o no con una pensión de jubilación, en el sentido que les brindaría un ingresos adicional en sus años de retiro y, todo ello con el hecho de poder disponer libremente de la inversión de su vida, en este caso su propiedad, sin que ello signifique perder su vivienda, esto debido a que la característica principal de este producto es que el inmueble seguirá en posesión del beneficiario y su cónyuge hasta su fallecimiento, además que cuando se produzca el deceso del beneficiario, sus herederos tienen la posibilidad de recuperar el inmueble o de lo contrario parte de su valor.

Rosario, J. (2018), de cuya investigación tenemos que, un gran porcentaje de la población tiene calidad de propietario del inmueble que habita, pero que muchas veces tienen ingresos económicos limitados lo que afecta su calidad de vida al llegar a ser adultos mayores con más

crudeza. Asimismo, concluyeron que la calidad de vida de estos adultos mayores mejoraría en gran medida si pudieran aprovechar su patrimonio al aplicar a esta figura de la hipoteca inversa, pero que debido a su idiosincrasia ellos no pueden disponer de su propiedad libremente pues está el cuestionamiento en cuanto a qué dejar a sus hijos, sus herederos, lo cual se considera una limitación para aprovechar en vida del inmueble que es de su propiedad.

Morales, J. (2020), la investigadora señala que existe la situación de vulnerabilidad de los adultos mayores, pues enfrentan constantemente situaciones difíciles debido a su avanzada edad, como las dificultades en su salud que se ve mellada por la edad, a pensiones mínimamente satisfactorias y a la desatención social. Por ello es válido preguntarse: ¿Cuántos adultos mayores pueden encontrar como amparo el bien inmueble cuya propiedad fue obtenida como fruto de un duro y arduo trabajo? Pues en razón a su edad, para los adultos mayores generalmente resulta inviable poder acceder y costear un préstamo hipotecario mediante una entidad del sistema financiero. Además, la autora nos dice que, pese a estas dificultades, un adulto mayor tiene la posibilidad de tomar ventaja del valor de su inmueble, es decir; mediante el acceso a una hipoteca y que sea una entidad del sistema financiero quien le otorgue una renta vitalicia hasta el momento de su fallecimiento. Así pues, el adulto mayor tendrá la alternativa de mantenerse como propietario del bien inmueble, sin perjuicio de dejar de habitar en dicho lugar, actualmente ya existe esa posibilidad y se le ha denominado “hipoteca inversa”. En consecuencia, desarrolla su investigación sobre esta figura jurídica para corroborar que, a pesar de que realmente esta figura jurídica es beneficiosa al surgir como una posible solución al problema de los ingresos de los jubilados y de quienes asimismo no cuentan con este ingreso económico en el Perú, requiriendo estos cambios en nuestro ordenamiento jurídico e incentivos por parte del Estado a fin de potenciar su eficacia.

Para Castañeda, A. (2021), la hipoteca inversa es una garantía real con características especiales, pero que, sin embargo, la Ley N° 30741 debe modificarse para que la hipoteca inversa como garantía real pueda presentarse más atractiva en su utilización en el mercado financiero, ya que teniendo en cuentas las deficiencias identificadas estas solo generan la inaplicación de la misma en el transcurso del tiempo.

Olivera, G. (2020), quien luego de su investigación nos dice que la situación del adulto mayor en el Perú es delicada en términos de sostenibilidad financiera, pues la informalidad laboral en nuestro país (alrededor del 30%) ha fomentado que un gran porcentaje de la población no esté afiliada a un Sistema de Pensiones, incluso un gran segmento de personas que sí están afiliadas y deciden terminar su actividad laboral, reciben pensiones que no cubren su costo de vida. Por cuanto, son necesarias herramientas legales eficientes para garantizar que este sector de la población cuente con alternativas para disfrutar una calidad de vida digna. Es así que en el 2018 se promulgó la Ley N° 30741 y de forma posterior su reglamento, en tal sentido el objetivo de investigación es analizar la legislación peruana referida a la Hipoteca Inversa y proponer recomendaciones para una mejor aplicación de la misma.

Indica, además que, tras haber analizado la legislación peruana sobre la Hipoteca Inversa, se advierten ciertas deficiencias como consecuencia de la técnica legislativa utilizada para regular dicha institución jurídica.

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

2.1.3. Antecedentes regionales

Se han encontrado trabajos de investigación relacionados al conocimiento del derecho civil y protección familiar.

ANTONIO DIAZ, Cinthia Karen (2018). Conocimiento de derecho civil y ejercicio del principio de protección familiar en Columna de Pasco-Distrito de Yanacancha, 2018. Tesis para optar el título profesional de Abogado, en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión – Pasco.

Concluye:

1. El conocimiento del Derecho Civil influye de manera positiva en el ejercicio del principio de protección familiar en Columna Pasco, del distrito de Yanacancha, 2018 ($0.05: 2 = 263.609 > 2 = 9.4877$ y $0.01: 2 = 263.609 > 2 = 13.2767$). 2. El 6% de la ciudadanía de Columna Pasco – Yanacancha, 2018, muestra un Nivel excelente de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia; el 18% muestra un Nivel bueno de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia; y el 76 % muestra un Nivel poco o nada de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia. 3. El 6% de la ciudadanía de Columna Pasco – Yanacancha, 2018, con un Nivel excelente de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia es Altamente coherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio y de protección familiar; el 10% de la ciudadanía con un Nivel bueno de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia es altamente coherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio de protección familiar; el 6% de la ciudadanía con un Nivel bueno de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia es medianamente coherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio de protección familiar; y el 2% de la ciudadanía con un Nivel bueno de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia es incoherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio de protección familiar; y el 32% de la ciudadanía con un Nivel poco o nada de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia es medianamente coherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio de protección familiar, y el 44% de la ciudadanía con un Nivel poco o nada de Conocimiento del derecho civil con respecto a la familia

es incoherente con el derecho positivo en el Ejercicio del principio de protección familiar”

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. La hipoteca

En el Perú, en nuestro Código Civil vigente, en su artículo 1097 define a la hipoteca, señalando que: “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía por el incumplimiento 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” Código Civil (1984).

Para PALACIOS (2002), nos dice que tal definición de la hipoteca en nuestro país, establece la naturaleza jurídica de la misma como un derecho real de garantía, además nos señala su carácter inmobiliario exclusivo, y el de ser un derecho real sobre el bien ajeno y, que no implica la desposesión del inmueble de manos del deudor y que consecuentemente garantiza cualquier obligación. Asimismo, nos hace notar las facultades de carácter hipotecario como el *ius persecuendi*, el *ius preferendi* y el *ius vindicandi*.

Así, nuestro Código Civil define a este perfecto derecho real de garantía al mismo tiempo que recae sobre bienes inmuebles que estén singularizados y sometidos al régimen de publicidad del registro inmobiliario, en cuanto al deudor inmobiliario, éste no pierde posesión del bien, constituyéndose en una ventaja para él, en vista que no se altera o disminuye el uso o la explotación normal del bien.

Con la hipoteca, el deudor goza de la ventaja de que el inmueble quede en su poder, por lo cual sigue usándolo o también explotándolo con el propósito de cumplir su obligación con el préstamo adquirido, es por ello que la hipoteca es considerada como la mejor de las opciones en cuanto a garantía, pues además, permite que el deudor pueda obtener otros préstamos con el bien dado en garantía pero de otro lado, ya que

junto a la industria de la construcción; vieron la luz las entidades de crédito para la construcción como son los bancos de vivienda, las cooperativas de vivienda para dar inicio así al préstamo hipotecario de edificación, con el cual se puede obtener un préstamo para construir un edificio; aunque en este caso en particular esta forma de hipoteca va más allá de las características objetivas de la hipoteca que exige que la garantía exista en el momento del préstamo, ya que en estos préstamos hipotecarios de edificación la garantía no existe en el momento del préstamo pero, irá adquiriendo los caracteres señalados en los proyectos conforme esta vaya ejecutándose. Este tipo de préstamo hipotecario además de permitir multiplicar las viviendas o locales comerciales con su renta baja para cubrir el préstamo, además permite al Estado solucionar el problema de la vivienda social que es uno más de sus obligaciones no resueltas a la fecha.

Cabe recalcar que la trascendencia económica y social de la hipoteca se da a través de los créditos especializados, los cuales se otorgan en los ámbitos comerciales, el minero, naval, agrícola, industrial y otros.

2.2.2. La Hipoteca Inversa en el Perú

A continuación presentamos las bases teóricas que sustentan la investigación sobre el nivel de conocimiento de la ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores, por letrados en materia civil; es así que daremos inicio con la publicación del Diario Gestión (2018) de nuestro país, que sobre el particular nos dice: “El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF-2018) publicó el decreto supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa”.

Es preciso señalar que la hipoteca inversa beneficiará a los adultos mayores propietarios de un inmueble, pues estos podrán valorizar su vivienda y percibir un crédito por el valor de la misma.

La característica de esta figura a diferencia de la hipoteca convencional es que el propietario pueda seguir estando en posesión de su vivienda hasta su fallecimiento. Posterior a ello, dicho inmueble recién pasará a manos de la entidad acreedora, si existiera la negativa de cancelar el crédito otorgado al propietario por parte de los herederos, de lo contrario al pagar dicho crédito los herederos pasan a ser propietarios del inmueble.

Además, el reglamento de la ley en mención señala que el propietario puede nombrar a uno o más beneficiarios, que no solo recae en familiares sino también en amistades u otros quienes también podrán recibir abonos del crédito otorgado en caso el propietario del inmueble falleciera antes de culminar la entrega total del crédito. Este beneficiario también puede seguir viviendo en el inmueble hasta perecer, puesto que la entidad financiera solo podrá ejecutar la garantía hipotecaria luego del fallecimiento de todos los propietarios y beneficiarios.

“El o los beneficiarios designados por el cliente, pueden ser quienes libremente determine éste; pero requerirán ser aceptados como tales por la entidad autorizada acreedora. Una vez que el cliente haya declarado a sus beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos”, subraya el reglamento.

El monto del crédito por la hipoteca inversa dependerá de la tasación que se realice de la vivienda, “la cual deberá ser realizada por profesionales debidamente inscritos en alguna entidad especializada o colegio profesional”, señala el reglamento.

"Una de las tasaciones puede ser contratada por la entidad autorizada (para hacer la hipoteca inversa). De haber diferencia entre las tasaciones, el valor que se asigne al inmueble es el promedio de las mismas", agrega el reglamento.

Asimismo JIMENEZ y MONTI (2018), luego de analizar el artículo 2 de la Ley de Hipoteca Inversa en nuestro país, hacen el siguiente comentario: “Del artículo citado tenemos que la denominada hipoteca

inversa no es otra cosa que un contrato de crédito mediante el cual una Empresa del Sistema Financiero (ESF) pone a disposición de una persona natural una suma de dinero, la que podrá ser desembolsada en una sola armada o de forma periódica según acuerden las partes”, el monto facilitado por la ESF se fija en función a ciertos factores (por ejemplo: valor comercial del inmueble que será otorgado en garantía, edad del beneficiario del crédito, etc.). Hasta aquí no se aprecia un rasgo determinante que diferencia este crédito de los ya existentes en el sistema financiero nacional. Sin perjuicios de nuestras críticas, de las referencias antes citadas vemos que la explicación del uso de la palabra “inversa” centra su atención en la forma en cómo funciona el crédito y no en la garantía misma.

De lo ya antes señalado los mismos autores concluyen con lo siguiente:

- La “hipoteca inversa” tiene una finalidad asistencial, pues busca brindar un ingreso complementario a personas que por la edad y/o por condiciones psicosomáticas tienen limitaciones para percibirlos mediante el ejercicio de un oficio.
- En cuanto al seguro de renta vitalicia, la metodología para calcular el tiempo durante el cual el beneficiario percibirá la renta debe tener puntos en común con la metodología empleada para el cálculo del monto a desembolsar, pues en ambos casos la esperanza de vida del solicitante es un factor importante a considerar.
- Resulta acertada la adopción de la ejecución extrajudicial en la hipoteca inversa, somos de la opinión de que debería hacerse lo mismo con el pacto comisorio, pues ambos son mecanismos por los cuales se podrán satisfacer de modo célere los créditos, y así no perjudicar el sistema financiero.

2.2.3. La Hipoteca Inversa en el Mundo

La hipoteca inversa se origina debido a la necesidad de las personas adultos mayores quienes contando con un patrimonio en

propiedad no podían acceder a un sustento que incremente su economía cuando ya estaban retirados, siendo según LUMBI y GONZALES (2009), el momento exacto de su nacimiento y sus causas son las siguientes: “La hipoteca inversa tiene su origen en los países anglosajones, Reino Unido y Estados Unidos, y se ha regulado recientemente como tal en España y Francia. En Inglaterra, desde la década de los años 30, existía una figura similar a las hipotecas inversas, llamadas: home-equity reversion (Reversión equitativa de la casa), sin embargo, es hasta el año 1965 aproximadamente que este tipo de negocio –Hipoteca Inversa - aparece en su concepción actual, siendo muy utilizada desde entonces, tan es así que para el año 2004, existía, más de una veintena de entidades ofreciendo este tipo de operaciones. En cambio, en Estados Unidos, la hipoteca inversa, se ha desarrollado un poco más distante del Reino Unido, ya que es a partir del año 1989, cuando vemos la aparición de estas, veinticuatro años de diferencia, su crecimiento ha sido lento nunca parecido al de Inglaterra, su auge mayor se dio en los años 2005 y 2006.”

