



**UNIVERSIDAD PRIVADA TELESUP**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO CORPORATIVO**

**TESIS**

**BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR  
DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADO**

**AUTOR:**

**BACH. ESTRADA NOLASCO, YONY FREDDY**

**BACH. MORE PEREZ, EMANUEL GERARDO**

**LIMA – PERÚ**

**2021**

**ASESORES DE TESIS:**

---

**MG. INOCENTE RAMÍREZ, CESAR**

**JURADO EXAMINADOR**

.....  
**DR. QUIROZ ROSAS JUAN HUMBERTO**  
**PRESIDENTE**

.....  
**DRA. FLOR DE MARIA SISNIEGAS LINARES**  
**SECRETARIO**

.....  
**MG. LUZ JACKELYN PARDAVE DIONICIO**  
**VOCAL**

## **DEDICATORIA**

Dedico esta investigación a Dios, por permitirme avanzar y aprender en este gran camino de sabiduría, y a mis padres, por darme su apoyo y fortaleza para continuar.

## **AGRADECIMIENTO**

Mi mayor agradecimiento a toda mi familia, por su gran apoyo y su maravilloso amor. Gracias a mis docentes por sus enseñanzas y su guía.

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo el establecer cuáles son los beneficios de la hipoteca inversa en el bienestar del adulto mayor.

La presente investigación es de tipo cualitativa, básica y no experimental. Con un diseño utilizado es teoría fundamentada, teoría narrativa.

El autor llegó a la conclusión que la influencia de la familia como futuros herederos forzosos impiden que el titular del bien tenga la autonomía para celebrar dicho contrato manipulándolos con alejamiento, no prestar asistencia médica en caso sea necesario y además creando incertidumbre en cuanto a que si hace esos contratados va a perder su vivienda. Por ello se recomienda que, la influencia de la familia como futuros herederos forzosos impiden que el titular del bien tenga la autonomía para celebrar dicho contrato manipulándolos con alejamiento, no prestar asistencia médica en caso sea necesario y además creando incertidumbre en cuanto a que si hace esos contratados va a perder su vivienda.

Palabras claves: hipoteca inversa, adulto mayor, bienestar económico, protección de salud, bienestar social.

## **ABSTRACT**

The objective of this research work is to determine if the extrajudicial conciliation in family matters contributes to the Higher Interest of the Child, District of Jesús María 2020.

This research is qualitative, basic and non-experimental. With a design used it is grounded theory, narrative theory.

The author came to the conclusion that the culture of society is based on conflict and litigation, which misallows their marital problems, not going to resolve the conflict through Extrajudicial Conciliation. This decision does not bring benefits to the Best Interest of the Child, since the decision regarding food, possession and a visiting regime will be resolved by the Judge and not by the parties. For this reason, it is recommended that the Ministry of Justice and Human Rights, in coordination with the Ministry of Justice, through the parents' school, carry out training programs on how to deal with family conflicts and, if possible, prosecute them so that it takes place in classrooms. of the scope and benefits of the Extrajudicial Conciliation.

Keywords: extrajudicial conciliation, family matters, best interests of the child, tenure rights, visitation regime.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

CARATULA.....	i
ASESORES DE TESIS:.....	ii
JURADO EXAMINADOR .....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
RESUMEN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	viii
GENERALIDADES.....	xi
INTRODUCCIÓN .....	xii
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	13
1.1 Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras.....	13
1.1.1 Marco Teórico.....	13
1.1.1.1 Antecedentes .....	13
a) Antecedentes Nacionales .....	13
b) Antecedentes Internacionales .....	19
1.1.1.2 Marco Normativo.....	24
a. Declaración de los de Derechos Humanos .....	24
b. Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales .....	25
c. Convención interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores .....	26
d. Constitución política del Perú .....	27
e. Código civil .....	27
f. Propiedad .....	28
g. Ley N° 30741 que regula la hipoteca inversa .....	29
h. Decreto supremo N° 202 – 2018 – EF que aprueba el reglamento de la hipoteca inversa, modificado mediante decreto supremo N° 243 – 2019 - EF 30	
i. Ley N° 30490 – Ley de la persona adulta mayor.....	32
1.1.1.3 Bases Teóricas .....	32
1.1.1.3.1 Apuntes sobre la evolución de la hipoteca.....	32