ORTS (2012), nos dice además que: “Aunque ya en la década de los 30 aparecen en Reino Unido negocios similares a las hipotecas inversas (inversión de capital propio), las hipotecas inversas o vitalicias aparecen en su concepción moderna en 1965. En este país existen más de una veintena de entidades que ofrecen este tipo de operaciones, si bien, son dos entidades de crédito las que cubre el 90% del mercado, formalizándose solo en el 2004, 26.000 nuevas operaciones”.

En cuanto al solicitante, Según ORTS (2012) “El legislador distingue entre el solicitante, o hipotecante, o prestatario (deudor hipotecario), y el beneficiario o los beneficiarios, con la peculiaridad de que deben ser, en todo caso, personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.”, es decir un Adulto Mayor.

2.2.4. La hipoteca inversa y la problemática en su reglamentación

Según FALCONÍ (2019), en el Proyecto de Ley N°570-2016-CR, la justificación para la creación de la hipoteca inversa es que esta

constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor. “De esta forma no sólo se están garantizando una vida digna y adecuada para los adultos mayores que no cuentan con una pensión, sino que también se está brindando la posibilidad a la familia del Adulto Mayor que no cuenta con los recursos para asumir sus necesidades”.

Encontramos en el proyecto de ley que expresamente se proponía que los titulares y beneficiarios debían ser personas mayores de 65 años y, en la justificación se hacía alusión a la persona del adulto mayor, que conforme a la Ley 30490, es aquella que es mayor a 60 años. Sin embargo, al promulgar la ley N°30741 de hipoteca inversa, se elimina la edad y no se justifica la razón, por lo que se desnaturaliza el origen del proyecto mientras que en el debate parlamentario que hubo antes de tal acto, solo se limitaron a alegar que esa había sido la opinión del Banco Central de Reserva.

Es así que vemos que el principal problema que se ha presentado con ésta importante iniciativa legislativa es que no se tuvo clara la concepción de la creación de la hipoteca inversa al momento del debate parlamentario y la aprobación de la ley, es decir, en el sentido de que para qué estaba creada:

- a) Para complementar las pensiones de jubilación o pensiones privadas, para mejorar la situación económica del adulto mayor; o
- b) Para generar liquidez económica al propietario de libre disposición. Hay una serie de figuras jurídicas en la legislación comparada y en la nacional que tienen similitudes con la hipoteca inversa, tales como el fideicomiso, renta vitalicia, vivienda pensión, cesión para alquiler, enajenación de vivienda a cambio de alimentos, entre otras.

Asimismo, el Reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa (D.S. No. 202-2018-EF) no ha previsto una serie de tratamientos para hacer este producto más atractivo para las entidades del sistema financiero y de seguros, tales como la prelación de la hipoteca inversa a todos los

créditos, ejecuciones más eficaces, regulación de los prepagos, disposición de la propiedad, y otras de importancia.

Esta nueva ley de hipoteca inversa no es conocida por los ciudadanos y no ha habido mayor divulgación, además tenemos que las personas adultas mayores, por su misma idiosincrasia siempre buscan dejar una herencia a sus descendientes y por ello son reacias al cambio. Por lo cual sería conveniente y necesario modificar la ley y su reglamentación para hacer que la hipoteca inversa sea un producto atractivo para las entidades del sistema financiero y de seguros, caso contrario no tiene futuro.

2.2.5. Los adultos mayores

La legislación sobre las personas adultas mayores en el Perú.

Dado estas condiciones el adulto mayor es sujeto de derecho protegido de manera especial por la Constitución Política en el Artículo 4, donde el Estado protege al anciano abandonado y en el Artículo 6 de este mismo cuerpo constitucional, prescribe que los hijos tienen el deber de respetar y asistir a sus padres. Por otra parte, en el Perú se cuenta con la Ley N°30490, Ley de las Personas Adultas Mayores, publicada el 20 de julio de 2016; donde se define como personas adultas mayores aquellas que cuentan con 60 años de edad en adelante; asimismo, regula el funcionamiento de los Centros de Atención Residencial para Personas Adultas Mayores. A esto se suma la Ley N°30741, ley de hipoteca inversa a favor de los adultos mayores.

El Código Civil peruano en el libro de derecho de las personas, considera al hombre como el único ser sujeto de derecho desde el momento que nace vivo, luego biológicamente va ubicándose en diferentes etapas desde la niñez, adolescencia, juventud, adulto y finalmente adulto mayor. En el Perú de acuerdo con el promedio de vida de las personas; se considera como adulto mayor a las personas mayores de 60 años; obviamente estas personas están considerados iguales que cualquier otra edad. Desde el punto de vista sociológico el

hombre denominado adulto mayor ingresa a una etapa final de la vida humana, algunos a esta edad sufren muchas enfermedades comunes, algunos presentan enfermedades terminales, abandono familiar, social y por parte del Estado. Indudablemente existe otro grupo de personas de la tercera edad que aún siguen produciendo bienes económicos y de servicios que contribuyen a la economía de su familia y de su país. Según la OMS, la categoría adulto mayor se considera a cualquier persona sea hombre o mujer que sobrepasa los 60 años; quienes deben ser tratados en forma especial, dado que estas personas dejarán lo mejor de su vida al servicio de su familia y su país.

2.2.6. El conocimiento

Tenemos a Bunge (citado por Cuba, 2018) quien sostiene que: “el conocimiento se construye y reconstruye constantemente, debido a que se desarrolla con el paso del tiempo” (p. 11). Por cuanto el conocimiento es el hecho de comprender algo o saber exactamente sobre algo, es una cualidad inherente del ser humano que va a desarrollarse a través del tiempo y de la interacción con su entorno.

Asimismo, debemos señalar que el resultado de la experiencia y el aprendizaje que una persona adquiere a lo largo de su vida es el conocimiento que este puede tener respecto de algo.

2.2.7. El conocimiento jurídico del abogado

Sobre el conocimiento jurídico de los abogados en la bibliografía jurídica, abunda mucha información, entre los más destacados citamos el trabajo científico: Pensar como Abogado, SCHAUER, (2013), quien sostiene, “Sin embargo, eso que los abogados tienen además de sus habilidades técnicas y su conocimiento del derecho no es tan fácil de identificar. Es relativamente fácil decir qué, es no pensar como un abogado. Resulta mucho más difícil decir qué es hacer eso, y esa dificultad puede haber dado lugar, en parte, a los numerosos planteamientos escépticos contra la particularidad del razonamiento jurídico. Los realistas jurídicos (acerca de quienes se dirá mucho más en

el capítulo VII) como Jerome Frank y (en menor medida) Karl Llewellyn, insisten en que los abogados y los jueces no enfrentan los problemas de manera significativamente distinta a los de otros sujetos encargados de definir políticas o tomar decisiones en el ámbito público. Muchos de los autores de derecho político que estudian la toma de decisiones de la Corte Suprema norteamericana suelen hacer afirmaciones semejantes, sosteniendo que las ideologías, actitudes, ideas políticas y preferencias en cuestiones de estrategias públicas por parte de los jueces juegan un papel mayor en la toma de decisiones de la Corte que cualesquiera de los métodos tradicionales de razonamiento jurídico. Los psicólogos que estudian los procesos de razonamiento de abogados y jueces se enfocan menos en los métodos supuestamente característicos de razonamiento jurídico que en los defectos de razonamiento que aquejan a los decisores, sean o no abogados, posiciones escépticas o deflacionarias con respecto al razonamiento jurídico han existido desde hace mucho tiempo, tanto como la crítica ácida de la profesión jurídica por parte de Jeremy Bentham («Juez y Cía.», la llamó) en la primera parte del siglo XIX. Los abogados y los jueces podrán ser abogados y jueces, y por eso los desafíos a los planteamientos tradicionales en torno al razonamiento jurídico se les aplican, pero también son seres humanos, con más o menos los mismos talentos y deficiencias que el resto. Se dice, entonces, que el hecho de que los abogados y los jueces sean seres humanos explica mucho más acerca de los métodos de razonamiento jurídico y judicial que lo que pudieran haber aprendido en la facultad de derecho, adquirido en la práctica jurídica o captado al ejercer su magistratura.”

2.3. Definiciones conceptuales

2.3.1. Nivel de Conocimiento

En cuanto a los niveles de conocimiento que se tiene sobre algo, estos devienen del progreso que hace una persona en la producción del saber y por tanto van a representar un crecimiento en la comprensión de la realidad respecto de otros que no desarrollan esta capacidad.

Al respecto, Huertas (citado por Ponce, 2017) considero los niveles del conocimiento a:

- a) Bueno. Denominado también como “optimo” porque hay adecuada distribución cognitiva, las intervenciones son positivas, la conceptualización y el pensamiento son coherentes, la expresión es acertada y fundamentada además hay una conexión profunda con las ideas básicas del tema o material. b) Regular. Llamado también “medianamente logrado” hay una integración parcial; manifiesta conceptos básicos, emite otros eventualmente propone modificaciones por un mejor logro de objetivos y la conexión es esporádica con ideas básicas del tema. El individuo reconoce parcialmente las ideas expresadas y con dificultad hace una relación de estos con la realidad, pretende descubrir nuevos conceptos. c) Deficiente. Considerado como “pésimo” porque hay ideas desorganizadas, inadecuada distribución cognitiva; en la expresión de conceptos básicos los términos no son precisos ni adecuados, carece de fundamentación lógica. (pp. 18-19)

2.3.2. Conocimiento jurídico

En el contexto de la realidad social, existe la realidad jurídica, que es la fuente para construir el conocimiento jurídico; existen elementos como la realidad socio jurídica, las normas y los valores jurídicos, que son fuentes donde en forma permanente acuden los estudiosos del derecho para lograr conocimientos teóricos, dogmáticos, incluso para construir las normas jurídicas. Entonces es importante que los hombres comunes y en especial los técnicos y los especialistas del derecho sean quienes descubran nuevos conocimientos comunes y científicos en materia jurídica.

2.3.3. Hipoteca Inversa

La hipoteca, según señala el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “deriva del latín **hypotheca**, y significa: finca que sirve como garantía del pago de un crédito. Derecho real que grava

bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda”

La Hipoteca Inversa, es un crédito hipotecario que está orientado a adultos mayores de 65 años o con una gran dependencia que a su vez sean propietarios de un inmueble, el cual servirá como garantía del crédito, por lo cual la entidad del sistema financiero que será acreedora deberá desembolsar en pago único o periódicamente una suma dineraria que estaría definida por hasta un 30% del valor de dicha propiedad; teniendo como característica principal y lo que la hace diferente de otras hipotecas que, el propietario y beneficiarios del préstamo pueden seguir en posesión del inmueble hasta su fallecimiento que es cuando recién se podrá exigir el pago del crédito por la entidad financiera acreedora.

2.3.4. Adulto mayor

La definición de Adulto Mayor que nos da la Organización Mundial de la Salud (OMS) es que “considera como adulta mayor a toda persona mayor de 60 años”.

Asimismo, en nuestro país según la ley N°30490 (2016), ley de la persona adulta mayor, en donde en su artículo 2 define: “Entiéndase por persona adulta mayor a aquella que tiene 60 o más años de edad”.

Podemos indicar que el uso del término adulto mayor es reciente, en razón de que ha nacido como alternativa a la forma como antes solía llamarse a las personas mayores o, de 60 años a más que era “persona de la tercera edad” o “anciano” cuando ya era de edad muy avanzada; hoy en día se reconoce como adulto mayor a las personas de 60 años a más, considerándose que están transitando la última etapa de su vida luego de la adultez y antes de su fallecimiento, ya que es durante esta etapa de la vida que tanto la capacidad cognitiva como el cuerpo del adulto mayor van disminuyendo.

2.4. Letrado

Desde la antigüedad, la palabra letrado se utilizaba para hablar de un jurista y también para referirse a “una clase o grupo social emergente desde la edad media (siglos XIV y XV), con estudios universitarios en derecho y que se vinculaba con los procesos burocráticos de la monarquía autoritaria”.

En ese contexto, los funcionarios, jueces o letrados, eran necesarios en el establecimiento de un nuevo derecho, aunque con rasgos del derecho romano, a fin de que aplicaran las leyes y prerrogativas a través de sentencias que fueran iguales para casos similares.

Es decir, los letrados eran los encargados de simplificar las leyes y su aplicación con nuevos preceptos, sobre la base del derecho romano, con la intención de ocupar algunos cargos que anteriormente ocupaba la nobleza.

Desde los Reyes Católicos (Fernando II de Aragón e Isabel I de Castilla, 1474-1504) y de la Corona de Aragón (1479-1516), se hace más común la presencia de los letrados al servicio del rey y se constituyen en una clase social en ascenso.