1.1.1.3.1.1	Antecedentes históricos .....	36
1.1.1.3.1.1.1.	En Roma .....	36
1.1.1.3.1.1.2.	En la edad media .....	38
1.1.1.3.1.1.3.	En la revolución francesa .....	40
1.1.1.3.2.	La hipoteca en el Perú .....	41
1.1.1.3.2.1.	La hipoteca en el código civil de 1852 .....	42
1.1.1.3.2.2.	La hipoteca en el código civil de 1936 .....	44
1.1.1.3.2.3.	La hipoteca en el código civil de 1984 .....	45
1.1.1.3.3.	Las hipotecas especiales en el Perú.....	47
1.1.1.3.3.1.	La hipoteca social .....	47
1.1.1.3.3.2.	La hipoteca popular.....	47
1.1.1.3.3.3.	Las letras hipotecarias .....	49
1.1.1.3.4.	La hipoteca como garantía mobiliaria .....	49
1.1.1.3.4.1.	Prenda agrícola.....	49
1.1.1.3.4.2.	La prenda con entrega jurídica.....	53
1.1.1.3.4.3.	La ley de garantía mobiliaria .....	54
1.1.1.3.5.	Hipotecas modernas .....	55
1.1.1.3.5.1	La hipoteca ómnibus .....	55
1.1.1.3.5.2.	La hipoteca inversa .....	56
1.1.1.3.5.3.	Garantía sabana .....	59
1.1.1.3.6.	Conclusiones .....	60
1.1.1.3.7.	La hipoteca y sus integrantes .....	61
1.1.1.3.7.1.	Especialidad de la hipoteca .....	61
1.1.1.3.7.2.	Partes integrantes .....	64
1.1.1.3.7.3.	Extensión de la hipoteca a los integrantes .....	69
1.2.	Formulación del problema de investigación.....	73
1.2.1.	Problema General .....	73
1.2.2.	Problemas Específicos.....	73
1.3.	Justificación .....	73
1.4.	Relevancia.....	73
1.5.	Contribución .....	74
1.6.	Objetivos.....	74
1.6.1.	Objetivo General .....	74
1.6.2.	Objetivos Específicos.....	74

II. MÉTODOS Y MATERIALES .....	76
2.1. Hipótesis de la Investigación .....	76
2.1.1. Supuestos de la Investigación .....	76
2.1.1.1. Supuesto Principal .....	76
2.1.1.2. Supuestos Específicos .....	76
2.1.2. Categorías de la Investigación .....	76
2.1.2.1. Categoría Principal .....	76
2.1.2.2. Categorías Secundarias .....	76
2.2. Tipo de estudio .....	77
2.3. Diseño .....	77
2.4. Escenario de estudio .....	77
2.5. Caracterización de sujetos .....	77
2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica .....	77
2.7. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos .....	78
2.8. Rigor científico .....	78
2.9. Aspectos éticos .....	78
III. RESULTADOS .....	79
IV. DISCUSIÓN .....	80
V. CONCLUSIONES .....	81
VI. RECOMENDACIONES .....	82
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	83
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA .....	88
ANEXO 2 VALIDACIONES DE INSTRUMENTOS .....	91
ANEXO 3: GUÍA DE ENTREVISTA .....	114
ANEXO 4: GUÍA DE ENTREVISTA REALIZADA A LOS ADULTOS MAYORES .	117
ANEXO 5. ENTREVISTAS REALIZADAS .....	120

## **GENERALIDADES**

Título: Beneficios de la hipoteca inversa en el bienestar del adulto mayor  
- Lima Metropolitana 2020

Autores: Bach. Estrada Nolasco, Yony Freddy  
Bach. More Pérez, Emanuel Gerardo

Asesor(a): Mg. Inocente Ramirez Cesar

Tipo de investigación: Cualitativa, Básica, No Experimental.

Línea de investigación: Derecho Civil

Localidad: Lima, Jesús María

Duración de la investigación: 6 meses

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por objetivo contribuir con los derechos fundamentales de la persona humana, especialmente en nuestra población de estudio que son las personas adultas mayores y si es para ello necesario, la disposición de sus propiedades, gravando las mismas con una Hipoteca Inversa, que les permita celebrar un contrato con una entidad del sistema financiero, accediendo a una solvencia económica, para cubrir sus necesidades. En tal sentido su justificación es práctica, porque permite que la población adulta mayor tenga los conocimientos sobre los beneficios a los cuales pueden acceder, para su bienestar económico, social y de salud, teniendo como resultado una mejor calidad de vida.

Por ello, su importancia radica en el estudio a profundidad de los alcances y beneficios, que tiene la presente ley de la Hipoteca Inversa en la población adulta mayor, sobre todo en los beneficios en la calidad de vida, claro está, que también será relevante en cuanto a la forma como se va a desarrollar, ya que tendrá alcances sobre la tasación del inmueble y del procedimiento que se debe cumplir, con la finalidad de que nuestra población adulta mayor, cuente con todo el asesoramiento a fin de que manifiesten su decisión en forma voluntaria y sin poner en riesgo su propiedad.

## **I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Aproximación temática: observaciones, estudios relacionados, preguntas orientadoras.**

La presente investigación tiene importancia al contribuir con los derechos fundamentales de la persona humana, en especial nuestra población objeto de estudio que es la persona adulta mayor, donde nos preguntamos: ¿es para ello necesaria la disposición de sus propiedades, mediante la Hipoteca Inversa?, ¿se les permite celebrar un contrato con una entidad que le permita tener una solvencia económica para cubrir sus necesidades?

En tal sentido que su justificación es práctica porque permite que la población adulta mayor tenga los conocimientos sobre los beneficios a lo cual pueden acceder para su bienestar económico, social y su salud teniendo como resultado una mejor calidad de vida.