En función a sus conocimientos en leyes, los letrados redactaban leyes, asesoraban, preparaban sentencias, hacían seguimiento de los procedimientos judiciales y velaban por encaminar la ley hacia un concepto universal.

Cabe resaltar además que, los letrados tuvieron un papel relevante en la conformación de los Estados de la era moderna de Europa Occidental en el Antiguo Régimen.

Según la definición jurídica, en la actualidad conocemos como letrado al profesional en Derecho, también conocido como abogado, denominado letrado, por su vasto conocimiento en las leyes y por estar

acreditado para ejercer la defensa jurídica en un proceso judicial o, asimismo brindar una asesoría jurídica calificada.

2.4.1. Materia Civil

Cuando hablamos de Materia Civil nos estamos refiriendo al Derecho Civil en sí, ya que está definido como un campo del derecho, es una especialidad que estudia y regula las relaciones privadas surgidas entre las personas, las cuales están amparadas por el Estado a través de su ordenamiento jurídico.

2.4.2. Huánuco

En la parte centro oriental de nuestro país encontramos a la cálida y hermosa ciudad de Huánuco, que es la capital del departamento que lleva su mismo nombre, Huánuco es una ciudad reconocida mundialmente por el título dado por quien fuera Gobernador allá por el año de 1543 Don Cristóbal Vaca de Castro, quien le concedió un escudo de armas y la nombró como: “La muy noble y muy leal ciudad de los caballeros de León de Huánuco”.

Según el último Censo nacional que fue llevado a cabo en el año 2017, la ciudad de Huánuco constaba para ese entonces con una población de 304,487 habitantes.

2.5. Hipótesis General

Si, el letrado en materia civil presenta un alto nivel de conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa; por lo que estos letrados aplicarían la hipoteca inversa en favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco.

2.5.1. Hipótesis Específicas:

He1. Los letrados en materia civil si concentran del nivel medio hacia alto en relación con el conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores.

He2. Los letrados si vienen aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco.

2.6. Variables

2.6.1. Variable independiente:

Nivel de conocimiento de la Ley N°30741.

2.6.2. Variable dependiente:

Aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores.

2.7. Operacionalización de las variables

Definición de la variable	Dimensiones / elementos	Indicadores
<p><u>Variable independiente:</u></p> <p>Nivel de conocimiento de la Ley N°30741</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alto nivel de conocimiento • Nivel medio de conocimiento • Bajo nivel de conocimiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Conoce sobre la existencia de la ley. • Conoce el objeto de la ley. • Conoce la estructura de la ley. • Conoce sobre la reglamentación de la ley. • Conoce los problemas que existen en su reglamentación. • Conoce los efectos de la ley. • Conoce de la existencia y aplicación de la ley en el derecho comparado con legislaciones de otros países.
<p><u>Variable dependiente:</u></p> <p>Aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicación de la hipoteca inversa a favor de la persona adulta mayor. 	<ul style="list-style-type: none"> • En el desempeño de su profesión ha asesorado a algún beneficiario de la Ley N°30741

CAPÍTULO III

3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación que realizamos es de naturaleza aplicada, por cuanto estuvo orientada a la descripción del nivel de conocimiento del letrado civilista de la ciudad de Huánuco, sobre la Ley N°30741; luego poner en práctica estos conocimientos a favor de la persona adulta mayor, el mismo que es un tema de connotación jurídica para nuestra región y como también para el país, porque a través de esta investigación pondremos en vitrina la necesidad de la aplicación de esta ley que beneficiará a los adultos mayores del país.

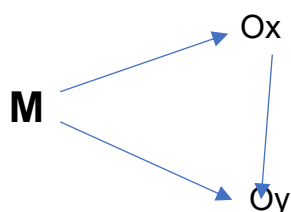
3.1.1. Enfoque

En el estudio científico que se ha realizado, está centrado en el enfoque mixto, tanto cualitativo y cuantitativo; primero se ha cualificado el fenómeno conocimiento y aplicación de la Ley N°30741, de hipoteca inversa a favor de las personas adultas mayores en la conciencia y conocimiento de los letrados de la ciudad de Huánuco; sin embargo, desde el momento de delimitar la relación causal de las variables nos ha llevado a cuantificar esta relación y los resultados obtenidos en el proceso de la investigación.

3.1.2. Alcance o nivel

El alcance o nivel en la presente investigación es descriptiva y explicativa causal, porque explica la relación causal entre las variables de la investigación.

3.1.3. Diseño



Donde:

M = Muestra

O_x = Observación a la variable **x**.

O_y = Observación a la variable **y**.

Causalidad: observado a **x** entonces se da la observación a **y**.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población es el conjunto total de sujetos que integran en el proceso de investigación; en este caso se ha considerado como población a los 64 abogados docentes o catedráticas que vienen laborando en forma permanente en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco.

3.2.2. Muestra

Se ha seleccionado una muestra no probabilística, la definición del tamaño de la muestra es por criterio de especialidad y de orientación técnica. Por la que se ha tenido en cuenta algunas características para su selección, definiendo sólo a los abogados docentes o catedráticos que vienen conduciendo las asignaturas en derecho civil en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco, haciendo un total de 16 abogados civilistas docentes.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1. Para la recolección de datos

Para recoger los datos se ha aplicado las siguientes técnicas:

- Técnicas del fichaje: Instrumentado por fichas bibliográficas, de resumen, fichas hemerográficas y web gráficas; técnica para recojo básicamente de información teórica.

- La técnica de la encuesta: Esta técnica se ha instrumentado por el cuestionario sobre el nivel de conocimiento de la ley N°30741, de hipoteca inversa a favor de adultos mayores, por letrados en materia civil de Huánuco, 2021, el mismo que se realizó de forma virtual, a través de un formulario realizado en la plataforma Google, esto debido a la emergencia sanitaria que atravesamos por la COVID – 19, en cumplimiento a las acciones de bioseguridad, el mismo que encontramos en el siguiente enlace:

https://docs.google.com/forms/d/1-trYq12YzC_8AMCi26IBjd2WfKE-obxcqPo0ZwnWkSI/edit#response=ACYDBNqIXtfiOXTmWusfYDwwt_oLlWuF9L0DskU4QDwCWTjrl4eVEPtGgRusjH2Fi9C-FkOQ

3.3.2. Para la presentación de datos

Los resultados han sido sistematizados en base a las siguientes técnicas:

- Estadística descriptiva para la parte cuantitativa, instrumentado por tablas y gráficos estadísticos donde se han sistematizado los datos cuantitativos.
- Técnica informática: para la presentación de datos, lo realizamos usando el programa de hoja de cálculo “Excel 2019” con el cual procesamos los datos obtenidos con la aplicación del instrumento de investigación.

3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos

- Técnica lógica: Análisis de los resultados obtenidos, mediante la secuencia lógica usando premisas y conclusiones en la sistematización de los resultados, cuya presentación manejamos usando las tablas y figuras estadísticas según lo establecido en las normas APA, la cual nos permitió el análisis descriptivo a partir de los resultados de cada uno de los instrumentos aplicados a las variables de trabajo.

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos

Luego de la aplicación de nuestro instrumento de investigación que consistió en una encuesta con un cuestionario innominado en formato virtual, en el estricto cumplimiento de lo establecido por el estado de emergencia que atravesamos debido a la pandemia por el COVID 19, los resultados que obtuvimos de las 16 encuestas realizadas a los docentes de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas que dictan cátedra en materias de Derecho Civil fueron los siguientes:

4.1.1. Resultados sobre el Nivel de conocimiento de la Ley N°30741.

Tabla 1.

Nivel de conocimiento sobre la existencia de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa

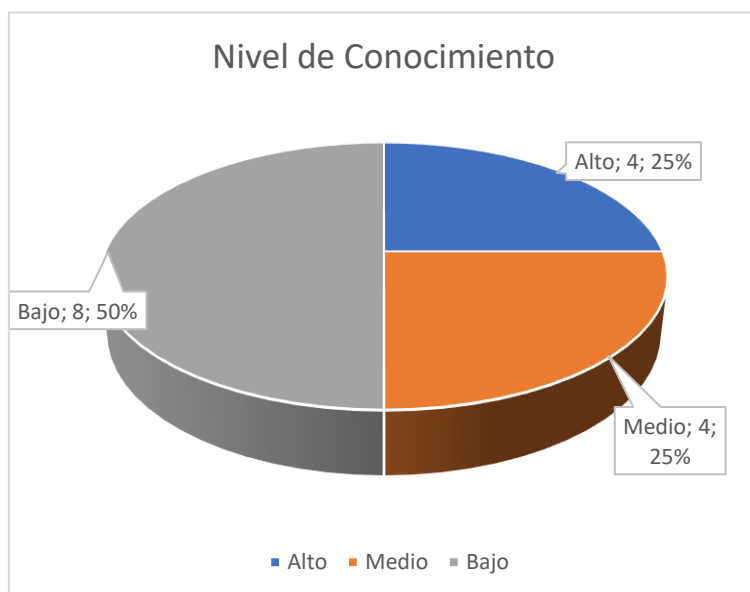
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	4	25%
Medio	4	25%
Bajo	8	50%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora

Figura 1.

Nivel de conocimiento sobre la existencia de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 1

Elaboración: La investigadora

Análisis e interpretación

De lo observado en la Tabla 1, sobre el nivel de conocimiento que los encuestados poseen sobre la existencia de la Ley N°30741, Ley de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores; se puede ver que del total de encuestados que son 16 (100%), el 50%; es decir, 8 abogados manifestaron que tienen un bajo nivel de conocimiento sobre la existencia de la ley en mención, y el 25%; 4 abogados señalaron que tienen un nivel medio de conocimiento, en tanto que el otro 25% restante, 4 abogados indicaron que tienen un alto conocimiento de la existencia de esta ley.

Del análisis se desprende que se desconoce sobre la existencia de esta ley de Hipoteca Inversa, pues observamos que la mitad de los abogados encuestados manifestó tener un bajo nivel de conocimiento, ya que no es una ley muy publicitada y menos aún, ya aplicada.

Tabla 2.

Nivel de conocimiento del objeto de la Ley N°30741, Ley de Hipoteca Inversa

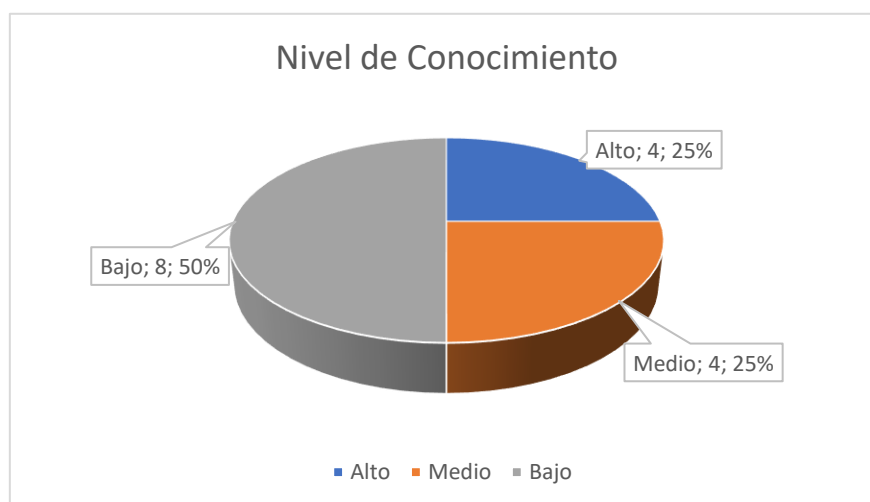
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	4	25%
Medio	4	25%
Bajo	8	50%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora

Figura 2.

Nivel de conocimiento del objeto de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 2

Elaboración: La investigadora

Análisis e interpretación

Se desprende de la pregunta número 2 de nuestro instrumento de recolección de datos que, del total de los encuestados, 8 participantes; es decir el 50% respondieron que tienen un bajo nivel de conocimiento del objeto de la Ley N°30741, Ley de Hipoteca Inversa, mientras que 4 participantes que hacen el 25% de la muestra señalaron que cuentan con un nivel medio de conocimiento de la pregunta en cuestión, solo 4 de los encuestados indicaron que tienen un alto nivel de conocimiento del objeto de la presente ley.

Tabla 3.

Nivel de conocimiento sobre las características del contenido de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa

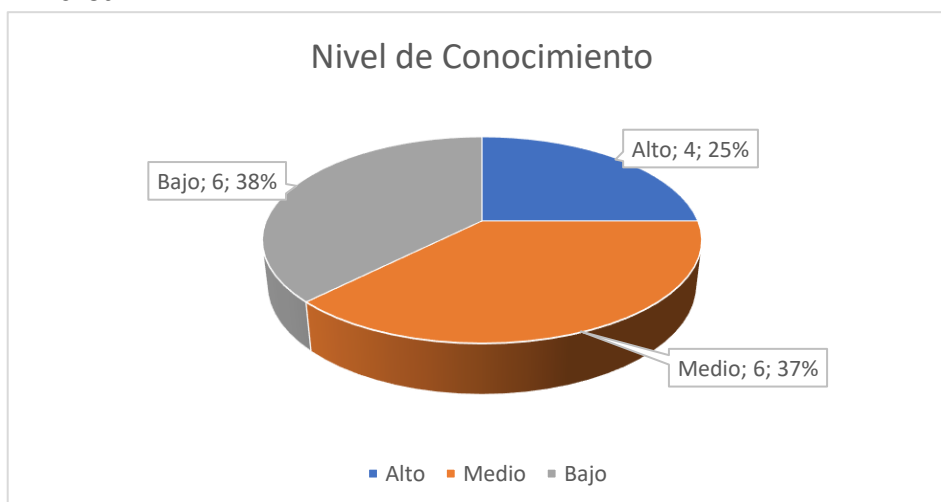
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	4	25%
Medio	6	37.5%
Bajo	6	37.5%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 3.

Nivel de Conocimiento sobre la estructura de la Ley 30741. Ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 3.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

Frente a la interrogante sobre el nivel de conocimiento de las características de esta ley de Hipoteca Inversa, solo el 25% (4) de los encuestados señaló que tenían un alto conocimiento del ítem en cuestión, en tanto que un 37.5% (6) respondieron que medianamente conocían sobre dicho tema, asimismo el otro 37.5% (6) participantes indicó que tenían un bajo nivel de conocimiento. Siendo así, frente a esta interrogante podemos señalar que existe un bajo nivel de conocimiento en los letrados en materia civil sobre las características de esta nueva ley.

Tabla 4.

Nivel de conocimiento sobre el orden lógico de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa

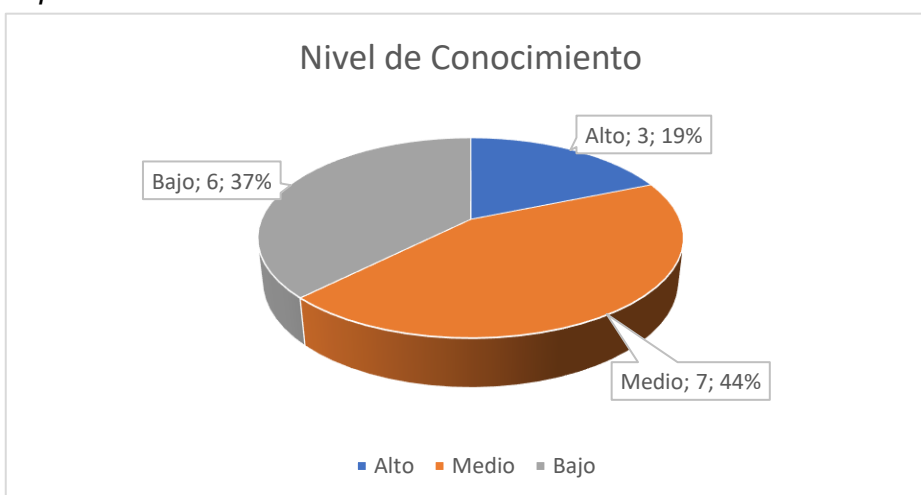
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	3	18.75%
Medio	7	43.75%
Bajo	6	37.5%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 4.

Nivel de Conocimiento sobre el orden lógico de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa.



Fuente: Tabla 4.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

De lo observado en la tabla N°4, señalamos que existe un nivel medio de conocimiento sobre el orden lógico de la ley de Hipoteca Inversa en los letrados en materia civil, por cuanto el 43.75% (7) participantes indicaron que tienen un nivel medio de conocimiento, mientras que el 37.5% (6) señalaron tener un bajo nivel de conocimiento y solo el 18.75% (3) respectivamente indicaron tener un nivel alto sobre el orden lógico de la ley 30741, de Hipoteca Inversa.

Tabla 5.

Nivel de conocimiento sobre la estructura de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa

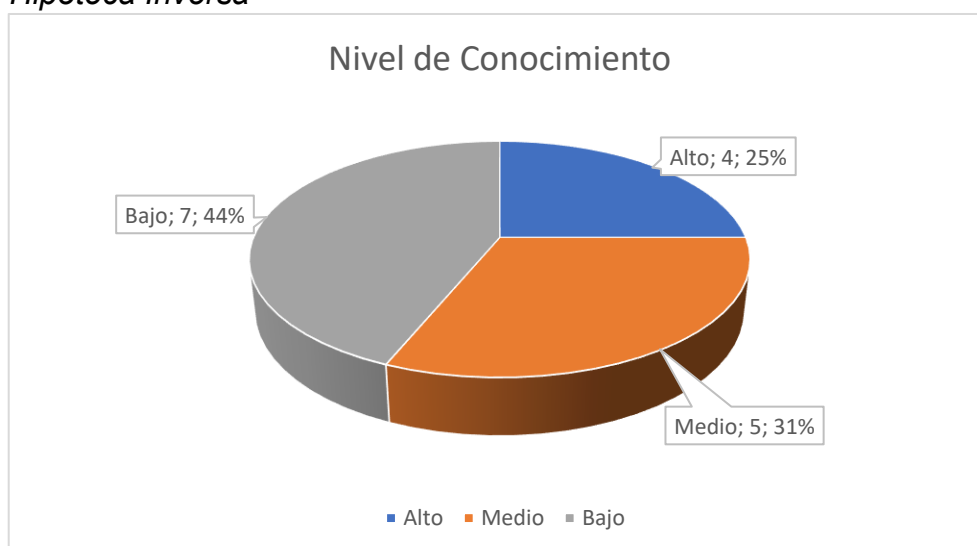
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	4	25%
Medio	5	31.25%
Bajo	7	43.75%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 5.

Nivel de conocimiento sobre la estructura de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 5.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

Frente a la pregunta sobre el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil sobre la estructura de la ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa, podemos señalar que el nivel de conocimiento que poseen es bajo por cuanto 7 participantes (43.75%) señaló que tenía un bajo nivel de conocimiento sobre la estructura de esta ley. Solo el 25% (4) de los participantes indicó que tenía un alto conocimiento respecto de la pregunta.

Tabla 6.

Nivel de conocimiento sobre la reglamentación de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca inversa.

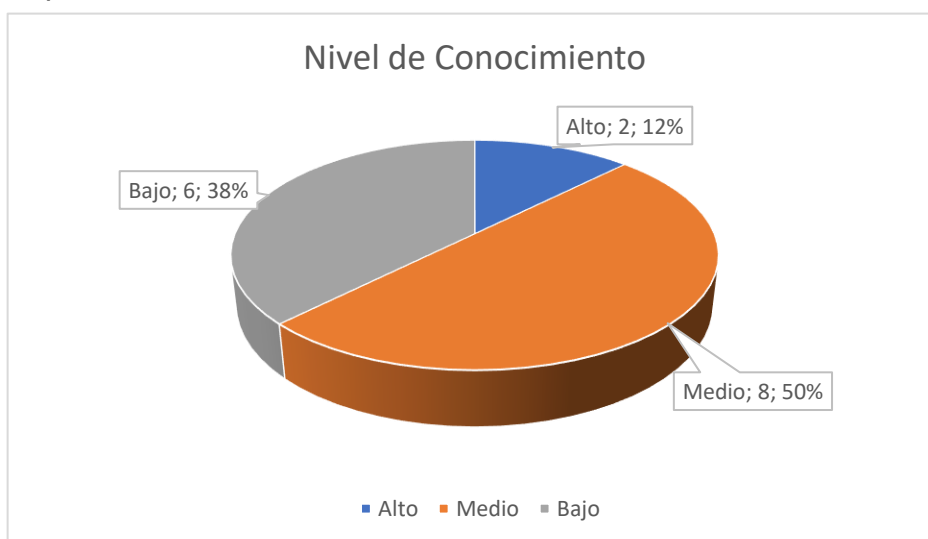
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	2	12.5%
Medio	8	50%
Bajo	6	37.5%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 6.

Nivel de conocimiento sobre la reglamentación de la Ley N°30741. Ley de Hipoteca inversa.



Fuente: Tabla 6.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

En cuanto a la interrogante sobre el nivel de conocimiento de la reglamentación de la Ley de Hipoteca Inversa, encontramos que el nivel de conocimiento que tienen sobre esto los letrados encuestados es de medio a bajo por cuanto el 50% (8) y el 37.5% (6) respectivamente lo señalaron, según lo indicado en el instrumento de evaluación aplicado, solo 2 participantes (12.5%) manifestó tener un alto conocimiento en cuanto a lo consultado.

Tabla 7.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley de Hipoteca Inversa.

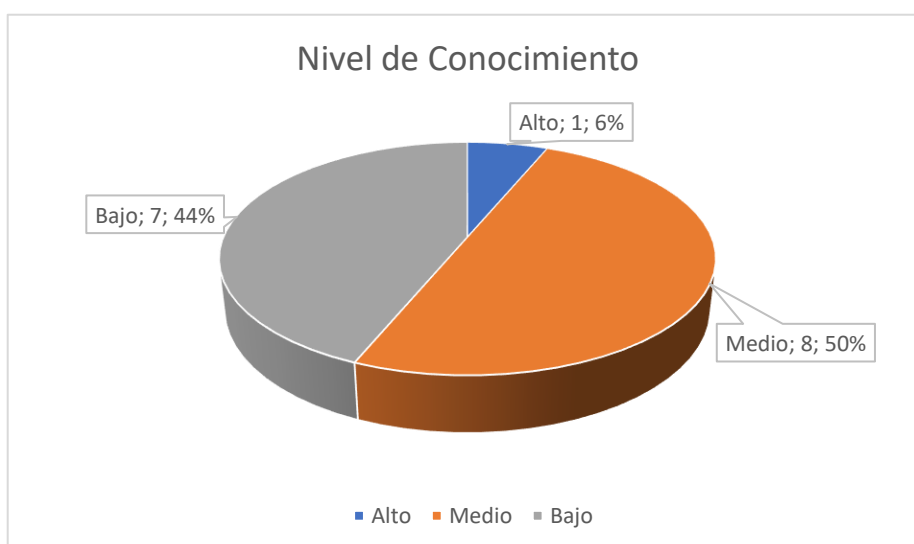
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	1	6.25%
Medio	8	50%
Bajo	7	43.75%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 7.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 7.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

Del análisis de la tabla N°7, observamos que el 50%, es decir 8 de los encuestados posee un nivel medio de conocimiento sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley de Hipoteca Inversa, solo 1 participante (6.25%) señaló conocer sobre la pregunta en cuestión en tanto que 7 de los encuestados, que vienen a ser casi el 50% de la muestra en estudio señaló que tiene un bajo conocimiento de la existencia de algún problema en la reglamentación de la presente ley.

Tabla 8.

Nivel de conocimiento sobre los efectos de la ley Hipoteca Inversa

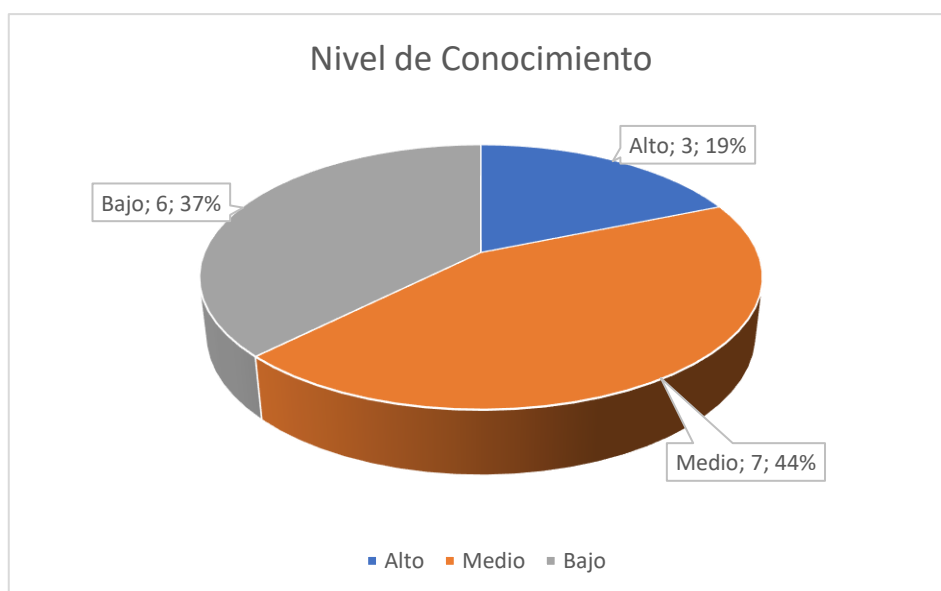
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	3	18.75%
Medio	7	43.75%
Bajo	6	37.5%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 8.

Nivel de conocimiento sobre los efectos de la ley de Hipoteca Inversa.



Fuente: Tabla 8.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

Sobre el nivel de conocimiento de los encuestados respecto de los efectos de la ley de Hipoteca Inversa, señalamos de lo recogido en el instrumento de evaluación, que la muestra en estudio posee un nivel de conocimiento de medio a bajo ya que observamos que 7 participantes (43.75%) manifestó un nivel medio de conocimiento y 6 participantes que representan el 37.5% de la muestra indicó tener bajo nivel de conocimiento, siendo que solo 3 participantes consideran tener un alto conocimiento sobre la interrogante.