Los beneficios de la Hipoteca inversa en el bienestar de la persona adulta sobre su contribución está basada en el aspecto social de la persona adulta mayor, con la finalidad de contribuir en una mejor calidad de vida

En el ámbito académico está orientada a los abogados y los docentes de derecho quienes tendrán la información detallada sobre los beneficios que otorga o permite la celebración de los contratos de Hipoteca Inversa en las personas adultas mayores y además las de ofrecer la seguridad jurídica en la celebración de dichos contratos de tal manera que les asegure percibir un beneficio económico necesario para atender sus necesidades básicas como son salud y bienestar es decir una recreación que le permita alcanzar una buena calidad de vida. Así como los perjuicios que genera la no aplicación de la ley de la materia en nuestro país.

#### **1.1.1 Marco Teórico**

##### **1.1.1.1 Antecedentes**

###### **a) Antecedentes Nacionales**

✓ Gutiérrez, R. (2020). *Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor* (Tesis de Maestría). Universidad San Martín de Porres. Lima, Perú. el autor marcó como objetivo principal el determinar cuáles son las medidas de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa, realizando un enfoque cualitativo, bajo un método hermenéutico y de nivel descriptivo, de tipo aplicado con técnicas de documentos, lo que llevó a las siguientes conclusiones:

- Las personas adultas mayores se encuentran en una situación de vulnerabilidad especial, que conlleva obligaciones especiales del Estado en virtud de sus obligaciones nacionales e internacionales, lo que abarca asegurar una adecuación en esta materia adecuada para ellas.
- La ejecución extrajudicial es una de las novedades de la ley para la ejecución del crédito, que, en materia de tiempo y dinero, representan un importante beneficio para las partes de la relación
- Las medidas de protección están orientadas principalmente en la posibilidad de obtener información de calidad para tomar decisiones informadas por parte de los deudores hipotecarios
- Es necesaria una reforma a la ley para restringir en un determinado periodo de tiempo el derecho de pago anticipado, ello para poder dar mayor seguridad financiera a las entidades autorizadas y así, por fin pueda ser ofertado en el mercado este servicio.

✓ Olivera, G. (2020). *Hipoteca Inversa: Oportunidades y*

desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741 (Tesis de Pregrado). Universidad de Piura. Lima, Perú. El objetivo de esta tesis es analizar la legislación peruana referida a la Hipoteca Inversa y proponer recomendaciones para una mejor aplicación de la misma. Además, se realiza un repaso de las legislaciones de España y México en torno a la figura en cuestión a modo de referencia. El método utilizado es descriptivo-analítico. Después del estudio se llegó a las siguientes conclusiones:

- La carga inversa ha sido de gran provecho en Europa (en algunos países más que en otros), en España anteriormente del trance financiero de los años 2008 y 2009 se desembolsaron más de 2 mil créditos anuales bajo la particularidad de gravamen inverso y unas 20 entidades, entre entidades financieras y compañías de seguros participaron activamente de este fragmento del comercio (Dictamen de la comisión de justicia y derechos humanos Proyecto de Ley 570/2016-CR, 2017).
- Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) al período de agosto del año 2017, el 88,8% de viviendas particulares propias del Perú contaba con encabezamiento de posesión apuntado en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en avance SUNARP).
- ✓ Quinto, E. (2020). *Aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica – 2018* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Huancavelica. Huancavelica, Perú. El objetivo principal del actual estudio es de conocer la relación de la Aplicación de la Hipoteca Inversa

frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el Distrito Judicial de Huancavelica - 2018. Se utilizó una metodología de tipo aplicada, con un nivel de investigación descriptivo - correlacional, entre los cuales se emplearon los métodos de investigación científico, inductivo, deductivo y correlacional. Para esto el diseño de investigación fue un diseño no experimental de corte transversal. Para la recolección de datos, el proceso y la contratación de la hipótesis se ha empleado la Técnica de la encuesta y como instrumento el cuestionario, lo que llevó a las siguientes conclusiones:

- Se ha determinado que no existe relación significativa entre la Aplicación de la Hipoteca Inversa con el conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el Distrito Judicial de Huancavelica-2018; debido a que la intensidad de la relación obtenida es de 27% negativo que se tipifica como una correlación positiva débil, ya que  $r = -0.27$  con respecto a la muestra de estudio.
- Se ha determinado que no favorece La Aplicación de la Hipoteca Inversa de manera significativa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el Distrito Judicial de Huancavelica-2018, debido a que la intensidad de la relación obtenida es de 27% negativo que se tipifica como una correlación positiva débil, ya que  $r = -0.27$  con respecto a la muestra de estudio
- Se ha determinado que la Legislación Peruana no regula de manera significativa la Hipoteca Inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor 65 años y los hijos en el Distrito Judicial de Huancavelica-2018, debido a que la intensidad de la relación obtenida es de 27% negativa que se tipifica como una correlación positiva débil, ya que  $r = -0.27$

con respecto a la muestra de estudio

- La relación estudiada es correlación negativa débil debido a que es un tema nuevo en la localidad de Huancavelica.
  