Tabla 9.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de la ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

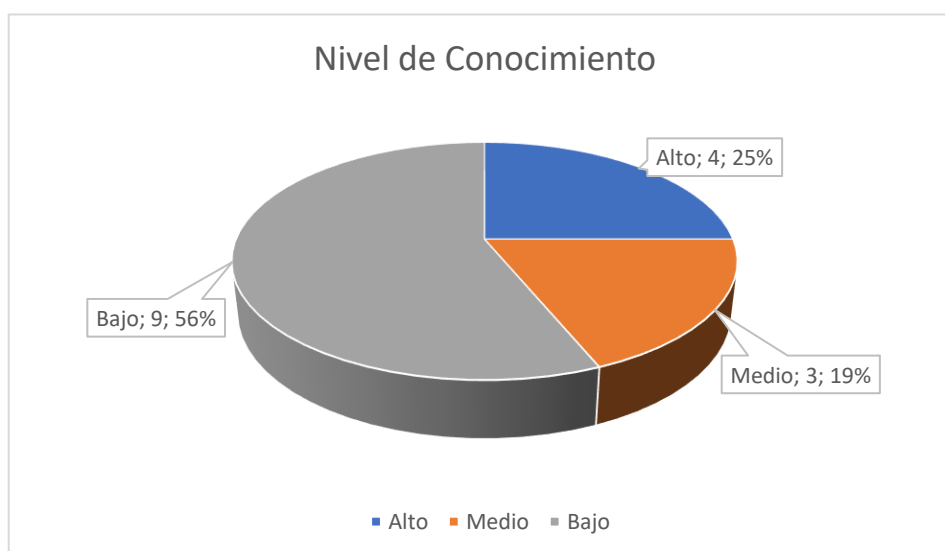
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	4	25%
Medio	3	18.75%
Bajo	9	56.25%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 9.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la existencia de la ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado.



Fuente: Tabla 9.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

En cuanto al nivel de conocimiento que tienen los participantes sobre la existencia de la Ley de Hipoteca Inversa en el Derecho comparado podemos indicar que más del 50% de los encuestados señaló que tiene un bajo nivel de conocimiento de esta ley en el derecho comparado, en tanto que solo 4 participantes (25%) indicó conocer sobre la existencia de esta ley de Hipoteca Inversa en el derecho comparado.

Tabla 10.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la aplicación de esta ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado

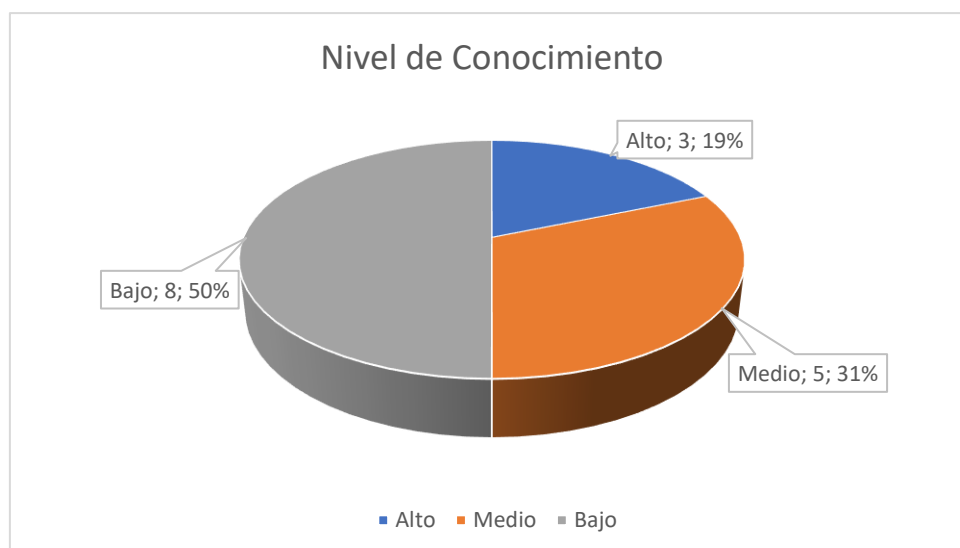
Dimensión	Frecuencia	Porcentaje
Alto	3	18.75%
Medio	5	31.25%
Bajo	8	50%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 10.

Nivel de conocimiento que tiene sobre la aplicación de esta ley de Hipoteca Inversa en el Derecho Comparado.



Fuente: Tabla 10.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

En cuanto a la interrogante sobre el nivel de conocimiento que tiene sobre la aplicación de esta ley de Hipoteca Inversa en el Derecho comparado la respuesta que obtuvimos fue que el 50% de los abogados encuestados desconoce sobre su aplicación, 5 participantes señalaron que tienen un nivel medio de conocimiento sobre la aplicación de la ley, en tanto que solo 3 participantes de nuestra muestra señalaron conocer sobre la aplicación de la ley de Hipoteca Inversa en el Derecho comparado.

4.1.2. Resultados sobre la aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores.

Tabla 11.

Sobre la asesoría a algún beneficiario de esta Ley de Hipoteca Inversa

Asesoramiento en esta Ley	Frecuencia	Porcentaje
Sí	2	12.5%
No	14	87.5%
Total	16	100%

Fuente: Instrumento de recolección de datos.

Elaboración: La investigadora.

Figura 11.

Asesoría a algún beneficiario de esta ley N°30741. Ley de Hipoteca Inversa



Fuente: Tabla 11.

Elaboración: La investigadora.

Análisis e interpretación

De la observación de la tabla 11, frente a la pregunta sobre si los participantes de la muestra en estudio habían asesorado a algún beneficiario de esta ley de Hipoteca Inversa, la respuesta fue un contundente No, que fue lo señalado por el 87.5% de participantes (14); solo el 12.5% (2) indicó que sí había asesorado en cuanto a esta ley de Hipoteca Inversa.

4.2. Contrastación de hipótesis

Las hipótesis planteadas, han sido contrastadas con los resultados obtenidos y sistematizados en las tablas y los gráficos estadísticos correspondientes, contrastando la hipótesis principal que se ha formulado: “Si, el letrado en materia civil presenta un alto nivel de conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa; por lo que estos letrados aplicarían la hipoteca inversa en favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco; esta hipótesis fue reprobada; porque los resultados que arrojan sobre el nivel de conocimiento sobre la ley N°30741; es de medio con tendencia a bajo nivel; esto se corrobora con los resultados obtenidos sobre la variable dependiente en la tabla 11, donde se ha auscultado sobre la aplicación de la ley de hipoteca inversa a favor de los adultos mayores es un mínimo porcentaje, cuantitativamente de 16 letrados civilistas investigados sólo ha aplicado 2 letrados que porcentualmente representa al 12% de los letrados civilistas que son sujetos de investigación.

En relación con las hipótesis específicas o secundarias; la He1. Los letrados en materia civil se concentran del nivel medio hacía alto en relación al conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores; también esta hipótesis es reprobada; porque los niveles de conocimiento de la Ley N°30741, reportados por las tablas del 1 hasta el 10; representan el 44.5% de bajo nivel de conocimiento, sumado esto nos demuestra que no hay un conocimiento de nivel medio hacia alto nivel de conocimiento.

Sobre la **He2**. Los letrados si vienen aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco. También esta hipótesis es reprobada; por que los resultados sobre la aplicación de la hipoteca inversa en suma llegan solo al 12% de los letrados que aplican esta figura jurídica a favor de las personas adultos mayores.

En consecuencia, haciendo una apreciación general sobre la contrastación de las hipótesis en relación con los datos obtenidos de la

aplicación del cuestionario a los 16 letrados, y de la estadística presentada previamente, podemos señalar que el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil sobre dicha ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores es significativamente bajo, generando esto un efecto jurídico negativo para los beneficiarios de la ley en cuestión.

Asimismo, señalamos que; al ser los letrados en materia civil los operadores jurídicos para asesorar y aplicar en esta ley, es muy importante que tengan un alto nivel de conocimiento, solo así lograrán poner en práctica la hipoteca inversa a favor de adultos mayores.

CAPÍTULO V

5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Contrastación de los resultados del trabajo de investigación

En este capítulo presentamos la contrastación de los resultados del trabajo de campo, después del procesamiento de los datos obtenidos en nuestra investigación cuyo objetivo ha sido determinar el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores, por los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.

La contrastación de los resultados con las hipótesis formuladas en la investigación nos evidencia con mucha claridad, cuando se trata del nivel de conocimiento de los letrados en materia civil sobre la Ley N°30741 el 79.87% de los letrados se encuentran ubicados entre los niveles de conocimiento de medio hacia abajo y de este porcentaje con bajo nivel de conocimiento de los letrados sobre la ley N°30741; representan el 44.5%. Por lo tanto, no existe un nivel de conocimiento aceptable para la aplicación de la ley sobre hipoteca inversa a favor de las personas adultos mayores; este argumento se evidencia cuando en la tabla N°11, donde reporta que solo 2 letrados han asesorado sobre la hipoteca inversa a favor de adultos mayores. Haciendo el 12% de los letrados civilistas investigados.

En relación con las hipótesis específicas o secundarias; la He1. Los letrados en materia civil se concentran del nivel medio hacia alto en relación con el conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores; también esta hipótesis es reprobada; porque los niveles de conocimiento de la Ley N°30741, reportados por las tablas del 01 hasta el 10; representan el 44.5% de bajo nivel de conocimiento, sumado esto nos demuestra que no hay un conocimiento de nivel medio hacia alto nivel de conocimiento.

Sobre la **He2**. Los letrados si vienen aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco. También esta hipótesis es reprobada; por que los resultados sobre la aplicación de la hipoteca inversa en suma llegan solo al 12% de los letrados que aplican esta figura jurídica a favor de las personas adultos mayores.

En consecuencia, haciendo una apreciación general sobre la contrastación de las hipótesis en relación con los datos obtenidos de la aplicación del cuestionario a los 16 letrados, y de la estadística presentada previamente, podemos señalar que el nivel de conocimiento que tienen los letrados en materia civil sobre dicha ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores es significativamente bajo, generando esto un efecto jurídico negativo para los beneficiarios de la ley en cuestión.

CONCLUSIONES

Luego del análisis realizado a los 16 instrumentos de recolección de datos absueltos por letrados en materia civil, para determinar el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores, por los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021, se concluye en los siguientes:

1. Las características de los niveles de conocimiento que reflejan los letrados civilistas sobre la Ley N°30741 de hipoteca inversa son: en el nivel Alto el 20.13% de letrados; a nivel medio 35.37% letrados y bajo el 44.5% de letrados, donde el porcentaje predominante es el bajo nivel con 44.5%; por lo tanto, existe un bajo nivel de conocimiento de los letrados civilistas sobre la ley materia de investigación.
2. El nivel de conocimiento de los letrados en materia civil sobre la Ley N°30741, no sobre pasa de los niveles de medio con tendencia hacia el bajo nivel, ambos sumando el 79.87% de letrados civilistas investigados; de este porcentaje con mayor peso es el bajo nivel de conocimiento de los letrados sobre la ley N°30741; ya que representan el 44.5% de la muestra en estudio.
3. En relación con la aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores por parte de los letrados, representa solo el 12%; porcentaje que no es representativo.
4. Los niveles de conocimiento de los letrados sobre la Ley N°30741, que los ubican en los niveles de medio hacia bajo; son porcentajes que nos demuestra que no existe un nivel de conocimiento aceptable; este hecho está influyendo para una aplicación mínima con el 12% de los letrados civilistas investigados en la aplicación de la ley sobre hipoteca inversa a favor de las personas adultos mayores.