- ✓ Rosario, J. y Guevara, M. (2018). Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor (Tesis de pregrado). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Huacho, Perú. El objetivo principal del autor fue analizar si el marco Constitucional peruano actual permitiría la regulación de la Hipoteca Inversa. Se realizó un estudio de tipo aplicado, con nivel descriptivo – correlacional, bajo el método científico, inductivo, deductivo, correlacional, con un diseño no experimental, lo que llevó a las siguientes conclusiones:
  - La pauta de adultos mayores bajo análisis informa una gran proporción de ellos tienen la eficacia de propietarios de la vivienda que habitan, y que sus ingresos son limitados afectando sus expectativas personales en el mejoramiento de su disposición de vida.
  
  - Las expectativas del adulto longevo están relacionadas al mejoramiento de la aptitud de existencia al que asocian la escasez de beneficio del dominio del que disponen.
  
  - La progenie, elementalmente los hijos, eventuales herederos, constituyen una restricción en el adiestramiento de la independiente habilidad de los fondos de posesión de los adultos mayores.
  
  - Contrastado el conocido basto de la accidental sucesión con la consecuencia del mejoramiento presente en la aptitud de existencia de los adultos mayores estos se orientan en el

superior beneficio en vida la posesión de la que disponen

✓ Soriano, C. y Palacios, F. (2016). Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad (Tesis de pregrado). Universidad Andina del Cusco. Cusco, Perú. En dicho trabajo se tuvo como objeto de estudio establecer las razones que justifican una propuesta legislativa para incluir en el Código Civil Peruano la figura de la hipoteca inversa como un derecho real de garantía que constituya una alternativa para las personas mayores de 65 años de edad. Se realizó un enfoque cualitativo, dogmática propositiva como tipo de investigación jurídica. Se llegó a las siguientes conclusiones:

- La situación socioeconómica de las personas mayores de 65 años, que se encuentran en etapa de retiro, es suficiente precaria, tomando en cálculo que, si conforme algunos sí están afiliados a algo como el fondo de pensiones, la generalidad no lo está, y en actual caso, aproximadamente todas necesitan un sueldo sobresaliente, por lo que esta circunstancias amerita por porción del Estado la protección de medidas urgentes que le permita a esta localidad, referir con alternativas que les haga viable optimar su aptitud de vida.
- Conforme se ha desarrollado intrínsecamente del cuadro hipotético los derechos reales de saneamiento modo aquellos que recaen relativo a las riquezas muebles y/o inmuebles de posesión ajena, con la determinación de afirmar el desempeño de las atenciones contraídas por la insolvente proporción del merecedor, éste novísimo teniendo derechos de distinción proporción del desembolso, seguimiento del bien y venta.
- Por otro lado, los derechos reales de caución se encuentran regulados en el tratado V, Sección Cuarta del Código Civil,

**b) Antecedentes Internacionales**

- ✓ Fernández, S. (2019). Hipoteca Inversa. Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile (Tesis de Pregrado). Universidad de Chile. Santiago de Chile. El autor marcó como objetivo principal el analizar los aspectos relevantes a considerar, como aspectos legales, demográficos, económicos y sociales para viabilizar una potencial implementación en Chile, de un instrumento denominado Hipoteca Inversa o Revertida, como fuente complementaria de ingresos para los adultos mayores con vivienda propia. Después de un estudio cualitativo, se llegó a las siguientes conclusiones:
  - La edad en que se puede hacer uso de este producto, también es un tema que cada país debe resolver según su realidad, quizás en Chile, lo más probable es que se ajuste a la edad de jubilación del hombre y de la mujer de 65 y 60 años respectivamente, pero esa discusión tiene que darse donde se apruebe la Ley tomando todos los casos posibles y las experiencias que se han vivido con este producto en el extranjero.
  - Se debe determinar bien claro en la Ley, cuántos y quiénes serán los beneficiarios y que requisitos deben cumplir y si deben o no participar previo a la firma del cliente, dar su opinión, participar también en el contrato, firmar o dar algún tipo de consentimiento previo.
  - Se demostró con datos concretos de las diferentes encuestas y censos sobre el adulto mayor que el aumento de esta población va en alza en Chile, por lo que la Hipoteca Inversa es un producto que al igual que en otros países puede ayudar a tener un mejor pasar económico a un segmento de la población que cumpla con las condiciones para poder tener

este producto.