RECOMENDACIONES

Al término de la presente investigación y luego del estudio de nuestra muestra recomendamos que:

1. Los profesionales del derecho, deben estar capacitados en la normatividad vigente, pues aunque muchas veces estas no concuerdan con la realidad o el contexto en el cual vivimos y nos desarrollamos, o en todo caso tienen algunos vacíos o problemas en su reglamentación como es el caso de la ley en estudio, de la cual los pocos especialistas que hay sobre el particular, consideran su inaplicación debido a que la ley tiene limitaciones para el producto a ofrecer; pese a ello, se debería estar preparado y tener un conocimiento adecuado para poder asesorar, por cuanto son los letrados en materia civil los llamados al asesoramiento para la aplicación de esta nueva ley que nació con la finalidad de mejorar en algo la calidad de vida de los adultos mayores, pero; que hasta el momento no ha cumplido dicho fin.
2. Además, sugerimos que el Estado debe viabilizar la aplicación de esta ley de hipoteca inversa, revisar su reglamentación para encontrar los vacíos y problemas que pudiera tener, para de esta forma hacer posible la efectividad en su aplicación y así cumplir con la finalidad por la cual fue concebida.
3. Asimismo, recomendamos que el Estado dé mayor difusión de la presente ley de hipoteca inversa a favor de los adultos mayores, por cuanto muchos beneficiarios de la misma desconocen la existencia de esta legislación que les favorece y consecuentemente no lo ven como una alternativa para mejorar su calidad de vida.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Álvarez, Henar (2009) *La hipoteca inversa una alternativa económica en tiempos de crisis*. Universidad de Rioja. Rioja, España. Editorial Lex Nova 1° edición.
- Bucallo, C. (2019) “*Hipoteca Inversa en el Perú, por qué no despega*”. Bolsa Inmobiliaria. Recuperado en:
<https://bolsainmobiliaria.pe/blog/hipoteca-inversa-en-peru-por-que-no-despega>
- Cabanellas, G. (2003) *Diccionario jurídico elemental*. 16 Edición. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.
- Canelo, R. R. (2017). *Apuntes sobre la evolución de la hipoteca*. Legis.pe. Recuperado en: <http://legis.pe/evolucion-hipoteca/#ftn5>.
- Castañeda Avalos, Amanda S. (2021) Tesis “*La Ley N° 30741 y la seguridad jurídica del deudor y acreedor financiero sobre su viabilidad en el Perú*”. Para optar el título profesional de abogada en la Universidad Privada del Norte. Trujillo, Perú.
- Código Civil (1984). Sexta Edición. Lima: Editorial Jurista Editores E.I.R.L.
- Concha M., & Lladó, J., (2013). “*La Hipoteca Revertida: Una Propuesta para Mejorar el Acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano*”. Revista *Moneda*. N°157, Recuperado de:
<http://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/RevistaMoneda/moneda54/moneda-154-05.pdf7>
- Congreso de la República (2016) “*Ley N°30490, Ley de la persona adulta mayor*” Diario Oficial El Peruano. Recuperado de:
<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-de-la-persona-adulta-mayor-ley-n-30490-1407242-1>

Congreso de la República (2018). “Ley N°30741, Ley que regula la hipoteca inversa” Diario Oficial El Peruano. Recuperado de:
<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1>

Constitución Política del Perú (1993). Sexta Edición. Lima: Editorial APECC.

Diario Gestión (2019) Hipoteca inversa: ¿por qué aún no se ofrece en el Perú si la ley ya fue reglamentada hace un año? Recuperado de:
<https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/hipoteca-inversa-por-que-aun-no-se-ofrece-en-el-peru-si-la-ley-ya-fue-reglamentada-hace-un-ano-noticia/>

Falconí Picardo, Marco (2019) “Hipoteca inversa sin futuro” Revista de Derecho. Universidad Católica de Santa María. Arequipa, Perú.
Recuperado de: <https://www.ucsm.edu.pe/wp-content/uploads/2021/06/Hipoteca-inversa-sin-futuro.pdf>

Fernández Flecha, María de los Ángeles y otros (2015) *Guía de investigación en Derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Primera Edición. Lima: Editorial PUCP

Gonzales, N. L. (2007) *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*. 1° edición. Lima: Palestra editores S.A.C.

Jimenez, A. y Monti, M. (2018) Enderezando la Hipoteca Inversa. En Gaceta Civil y Procesal Civil. Universidad Nacional Mayor de San Marcos N° 55 –Enero-ISSN 2305-3259.

Ley N° 30741. Ley de Hipoteca Inversa (2018). Normas Legales. Diario Oficial El Peruano.

Lumbi Sequeira, Jenny T. y GONZÁLEZ PANIAGUA, Andrea (2009) *Tesis “La hipoteca inversa. Criterios para su regulación, en Costa Rica”*. Para optar por el grado de licenciatura en Derecho en la Universidad de Costa Rica.

- Morales Canales, Johana (2020) Tesis “Hipoteca inversa: análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú”. Para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Ricardo Palma. Lima, Perú
- Olivera Aravena, Gonzalo A. (2020) Tesis “*Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741*” Para optar el título profesional de abogado en la Universidad de Piura. Campus Lima, Perú.
- Orts Santos, María J. (2012) Tesis “*Hipoteca Inversa*”. Para optar el grado de doctora en Derecho Civil en la Universidad de Salamanca. España.
- Palacios Castillo, Enma (2002) “La hipoteca” Revista de Investigación Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Perú. Recuperado en:

[file:///C:/Users/HP%20PC/Downloads/38173%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP%20PC/Downloads/38173%20(1).pdf)
- Rosario Chauca, J. (2018) Tesis “*Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su afectación y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor*”. Para optar el título de abogado. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Huacho, Perú.
- Soriano Pacheco, Claudia M. (2016) Tesis “*Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*”. Para optar el título de abogado. Universidad Andina del Cusco. Cusco, Perú.
- Ragel S. F. (2018). “*Elementos de la hipoteca*”. Derecho en Red. Recuperado en: <http://www.infoderechocivil.es/2014/11/elementos-hipoteca.html>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>PROBLEMA GENERAL:</p> <p>¿Cuál es el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores que tienen los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores, por los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.</p>	<p>ANTECEDENTES:</p> <p>A Nivel Internacional:</p> <p>Álvarez, H. (2009) La hipoteca inversa una alternativa económica en tiempos de crisis. Universidad de Rioja. Rioja, España.</p> <p>El autor, en su obra hace hincapié sobre esta figura hipotecaria, señalando que se originó en Inglaterra, donde empezó a comercializarse en 1965, bajo el nombre de <i>reverse mortgage</i> (que da lugar, sin duda, a la “hipoteca inversa”).</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Si, el letrado en materia civil presenta un alto nivel de conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa; por lo que estos letrados aplicarían la hipoteca inversa en favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco.</p>	<p>Variable independiente:</p> <p>Nivel de conocimiento de la Ley N°30741.</p>	<p>Tipo de investigación</p> <p>El tipo de investigación que realizamos es de naturaleza aplicada, por cuanto estuvo orientada a la descripción del nivel de conocimiento del letrado civilista de la ciudad de Huánuco, sobre la Ley N°30741.</p> <p>Enfoque</p> <p>El enfoque es mixto, tanto cualitativo y cuantitativo; pues se ha cualificado el fenómeno conocimiento y aplicación de la Ley N°30741. Sin embargo, desde el momento de delimitar la relación causal de las variables nos ha llevado a cuantificar esta relación y los resultados obtenidos en el proceso de la investigación.</p>
<p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS:</p> <p>Pe1. ¿Cuáles son las características del conocimiento de la ley N°30741 de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?</p> <p>Pe2. ¿En qué medida se viene aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Describir y analizar las características del conocimiento de la ley N°30741 de Hipoteca Inversa a favor de los Adultos Mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021. • Determinar en qué medida se viene aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021. 	<p>A Nivel Nacional</p> <p>Soriano, C. (2016) Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad. (Tesis para optar el título de abogado). Universidad Andina del Cusco. Cusco, Perú.</p> <p>Las investigadoras concluyeron luego de la investigación que la realidad socioeconómica de las personas mayores de 65 años, que se encuentran en estado de jubilación, es bastante precaria, tomando en cuenta que si bien algunos sí están afiliados a algún fondo de pensiones, la mayoría no lo está, y en último caso, casi todas necesitan un ingreso extra, por lo que esta situación amerita por parte del Estado la adopción de medidas urgentes que le permita a esta población, contar con alternativas que les haga posible mejorar su calidad de vida.</p>	<p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:</p> <p>He1. Los letrados en materia civil si concentran del nivel medio hacia alto en relación con el conocimiento sobre la ley N°30741, de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores.</p> <p>He2. Los letrados si vienen aplicando la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores en la ciudad de Huánuco.</p>	<p>Variable dependiente:</p> <p>Aplicación de la hipoteca inversa a favor de los adultos mayores.</p>	<p>Alcance o nivel</p> <p>La presente investigación es descriptiva y explicativa causal, porque explica la relación causal entre las variables de la investigación.</p> <p>Población y muestra</p> <p>Población</p> <p>La población en estudio está definida por los docentes abogados, de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco (64).</p> <p>Muestra</p> <p>Está definida por los docentes quienes tienen a cargo cursos en Materia Civil en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Huánuco (16).</p>



PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TECNICA DE ENCUESTA

Nivel de conocimiento de la Ley N°30741, de hipoteca inversa a favor de adultos mayores, por letrados en materia civil de Huánuco, 2021

La presente encuesta es anónima, tiene fines estrictamente académicos para recoger información y determinar el nivel de conocimiento de la Ley N°30741, ley de Hipoteca Inversa a favor de los adultos mayores, por los letrados en materia civil en la ciudad de Huánuco, 2021.

INSTRUCCIONES: Estimado(a) docente, por favor lea usted detenidamente las preguntas del cuestionario y tenga a bien marcar la respuesta que usted considere. Gracias por su amable colaboración.

CUESTIONARIO

1. Según su opinión, ¿En qué nivel se ubica su conocimiento de la ley 30741 de hipoteca inversa?
Alto () Medio () Bajo ()
2. Según su criterio, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre el objeto de la ley 30741 de hipoteca inversa?
Alto () Medio () Bajo ()
3. De acuerdo a su criterio, ¿Cuál es el nivel de conocimiento que usted tiene sobre las características del contenido de la ley 30741 de hipoteca inversa?
Alto () Medio () Bajo ()

4. Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre el orden lógico de la ley 30741 de hipoteca inversa?

Alto () Medio () Bajo ()

5. De acuerdo a su criterio, ¿Qué nivel de conocimiento usted considera poseer sobre la estructura de la ley 30741 de hipoteca inversa?

Alto () Medio () Bajo ()

6. En cuanto a la reglamentación de la ley 30741 de hipoteca inversa, ¿cuál es el nivel de conocimiento que usted considera tener?

Alto () Medio () Bajo ()

7. Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento posee usted sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley 30741 de hipoteca inversa?

Alto () Medio () Bajo ()

8. De acuerdo a su criterio, ¿Cuál es el nivel de conocimiento que tiene usted sobre los efectos de la ley 30741 de hipoteca inversa?

Alto () Medio () Bajo ()

9. Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento posee usted sobre la existencia de esta ley de hipoteca inversa en el derecho comparado?

Alto () Medio () Bajo ()

10. Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre la aplicación de esta ley de hipoteca inversa en el derecho comparado?

Alto () Medio () Bajo ()

Para Culminar la encuesta:

11. ¿En el desempeño de su profesión, ha asesorado usted a algún beneficiario de esta ley?

Sí No

Estimado docente, agradecemos infinitamente su valiosa colaboración en el desarrollo de la presente investigación.

Huánuco, 23 de octubre de 2021.

MATRIZ DE ANÁLISIS DE RESULTADOS

ENCUESTA

NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA LEY N°30741, DE HIPOTECA INVERSA A FAVOR DE ADULTOS MAYORES, POR LETRADOS EN MATERIA CIVIL DE HUÁNUCO, 2021

CUESTIONARIO		Nivel de Conocimiento			TOTAL
		Alto	Medio	Bajo	
1	Según su opinión, ¿En qué nivel se ubica su conocimiento de la ley 30741 de hipoteca inversa?	4	4	8	16
2	Según su criterio, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre el objeto de la ley 30741 de hipoteca inversa?	4	4	8	16
3	De acuerdo a su criterio, ¿Cuál es el nivel de conocimiento que usted tiene sobre las características del contenido de la ley 30741 de hipoteca inversa?	4	6	6	16
4	Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre el orden lógico de la ley 30741 de hipoteca inversa?	3	7	6	16
5	De acuerdo a su criterio, ¿Qué nivel de conocimiento usted considera poseer sobre la estructura de la ley 30741 de hipoteca inversa?	4	5	7	16
6	En cuanto a la reglamentación de la ley 30741 de hipoteca inversa, ¿cuál es el nivel de conocimiento que usted considera tener?	2	8	6	16
7	Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento posee usted sobre la existencia de algún problema en la reglamentación de la ley 30741 de hipoteca inversa?	1	8	7	16
8	De acuerdo a su criterio, ¿Cuál es el nivel de conocimiento que tiene usted sobre los efectos de la ley 30741 de hipoteca inversa?	3	7	6	16
9	Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento posee usted sobre la existencia de esta ley de hipoteca inversa en el derecho comparado?	4	3	9	16
10	Según su opinión, ¿Qué nivel de conocimiento tiene usted sobre la aplicación de esta ley de hipoteca inversa en el derecho comparado?	3	5	8	16
TOTAL		32	57	71	160
11	¿En el desempeño de su profesión, ha asesorado usted a algún beneficiario de esta ley?	SI = 2		NO = 14	

LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

El Perú

Firmado Digitalmente por
EDITORIA PERU
Fecha: 28/03/2018 09:21

4

NORMAS LEGALES

Miércoles 28 de marzo de 2018 / El Peruano

PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY Nº 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 inafecta 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:

- Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- 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.
- Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- 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.
- 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.

- Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- 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.
- 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 periodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce periodos, 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

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

1631374-1

LEY Nº 30742

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO
DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE FORTALECIMIENTO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA Y DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTROL

Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente ley tiene por objeto establecer las normas y disposiciones requeridas para el fortalecimiento de la Contraloría General de la República y del Sistema Nacional de Control, con la finalidad de modernizar, mejorar y asegurar el ejercicio oportuno, efectivo y eficiente del control gubernamental, así como de optimizar sus capacidades orientadas a la prevención y lucha contra la corrupción.

Artículo 2. Adecuación organizacional

Autorízase la reorganización institucional de la Contraloría General de la República para lo cual queda facultada para aprobar su nueva estructura orgánica, Reglamento de Organización y Funciones y Cuadro de Puestos de la Entidad, así como los demás instrumentos de gestión institucional que sean necesarios para su fortalecimiento y modernización, dentro de los ciento veinte (120) días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente ley. La referida reorganización se lleva a cabo durante el plazo antes indicado.

Artículo 3. Modificación de diversos artículos de la Ley 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República

Modifícanse los literales m) y n) del artículo 9; los artículos 19 y 20; el literal a) del artículo 22; los artículos 28 y 29; el artículo 30, incorporando el literal f); los artículos 33, 45, 46, 51, 56 y 57; y la novena disposición final de la Ley 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, en los términos siguientes:

"Artículo 9.- Principios del control gubernamental
Son principios que rigen el ejercicio del control gubernamental:

[...]

- m) El acceso a la información, referido a la potestad de los órganos de control de requerir, conocer y examinar toda la información y documentación sobre las operaciones de las entidades sujetas al ámbito de control gubernamental, aunque sea secreta, necesaria para su función. Esto comprende el acceso directo, masivo, permanente, en línea, irrestricto y gratuito a las bases de datos, sistemas informáticos y cualquier mecanismo para el procesamiento o almacenamiento de información, que administran las entidades sujetas al Sistema Nacional de Control; sin otras limitaciones que los casos previstos en la cuarta y quinta disposiciones finales de la presente ley. Así como a la capacidad de las herramientas informáticas a cargo del procesamiento o almacenamiento de la información que se requiera hasta su implementación a cargo de la entidad.
- n) La reserva, por cuyo mérito se encuentra prohibido que durante la ejecución del control se revele información que pueda causar daño a la entidad, a su personal o al Sistema, o dificulte la tarea de este último. Culminado el servicio de control y luego de notificado el informe, el mismo adquiere naturaleza pública y debe ser publicado en su integridad en la página web de la Contraloría General de la República.

[...]

Artículo 19.- Designación y separación del jefe del órgano de Auditoría Interna

La Contraloría General de la República, aplicando el principio de carácter técnico y especializado del control, designa a los jefes de los órganos de control institucional de las entidades sujetas a control.

Están exceptuados los jefes y el personal del órgano de control institucional del Congreso de la República cuyo régimen laboral y dependencia funcional se rige por las normas que estipula dicho Poder del Estado.

[...]

Las entidades sujetas a control proporcionarán los medios necesarios para el ejercicio de la función de control en dichas entidades, de acuerdo con las disposiciones que sobre el particular dicte la Contraloría General.

Artículo 20.- Sociedades de auditoría

Las sociedades de auditoría, para efectos de esta ley, son las personas jurídicas calificadas e independientes en la realización de labores de control posterior externo, que son designadas previo concurso público de méritos, y contratadas por la Contraloría General de la República para examinar las actividades y operaciones de las entidades, opinar sobre la razonabilidad de sus estados financieros, así como evaluar la gestión, captación y uso de los recursos asignados a las mismas.

Las entidades del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales quedan autorizados para realizar transferencias financieras con cargo a su presupuesto institucional a favor de la Contraloría General de la República para cubrir los gastos que se deriven de la contratación de las sociedades de auditoría, previa solicitud de la Contraloría General de la República, bajo exclusiva responsabilidad del titular del pliego así como del jefe de la oficina de administración y del jefe de la oficina de presupuesto o las que hagan sus veces en el pliego.

Las transferencias financieras se aprueban mediante resolución del titular del pliego en el caso del Gobierno Nacional, o por acuerdo de consejo regional o concejo municipal en el caso de los gobiernos regionales o gobiernos locales, respectivamente, requiriéndose en todos los casos el informe previo favorable de la oficina de presupuesto o la que haga sus veces en la entidad. La resolución del titular del pliego y el acuerdo de consejo regional se publican en el diario oficial El Peruano y el acuerdo del concejo municipal se publica en su página web.

DECRETO SUPREMO QUE ASPRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY N°30741, LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA EN EL PERÚ

El Peruano

Firmado Digitalmente por:
EDITORA PERU
Fecha: 05/09/2018 04:27:53

El Peruano / Miércoles 5 de setiembre de 2018

NORMAS LEGALES

21

Artículo 5. Servicio de deuda

El servicio de amortización, intereses, comisiones y demás gastos que ocasione la operación de endeudamiento externo que se aprueba mediante el artículo 1 de este Decreto Supremo, es atendido por el Ministerio de Economía y Finanzas con cargo a los recursos presupuestarios asignados al pago del servicio de la deuda pública.

Artículo 6.- Refrendo

El Decreto Supremo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de Economía y Finanzas y por el Ministro de Educación.

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

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO
Presidente del Consejo de Ministros

CARLOS OLIVA NEYRA
Ministro de Economía y Finanzas

DANIEL ALFARO PAREDES
Ministro de Educación

1687860-7

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa

**DECRETO SUPREMO
N° 202-2018-EF**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa se estableció el marco normativo para 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, salvo que se hayan designado Beneficiarios, en cuyo caso será exigible al fallecimiento de estos últimos;

Que, de acuerdo con la Primera Disposición Complementaria Final de la citada norma, se dispone que el Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamenta la Ley N° 30741 en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa;

DECRETA:

Artículo 1. Aprobación del Reglamento de la Ley N° 30741

Apruébase el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, el que consta de dieciséis (16) artículos y una (1) Disposición Complementaria Final, que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2. Publicación

El presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo anterior se publican en el portal institucional del Ministerio de Economía y Finanzas (www.mef.gob.pe) el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas.

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

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

CARLOS OLIVA NEYRA
Ministro de Economía y Finanzas

REGLAMENTO DE LA LEY N° 30741, LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 1. Objeto

La presente norma tiene como objeto reglamentar la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es aplicable a los Contratos de hipoteca inversa que suscriban las Entidades Autorizadas en el artículo 5 de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

Artículo 3. Definiciones

Para efectos del presente Reglamento, se aplican las siguientes definiciones:

1. Beneficiario: Quien o quienes señale el Cliente expresamente como beneficiarios en el Contrato.
2. Cliente: Es el Titular o Titulares que suscriben un Contrato de hipoteca inversa con la Entidad Autorizada.
3. Contrato: Contrato de hipoteca inversa, elevado por escritura pública, suscrito entre la Entidad Autorizada y el Titular o los Titulares de la propiedad para el otorgamiento del crédito.
4. Entidad Autorizada: Empresa autorizada a realizar operaciones de hipoteca inversa de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley, en cuyo favor se constituye la hipoteca inversa.
5. Inmueble: Inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.
6. Ley: Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa.
7. Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
8. Titular: Persona que tiene derecho de propiedad del inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.

Artículo 4. De los Beneficiarios

4.1. El Cliente, en caso opte por designar Beneficiarios para efectos del Contrato, debe declararlos en el acto de la suscripción de éste y consignar sus respectivos documentos de identidad para su plena identificación. El o los Beneficiarios designados por el Cliente, pueden ser quienes libremente determine éste; pero requerirán ser aceptados como tales por la Entidad Autorizada acreedora.

4.2. Una vez que el Cliente haya declarado a sus Beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos.

4.3. En el caso que el Cliente opte por no tener Beneficiarios, si su fallecimiento ocurre antes del desembolso total del crédito, el pago del crédito es exigible y la garantía ejecutable a la fecha del fallecimiento del último Titular.

4.4. El Cliente al momento de firma del Contrato debe declarar a sus herederos y/o legatarios, designación que surte efecto sólo para fines de la notificación que debe cursárseles sobre lo referido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento o, en caso corresponda, a la posibilidad de adjudicación a que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento. Esta designación no afecta los derechos de terceros herederos y/o legatarios, no designados en el Contrato.

4.5. Cualquiera de los herederos y/o legatarios designados en el Contrato, debe comunicar a la Entidad Autorizada, del fallecimiento del último Titular o Beneficiario; considerándose como fecha de vencimiento del crédito, dicha fecha de notificación; salvo que la Entidad Autorizada haya tomado conocimiento antes.

Artículo 5. De la tasación para la firma del Contrato

5.1. La tasación del Inmueble para la firma del Contrato, debe ser realizada por profesionales debidamente inscritos en alguna entidad especializada o colegio profesional, de acuerdo con lo pactado en el Contrato.

5.2. Una de las tasaciones puede ser contratada por la Entidad Autorizada.

5.3. La tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, sólo en caso los tasadores no estuviesen inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Si el tasador es uno registrado ante la Superintendencia, es suficiente solo una tasación para los fines de constitución de hipoteca inversa.

5.4. La tasación en caso de venta o adjudicación es obligatoria, para tener actualizado el valor del Inmueble; y, para esos fines se requiere de doble tasación, aun cuando los tasadores estén inscritos en el REPEV de la Superintendencia.

5.5. De haber diferencia entre las tasaciones, el valor que se asigne al Inmueble es el promedio de las mismas.

5.6. Los gastos de las tasaciones son de cargo del Cliente, de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 6. Responsabilidades sobre el Inmueble

6.1. Es responsabilidad del Cliente:

1. Conservar el Inmueble en buen estado hasta su fallecimiento. Si el Cliente fallece esta responsabilidad recae en el Beneficiario o Beneficiarios declarados en el Contrato.

2. Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al Inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito.

3. Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del Inmueble.

4. Asumir los gastos que genere la constitución, liberación, ejecución durante la vigencia del Contrato.

6.2. Es responsabilidad de las partes:

1. Pactar las condiciones bajo las cuales la Entidad Autorizada concede su autorización para la enajenación, arrendamiento y/o constitución de cargas y gravámenes sobre dicho Inmueble, siendo válido que se prohíba dichos actos. Los actos que se realicen sin observar estas condiciones o con inobservancia de la prohibición, no surte ningún efecto, ni afecta la hipoteca inversa.

2. Acordar como domicilio válido para efectos de notificación de la Entidad Autorizada, la dirección del Inmueble otorgado en hipoteca inversa. En caso de alquiler o enajenación del Inmueble, previamente autorizada por la Entidad Autorizada, se debe informar a ésta el nuevo domicilio del Cliente, para los fines de las notificaciones. En caso contrario, son plenamente válidas las notificaciones que se sigan dirigiendo al Inmueble.

6.3. Las responsabilidades y pactos acordados señalados en los numerales precedentes de este artículo deben estar establecidas en el Contrato. El incumplimiento por parte del Cliente de estas disposiciones, constituye causal de resolución del Contrato, con facultad de ejecutar la hipoteca inversa; aun cuando el Cliente y Beneficiarios designados no hubieran fallecido.

Artículo 7. Del prepago

7.1. El Cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo de acuerdo al literal e) del artículo 3 de la Ley según lo dispuesto en el Código de

Protección y Defensa del Consumidor mediante la Ley N° 29571 y a otras disposiciones de la Superintendencia.

7.2. En caso el Cliente decida prepagar la totalidad del préstamo, debe correr con todos los gastos notariales y registrales derivados del levantamiento de la hipoteca inversa en los Registros Públicos de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 8. Del Contrato de seguro de renta vitalicia

8.1. Las partes pueden acordar la contratación de un seguro que permita al Cliente recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado. En este caso, puede determinarse a la firma del Contrato el monto que es destinado por la Entidad Autorizada a la contratación de una renta vitalicia para el Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya acordado con la referida empresa. El monto destinado a la contratación de una renta vitalicia es parte del crédito efectivamente desembolsado.

8.2. En caso de no haberse acordado al inicio la contratación de la renta vitalicia, las partes pueden incluir la opción de poder contratarla posteriormente o modificar el Contrato, de mutuo acuerdo, a fin de que se contemple dicha renta.

8.3. Las condiciones mínimas del referido Contrato deben ajustarse a lo señalado en la Ley N° 29946, Ley del Contrato de Seguros y normativa especial de la materia.

8.4. Para hacer efectiva la inafectación del impuesto a la renta dispuesta en el artículo 2 de la Ley, la renta vitalicia debe ser contratada por la Entidad Autorizada de acuerdo con la normativa especial en la materia, por cuenta del Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya aceptado.

Artículo 9. Vencimiento anticipado del Contrato

Son causales de vencimiento anticipado del Contrato por parte de la Entidad Autorizada y la habilita a exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, a su sola decisión comunicada al Cliente, las siguientes situaciones:

1. La enajenación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa antes de que el reembolso del crédito sea exigible, salvo que, a satisfacción de la Entidad Autorizada, se sustituya la garantía o ésta lo haya autorizado.

2. La entrega de posesión, el arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de derechos de superficie, fideicomisos y cualquier otra carga y/o gravámenes sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la Entidad Autorizada.

3. La interposición de un embargo sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa.

4. Si se incumple con lo establecido en el numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada ha avisado a los Titulares y/o Beneficiarios del requerimiento de subsanar la falta y éstos no lo subsanen. Los avisos para esta subsanación se deben realizar con una diferencia de treinta (30) días calendario para cada uno de los casos dispuestos en el referido numeral.