✓ Castro, M. y Gutiérrez, A. (2017). Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor (Tesis de Pregrado). Universidad de Costa Rica. Liberia, Costa Rica. El autor marcó como objetivo general el analizar el instituto jurídico de la hipoteca inversa como un mecanismo idóneo para garantizar y permitir el acceso al crédito de la persona adulta mayor en resguardo del derecho fundamental a una vida digna y de calidad. Su estudio se basó en un análisis bibliográfico. Se realizó una investigación cualitativa, bajo el análisis bibliográfico de tipo analítico, deductivo e inductivo. Después del estudio se llegó a las siguientes conclusiones:

- El indigno sueldo por noción de renta o escasear de ella, han provocado que este conjunto se vea en la insuficiencia de mantener laborando a pesar de su edad, para conseguir ingresos que les permitan permanecer o en algunos casos alcanzar otros para perfeccionar la disposición de existencia, representando este conjunto un 16.5% de los habitantes adulto mayor.
- La selección financiera que se propone en el progreso del quehacer, denominada “hipoteca inversa”, no es conocida por las entidades crediticias estudiadas para el progreso de este encargo, con irregularidad del Banco Nacional de Costa Rica que años anteriormente intentó implementarla adentro de su acogida crediticia, a excepción de que pudiera desarrollarla por incorrección de una medida específica que la respaldara.
- La implementación de este utensilio jurídico-financiero se encuentra íntimamente de muchas legislaciones contorno del planeta; sin embargo, en el planchado latino exclusivamente

está unido en las legislaciones de España y Estado de México

- No obstante, un semblante distinguido que contiene dicho propósito, merecedor de librar y que con ello se da un camino más allá de las restante legislaciones, es el plantear la creación de un Consejo Asesor que vele por los intereses y proteja a la habitante adulta mayor de cualquier injusticia que pueda mostrar por pedazo de alguna forma
  
- ✓ Montero, Z. (2014). Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014 (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina. El autor marcó como objetivo principal el comprobar la viabilidad en la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata de acuerdo a las condiciones vigentes en el período 2013/2014. Se presentó una investigación aplicada, seccional o sincrónica y mixta, explicativa, de campo y de naturaleza cualitativa. Después del análisis se llegó a las siguientes conclusiones:
  - La causa fundamental es la falta de regulación legal donde se pueda encuadrar claramente. Se sabe que esa carencia no frenó otros instrumentos o avances tecnológicos como la computadora, lpads, etc, en que las necesidades del mercado provocaron la promulgación de leyes que lo regulen.
  
  - Otro aspecto es la comprobación de la existencia de una barrera que consiste en la falta de conocimiento de esta posibilidad. La cuestión entonces está en saber quién sería el responsable o encargado de promocionarla, más aún cuando no está en vigencia. En otros países fue el Estado quien organizó el sistema como parte de su política social, y hasta agudizó los controles de la puesta en marcha para evitar excesos y aprovechamiento de los ancianos.

- También podría darse que sea la misma gente, que, al enterarse de esta práctica en otros países, se constituyan como demanda genuina y que cree el mercado donde se pueda implementar.
  
- ✓ Lumbi, J. y González, A. (2009). La hipoteca inversa. Criterios para su regulación, en Costa Rica (Tesis de Pregrado). Universidad de Costa Rica. Costa Rica. El objetivo principal del estudio se centra en analizar la hipoteca inversa y en estudiar inicialmente en qué consiste. Luego del análisis cualitativo que se realizó en esta investigación, los autores llegaron a las siguientes conclusiones:
  - La Hipoteca Inversa, es parecido a la hipoteca habitual, sin embargo, se divergencia en que está dirigida a cierta localidad. La acreedora al insolvente es quien compensa periódicamente y es ejecutable a la muerte del insolvente o del posterior beneficiario.
  
  - La posesión gravamen debe ser la morada tradicional del insolvente y esta posesión, deberá quedar asegurada hacia daños. Se establece que la legislatura del Código Civil que regula la Hipoteca frecuente, señala que la obligación es un derecho serio de precaución, que se constituye relativo a una propiedad, cumpliendo ciertas formalidades de fondo y representación, para aseverar el desempeño de una necesidad, propia o ajena; se convierte en un impuesto hipotecario, en donde el bien que sirve de prenda permanece en manos del deudor
  
  - El resultado está premeditado además para personas que posean una subordinación severa o gran subordinación, en los

términos explicados en el capítulo cuarto. Bajo estas concepciones, dichas personas, podrían no tener la capacidad de actuar por algún problema mental; las personas que actuarían en su nombre serían sus representantes o tutores

✓ Orts, M. (2012). *Hipoteca inversa* (Tesis doctoral). Universidad de Salamanca. Salamanca, España. El estudio realizado de tipo cualitativo llegó a las siguientes conclusiones:

- El parlamentario ha determinado una época mínima para la negociación de la hipoteca, 65 años, punto para el suplicante como el beneficiario. Sin embargo, como hemos comprobado en el asunto de los matrimonios o situaciones de copropiedad de la morada, en algunos casos, el término reglamentario puede ser inclusive una barricada que dificulta el camino a esta financiación a determinadas situaciones dignas de amparo, por ejemplo: el hecho de que uno de los cónyuges sea menor de 65 años, la posesión de la morada sea compartida por el demandante y sus hijos. En estas ocasiones, si desean la contratación de una hipoteca inversa, deberán prescindir de las ventajas de la hipoteca inversa regulada, y acudir a las condiciones de la hipoteca inversa que le ofrezca el mercado, o contratar por el importe que resulte de su porcentaje de propiedad. Debería ser el mercado quien regulase por criterios de rentabilidad, la edad a la que se debe contratar una hipoteca inversa.
- La escogida de quién o aquellos que serán los beneficiarios en el préstamo hipotecario, será una facultad del que debe, que puede designar o no, a una segunda o tercera personas como receptor de parte o todas las disposiciones de capital que se realicen. Mencionaremos que, sobre todo de cara a evitar problemas con los herederos del deudor en el momento del

vencimiento, quizás hubiera sido necesario limitar el número de beneficiarios, o al menos introducir algún tipo de parentesco o relación entre ellos y el deudor, evitando así excentricidades

- El hecho de legislar un segundo tipo de hipoteca inversa, donde la garantía hipotecaria no la constituya la vivienda habitual, y por lo tanto el sistema de responsabilidad no sea el mismo, ni el sistema de exenciones fiscales, etc., nos puede llevar a que, en caso de conflicto o problemas entre deudor y acreedor, la entidad financiera desee demostrar que no se trataba de una hipoteca acogida a la DAP de la Ley 41/2007. Al mismo tiempo llama la atención la falta de precisión en el momento de establecer las características de las hipotecas sobre otros bienes distintos de la vivienda habitual, no quedando clara en la norma qué apartados de la misma le serán de aplicación
- Se ha establecido la absoluta libertad del deudor en la forma de disponer de su crédito, esta situación presenta ventajas e inconvenientes. Quizás, uno de los puntos débiles de esta hipoteca sea la posibilidad de que, tras una renta temporal, la persona mayor haya superado la edad inicialmente calculada, de forma que, en el momento de mayor dependencia, se pueda encontrar sin recursos. Es posible que fuera necesario establecer como obligatorio un seguro de supervivencia que aumentase las garantías económicas para los mayores en estos casos, puesto que puede convertirse en un serio inconveniente de esta figura.

#### **1.1.1.2 Marco Normativo**

##### **a. Declaración de los de Derechos Humanos**

La presente declaración establece en el artículo 3 que toda persona tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona. En tal sentido cuando se refiere a la seguridad, abarca el derecho al cuidado de la protección de su salud y el bienestar social, siendo de vital importancia para mantener este cuidado, contar con un ingreso económico que le permita atender sus necesidades; y de ser necesario hacer uso de sus propiedades tal como lo establece el artículo 17 sobre el derecho a la propiedad.

Asimismo, en el artículo 25 establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure un bienestar, salud, alimentación vestido, asistencia médica y los servicios sociales necesarios para sus subsistencias, es por ello que he tomado como base legal la presente Declaración en vista que mi trabajo de investigación trata sobre el estudio de los beneficios que se pueden dar mediante la Hipoteca Inversa en el bienestar económico, social y protección de la salud del Adulto Mayor.

#### **b. Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales**

Aprobado por Decreto Ley N° 22129 de 28 de marzo de 1978. Instrumento de adhesión de 12 de abril de 1978. Depositado el 28 de abril de 1978. Fecha de entrada en vigencia el 28 de julio de 1978

En el presente pacto los Estados Partes se comprometen a asegurar a los hombres y a las mujeres igual título a gozar de todos los derechos económicos, sociales y culturales enunciados en el presente Pacto, y siendo para ello importante, mencionar que una persona necesita de recursos económicos para atender sus necesidades básicas, como son alimentación, salud y para el bienestar sobre todo de una persona adulta mayor, que muy pocas probabilidades tengan de ejercer algún oficio o profesión, bien porque la competencia de mano de obra cada vez es más exigente y selecta con la población joven y otra que, por la edad hay algunas enfermedades preexistentes propias de la edad, que no le permiten ejercer una actividad laboral; en tal sentido optar por la libertad de disfrutar y disponer de sus propiedades para garantizar un ingreso a través de la Hipoteca Inversa es una alternativa para las personas adulta mayores.

### **c. Convención interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores**

El objeto de la presente Convención es promover, proteger y asegurar el reconocimiento y el pleno goce y ejercicio, en condiciones de igualdad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor, y es para ello mencionar que los Estados Partes deben procurar no establecer restricciones y limitaciones al goce y ejercicio de los derechos al contrario se deben promulgar leyes con el objeto de preservar el bienestar general dentro de una sociedad democrática, en la medida en que no contradigan el propósito y razón de los mismos es decir que se debe velar por su bienestar tal como lo prevé el artículo 5 que establece que debe tener el cuidado especialmente en su bienestar y cuidado, resguardando la seguridad física, económica y social, puntos que fueron tomados en mi trabajo de investigación los mismos que tratan de estudiar cuales son los beneficios obtenidos por un contrato de Hipoteca Inversa para la persona adulta en referencia a su salud, su economía y su desarrollo social, toda vez que las personas adultas no tiene pensión de jubilación y algunos de los casos son abandonados por sus descendientes. En tal sentido conforme lo ha determinado la presente convención se trata de que las personas adultas tengan un buen desarrollo de su vida en la presente etapa y para ello será necesario que la persona adulta mayor tenga una buena salud y sobre todo la protección, lamentablemente no todos los Estados están garantizando este derecho debido a que en varios de ellos el sistema de salud está colapsado, en tal sentido lo preceptúa es que los Estados Parte deberán diseñar e implementar políticas públicas que estén orientadas a una atención integral que incluya la promoción de la salud, la prevención y la atención de la enfermedad en todas las etapas, y de ser necesario la rehabilitación y los cuidados paliativos de la persona mayor a fin de propiciar el disfrute del más alto nivel de bienestar, físico, mental y social.