Artículo 10. Del reembolso

10.1. En caso el Cliente invoque la causal de resolución automática del Contrato señalada en el artículo 7 de la Ley, debe solicitar a la Entidad Autorizada junto con la comunicación de dicha resolución automática, el pago de la penalidad que correspondiere de haberse previsto tal penalidad en el Contrato y el cálculo del monto a reembolsar incluyendo los intereses a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del Contrato como se precisa en el referido artículo de la Ley. La Entidad Autorizada debe responder a dicho requerimiento en un plazo máximo de cinco (5) días útiles. Dicho cálculo tiene una vigencia de cinco (5) días útiles, debiendo el Cliente responder, a su vez; con un cronograma de pagos a la Entidad Autorizada considerando el monto calculado por ésta o de lo

contrario, responder en réplica el cálculo del monto más intereses, informado por esta entidad.

10.2. En ningún caso, el cronograma de pago debe exceder de un plazo de trescientos sesenta (360) días calendario para reembolsar el monto total que le fue pagado del crédito a la Entidad Autorizada, incluyendo sus intereses corridos a la fecha de resolución. No aplica el cobro de cargas ni intereses para el periodo establecido en el cronograma de reembolso.

10.3. La Entidad Autorizada puede compensar parcial o totalmente la deuda del Cliente con el monto de la penalidad prevista en el Contrato, indicada en el numeral 10.3 del presente artículo.

10.4. La hipoteca que el Cliente constituyó a favor de la Entidad Autorizada se levanta una vez que el Cliente haya cumplido con el pago del reembolso.

Artículo 11. De la liquidación del crédito y plazo para su cancelación

11.1. La Entidad Autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocido el fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, para realizar la liquidación del crédito y notificarlo al heredero y/o legatario registrado ante la Entidad Autorizada, quienes a su vez cuentan con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelación del crédito señalada en el literal j) del artículo 3 de la Ley. El fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, puede ser comunicado por escrito por quien haya sido previsto en el Contrato o por la persona que tenga legítimo interés en el Inmueble; adjuntando la respectiva partida de defunción, fecha a partir de la que procede el cómputo del plazo para realizar la liquidación del crédito antes señalado, como para el cómputo del plazo de prescripción del crédito y de la hipoteca.

11.2. En caso la entidad autorizada haya tomado conocimiento del fallecimiento del Titular o Titulares por medio distinto al indicado en el numeral 11.1, el plazo empieza a computarse a partir del día siguiente en que la entidad autorizada tomó conocimiento del fallecimiento, momento en el cual puede iniciar la liquidación del crédito y proceder a la notificación del heredero y/o legatario.

11.3. En los casos de ocurrencia de cualquiera de las causales de vencimiento anticipado de Contrato referidas en el artículo 9 del presente Reglamento, la entidad autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocida la causal, para realizar la liquidación del crédito y notificarla al Cliente, quien cuenta con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente de su notificación para realizar la cancelación.

Artículo 12. De la posibilidad de adjudicación

12.1. Tratándose de la situación contemplada en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, alternativamente y dentro del plazo de sesenta (60) días calendario para la cancelación del crédito, los herederos y/o legatarios y la Entidad Autorizada, en sustitución al proceso de ejecución de la hipoteca inversa, pueden mediante Contrato elevado a escritura pública pactar la adjudicación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor de la Entidad Autorizada, acordando el precio del Inmueble, sin necesidad de actualizar su tasación, salvo que alguna de las partes lo exija.

12.2. En caso que, para efectos de la adjudicación, conforme con la valuación del Inmueble y la liquidación del crédito haya saldo a favor, éste saldo es cancelado a los herederos y/o legatarios en el acto de suscribirse la escritura pública, la misma que debe ser suscrita en un plazo no mayor de quince (15) días calendario de suscrita la minuta de adjudicación, pagándose a los sucesores en las proporciones que, acorde con las normas aplicables de sucesiones y de legatarios del Código Civil, les correspondan a los otorgantes.

12.3. Sin perjuicio del plazo establecido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, la Entidad

Autorizada y los herederos y/o legatarios solo pueden pactar la adjudicación del Inmueble hasta siete (7) días calendario previo a la fecha determinada para el remate del Inmueble.

12.4. Dentro de este plazo, la Entidad Autorizada puede optar unilateralmente por la adjudicación en pago, siempre que en ese caso se hayan realizado las dos tasaciones señaladas en el numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada pague el ciento por ciento (100%) del valor tasado del Inmueble, más los gastos. En ese caso, la Entidad Autorizada debe realizar una declaración unilateral de adjudicación por escritura pública, insertando en ella las dos tasaciones practicadas; dejando en custodia el saldo del precio que corresponda, mediante cheque emitido a la orden de los herederos y/o legatarios, o de quien corresponda tal excedente.

Artículo 13. De la inscripción en el registro de predios

La escritura pública de adjudicación del Inmueble a que se refiere el numeral 12.1 del artículo 12 del presente Reglamento es título suficiente para su inscripción en el registro público de predios.

Artículo 14. De la ejecución judicial

14.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento, sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro.

14.2. La acción de ejecución judicial de la hipoteca inversa se debe plantear dentro del plazo señalado en el numeral 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento conforme al proceso civil de ejecución de garantías regulado en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil o la norma que la sustituya en el futuro. De no efectuarse dentro del mencionado plazo, sólo se puede aplicar el proceso de ejecución extrajudicial.

14.3. En caso de remate judicial del Inmueble, el nuevo propietario posee el legítimo derecho de solicitar el desalojo y la entrega en posesión del inmueble, como dar término al arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de cargas y/o gravámenes que se haya constituido sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, en fecha posterior a la constitución de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento ni la participación de la Entidad Autorizada o de los herederos y/o legatarios, recurriendo ante el mismo Juez que dispuso a la adjudicación en remate.

Artículo 15. De la ejecución extrajudicial

15.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro mediante la venta del Inmueble en forma directa y sin intervención de la autoridad judicial, ni la aplicación del proceso judicial de ejecución de garantías reales previsto en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil; siempre que para ese efecto el Titular haya designado un Representante en el Contrato, cuyo encargo y representación se mantiene plenamente vigentes y válidos, para los fines de esta venta extrajudicial; o, en su defecto, la Entidad Autorizada designe a cualquier otra empresa del sistema financiero distinta a la Entidad Autorizada, facultada a prestar servicios de fideicomiso o de comisiones de confianza, para encargarse de dicha venta directa, siendo válido que ésta suscriba dicha transferencia en representación del Titular o de su sucesión, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.2. El Representante o la Entidad Autorizada señalada en el numeral anterior procede a la venta directa del bien hipotecado en el plazo de noventa (90)

días calendario a través del mecanismo de remate o subasta al mejor postor a cuyo efecto puede emplear los servicios de terceros privados de remates, de martillero público o del Sistema de Remates Virtuales (REM@JU) del Poder Judicial, pudiendo el Titular señalar en el Contrato el servicio de remate que se empleará en caso de ejecución. Esta venta y adjudicación directa del Inmueble, no puede hacerse por monto menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.3. Si en caso de que se produzca la declaratoria de desierto hasta en tres (3) convocatorias de remate, la Entidad Autorizada puede adjudicarse el bien como pago total de la liquidación del crédito, en precio no menor al precio base. A dicho efecto, debe realizar una declaración unilateral de adjudicación por escritura pública, insertando en ella los documentos de acreditación de la declaratoria de desierto de la convocatoria a remate respectivos que el notario público debe verificar.

15.4. Si el valor del bien fuera mayor que el monto de la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada consigna judicialmente, y dentro de treinta (30) días calendario desde la fecha de la escritura pública de adjudicación, el cheque por el saldo a favor respectivo a favor de los Beneficiarios del Cliente, y a falta de éstos a favor de la sociedad de beneficencia pública del lugar del Inmueble.

Artículo 16. De la representación de la hipoteca inversa mediante Título de Crédito Hipotecario Negociable

16.1. Por acuerdo del Titular y la Entidad Autorizada, o, por decisión unilateral del Titular; la hipoteca inversa puede ser representada por el Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), el mismo puede ser emitido por el Titular en la misma oportunidad de la constitución de la hipoteca inversa; o, autorizar a la Entidad Autorizada a hacerlo, conforme a lo previsto en numeral 245.4 del artículo 245 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores y normas reglamentarias correspondientes.

16.2. En ese caso de emitirse el TCHN, es suficiente dejar constancia de ello en el Contrato e inscribirse en el Registro de tal emisión ya realizada o de la autorización para hacerlo, designándose a cualquier empresa del sistema financiero facultada a prestar servicios de fideicomiso o comisiones de confianza distinta a la Entidad Autorizada acreedora, para que se encargue de la venta extrajudicial del Inmueble hipotecado que corresponda.

16.3. En tanto el crédito no sea exigible, el TCHN que ya haya sido emitido por el Titular, es mantenido por la Entidad Autorizada de modo incompleto en su monto y fecha de vencimiento. Una vez integrado, es exigible conforme a la ley de la materia. Este TCHN no puede ser integrado con crédito distinto al garantizado con la hipoteca inversa, bajo responsabilidad de la Entidad Autorizada.

16.4. La ejecución de la hipoteca inversa representada por TCHN, se hace en forma extrajudicial, conforme a las disposiciones de la ley de la materia.

1687860-8

Autorizan viaje de Presidente de la Comisión Especial que representa al Estado en Controversias Internacionales de Inversión a EE.UU., en comisión de servicios

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 301-2018-EF/43

Lima, 29 de agosto de 2018

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 28933, se crea el Sistema de Coordinación y Respuesta del Estado en Controversias Internacionales de Inversión, conformado entre otros, por una Comisión Especial adscrita al Ministerio de Economía

y Finanzas, encargada de representar al Estado en las Controversias Internacionales de Inversión;

Que, el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (CIADI) es el foro ordinariamente utilizado por el Estado peruano para la solución de diferencias con inversionistas extranjeros;

Que, mediante Carta de fecha 16 de mayo de 2018, enviada mediante correo electrónico, la Secretaría General del CIADI, invita al señor Ricardo Manuel Ampuero Llerena a participar en la Reunión sobre Enmiendas a las Reglas y el Reglamento del CIADI, que se llevará a cabo los días 26 y 27 de setiembre de 2018, en la ciudad de Washington D.C., Estados Unidos de América;

Que, la reunión organizada por el CIADI, tiene por objeto presentar a los representantes de los Estados Miembros, las propuestas de enmiendas a las Reglas y Reglamento del CIADI, para que puedan ser parte de un debate técnico; por tanto, resulta necesario que este país cuente con una representación adecuada a fin de que se pueda dejar sentada la posición de Perú sobre los asuntos a ser discutidos, toda vez que cualquier posible modificación, tendrá un impacto directo en las controversias internacionales en las que participa el Estado peruano;

Que, con Resolución Ministerial N° 176-2016-EF/10, se designó al señor Ricardo Manuel Ampuero Llerena como representante titular del Ministerio de Economía y Finanzas y Presidente de la Comisión Especial a que se refiere la Ley N° 28933, por lo que se considera importante que participe en la reunión antes mencionada, toda vez que contribuirá al fortalecimiento de las labores de la Comisión;

Que, el numeral 10.1 del artículo 10 de la Ley N° 30693, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2018, dispone que los viajes al exterior de los servidores o funcionarios públicos y representantes del Estado con cargo a recursos públicos deben realizarse en categoría económica y se aprueban conforme con lo establecido en la Ley N° 27619, Ley que regula la autorización de viajes al exterior de servidores y funcionarios públicos, y sus normas reglamentarias;

Que, en consecuencia y siendo de interés institucional y nacional, resulta necesario autorizar el viaje solicitado, cuyos gastos por pasajes aéreos y viáticos son financiados con cargo al presupuesto del Ministerio de Economía y Finanzas; y,

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 10.1 del artículo 10 de la Ley N° 30693, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2018; la Ley N° 27619, Ley que regula la autorización de viajes al exterior de servidores y funcionarios públicos; el Decreto Supremo N° 047-2002-PCM, que aprueba las normas reglamentarias sobre autorización de viajes al exterior de servidores y funcionarios públicos y sus modificatorias; y en la Directiva N° 001-2017-EF/43.01, Disposiciones y Procedimientos para la autorización de viajes en comisión de servicios al exterior del Ministerio de Economía y Finanzas, aprobada con Resolución Ministerial N° 493-2017-EF/43;

SE RESUELVE:

Artículo 1. Autorizar, el viaje en comisión de servicios, del señor Ricardo Manuel Ampuero Llerena, Presidente de la Comisión Especial que representa al Estado en Controversias Internacionales de Inversión, a la ciudad de Washington D.C., Estados Unidos de América, del 25 al 28 de setiembre de 2018, para los fines expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2. Los gastos que irroge el cumplimiento de la presente resolución, son con cargo al Presupuesto de la Unidad Ejecutora 001 – Administración General del Pliego Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo al siguiente detalle:

Pasajes aéreos : US\$ 1,165.50
Viáticos (2 + 1) : US\$ 1,320.00

Artículo 3. Dentro de los quince (15) días calendario siguientes de efectuado el viaje, el citado comisionado