Que para poder tener una buena calidad de vida, es necesario tener o gozar de una remuneración o pensión justa y digna que permita cubrir sus necesidades, caso contrario, si no goza de una pensión u otros ingresos, su situación de vida será afectada en vista que no podrá disfrutar de una buena alimentación, cuidado en su salud y actividades de recreación como parte principal para su salud física y mental tal como lo ha previsto el artículo 22 en la cual establece que los estados partes deberán promover el desarrollo de servicios y programas destinados a la recreación, donde se encuentre incluido el turismo,

también que se cuente con actividades de esparcimiento y deportivas que tengan en cuenta los intereses y las necesidades de la persona mayor.

Sobre el derecho a la propiedad se ha previsto que toda persona mayor tiene derecho al uso y goce de sus bienes y se le garantiza a no ser privada de estos por motivos de edad. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, siendo necesario que los Estados Parte deban adoptar las medidas que sean necesarias para que la persona mayor goce del ejercicio del derecho a la propiedad, incluida la libre disposición de sus bienes, y para prevenir el abuso y la enajenación ilegal de su propiedad. Cuando la presente convención establece que se debe garantizar el derecho a disponer de ella esta se puede dar cuando ante una necesidad la persona puede optar por el contrato de la Hipoteca Inversa

#### **d. Constitución política del Perú**

Nuestra Constitución del año 1993, establece que la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de nuestra sociedad y el Estado, asimismo tienen derecho a la propiedad, y también a contratar.

Sobre la población específica de nuestro trabajo de investigación los adultos mayores tienen especial protección y dentro de esa protección especial está el derecho a la protección de su salud, la misma que es importante para lograr sus objetivos y para ello el Estado garantiza el libre acceso a prestación de salud y de pensiones, sin embargo, no todas las personas adultas tienen el beneficio y es por ello que gozando del derecho de propiedad conforme lo establece nuestra Constitución tiene el poder de disponer de ella para obtener un beneficio económico como es realizar un contrato de Hipoteca Inversa.

#### **e. Código civil**

Nuestro Código Civil fue promulgado mediante el Decreto Legislativo N° 295, dentro de los principios en el artículo 1° establece que la persona humana es sujeto de derecho desde su nacimiento y el artículo 3

establece que toda persona tiene capacidad jurídica para el goce y ejercicios de sus derechos, además menciona que la persona con discapacidad tiene capacidad para ejercer sus derechos fundamentales los cuales son irrenunciables conforme lo establece el artículo 5.

Que, como mi trabajo de investigación trata sobre los beneficios de la Hipoteca Inversa, entonces siendo este un acto jurídico que se da mediante la manifestación de voluntad previsto en el artículo 140, siendo necesario cumplir con ciertos requisitos de validez como son: la plena capacidad de ejercicio y la observancia de la forma prescrita, bajo sanción de nulidad, caso contrario si no se cumple con estos requisitos de validez, podrían estar inmersos en algunas de las causales de nulidad del Acto Jurídico, previstas en el artículo 219.

Asimismo, es necesario que este acto jurídico celebrado entre la persona adulta y la entidad financiera, se constituye en un acto contractual, previsto en el artículo 1351° en donde se preceptúa que el contrato es el acuerdo de dos o más partes con la finalidad de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y para ello las partes pueden determinar el contenido del contrato, siempre que este acuerdo no sea contrario a norma legal de carácter imperativo,

#### **f. Propiedad**

Sobre la noción de propiedad el artículo 923°, ha definido que es el poder jurídico que tiene el propietario y que le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debiéndose ejercer en armonía con interés social y dentro de los parámetros de la ley. El presente artículo cuando se refiere a poder jurídico de disponer se trata que la persona adulta mayor que tenga una propiedad inmueble puede disponer de ella para lograr obtener un beneficio económico que bien puede ser mediante un contrato de compra venta o mediante un contrato de Hipoteca conforme lo establece el artículo 1097°, la cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero claro está que

este se debe realizar mediante las formalidades de la hipoteca y con los requisitos de validez previsto en el artículo 1099° , como son que la Hipoteca afecte el bien el propietario o quien autorizado para ese efecto conforme a ley, que se asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable y que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable.

#### **g. Ley N° 30741 que regula la hipoteca inversa**

La presente ley fue promulgada el 28 de marzo del 2018, y cuyo objeto es normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas celebren este contrato y cuya finalidad que complementen sus ingresos económicos, a través del acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito,

##### Hipoteca inversa

Sobre los alcances de la Hipoteca Inversa, se ha dispuesto que una entidad debidamente autorizada otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad, y además ha precisado que el reembolso del crédito es exigible y la garantía ejecutable cuando se da el fallecimiento del titular o titulares.

Sobre el monto del crédito está en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular y la tasa de interés aplicable, la forma de desembolso será sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas según el contrato.

Que para dar cumplimiento con la presente ley de Hipoteca Inversa se ha dispuesto reunir ciertos requisitos: en cuanto al crédito este debe estar garantizado con hipoteca constituida sobre un inmueble, sobre el inmueble debe estar asegurado contra todo tipo de daño, en cuanto a el valor del bien este deber mediante una tasación del inmueble realizado por dos

especialistas, de los cuales uno de ellos podría ser designado por la entidad que otorgue la hipoteca inversa, en cuanto a la tasa de intereses estos deben ser calculados sobre el crédito recibido o dispuesto por el titular o titulares.

También se ha previsto que el titular o titulares están facultados a pagar el crédito anticipadamente, y parcial o totalmente, sin penalidad alguna. Asimismo, podrán disponer de la propiedad, en la modalidad de enajenarlo, arrendarlo y constituir cargas y gravámenes con previa autorización de la entidad con al cual se ha celebrado el contrato de Hipoteca Inversa. En casos de ejecución o resolución del contrato, el titular o los titulares no tengan obligaciones de acuerdo a la legislación vigente.

La facultad de la entidad acreedora cuando se da el fallecimiento del titular o titulares, de conformidad con las disposiciones y el plazo correspondiente, deberán ofrecer a la sucesión o a los legatarios, para que estos cancelen el crédito o consecuentemente se levante la hipoteca. Y si una vez vencido el plazo sin que los beneficiarios cumplan con la cancelación de la deuda, la autoridad autorizada ejecutara la hipoteca y cobrara el crédito y en caso de que quedara un saldo este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, que son los beneficiarios que el titular o titulares y la entidad podrán acordar que se designe a uno o más beneficiarios. A éstos les corresponden abonos o disposiciones periódicas del crédito, cuando el fallecimiento ocurra antes del desembolso total del crédito.

**h. Decreto supremo N° 202 – 2018 – EF que aprueba el reglamento de la hipoteca inversa, modificado mediante decreto supremo N° 243 – 2019 - EF**

Mediante el presente Decreto Supremo se reglamenta la Ley 30741 y dentro de los alcances de esta norma se encuentra la facultad del cliente que en caso que opte por designar a los beneficiarios para efectos del contrato, estos deben estar suscritos en este. Sobre la elección pueden ser

escogidos de forma libre, y además deben ser aceptados por la entidad autorizada acreedora.

Una vez declarado a los beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno. Si el cliente no tiene beneficiario, y este fallece antes del desembolso del crédito, el pago es exigible y la garantía ejecutable.

El cliente al momento de la firma del contrato debe declarar a sus herederos o legatarios, designación que surte efecto para fines de notificación.

Cualquier heredero o legatario deberá comunicar del fallecimiento del titular a la entidad autorizada.

Que sobre la tasación se ha ampliado en cuanto que esta se debe realizar por profesionales que se encuentren debidamente acreditados en una entidad especializada conforme lo pactado en el contrato celebrado entre la entidad y el cliente. Una de las tasaciones puede ser contratada por la entidad, es necesaria la contratación de dos peritos valuadores. Sobre los gastos de las tasaciones debe ser asumido por el cliente.

Una vez celebrado el contrato nacen obligaciones por parte del cliente, que es el de conservar el inmueble en buen estado, si el cliente fallece esta responsabilidad recae a los beneficiarios que fueron declarados en el contrato y en merito que a la muerte de una persona se trasmite derechos y obligaciones, con la finalidad de asegurar de cualquier riesgo este se debe contratar un seguro contra todo tipo de riesgos con la finalidad de cumplir con la conservación del inmueble, deberá pagar los tributos, pagar los gastos de la constitución, liberación, ejecución del contrato y demás que estén pendientes.

En caso de incumplimiento del presente contrato dentro del plazo establecido, y sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la entidad autorizada tiene la facultad de ejecutar la hipoteca y realizar el

cobro mediante la vía judicial, conforme lo establece el artículo 720 de Código Procesal Civil, sobre la ejecución de garantías

También en el artículo 15 en caso de procedimiento extrajudicial, vencido el plazo según el reglamento, la entidad autorizada tiene la facultad de ejecutar la hipoteca y realizar el cobro mediante la venta del inmueble en forma directa y sin contar con la intervención de la autoridad judicial.

#### **i. Ley N° 30490 – Ley de la persona adulta mayor**

La presente ley fue promulgada el 21 de julio del 2016, y tiene dentro de sus principios el de seguridad física, económica y social, además que las personas adultas mayores tienen que tener perspectiva biopsicosocial, promoviendo las decisiones compartidas entre los profesionales de la salud y la persona adulta, en tal sentido que el objetivo de la presente norma es establecer un marco normativo que garantice el ejercicio de los derechos inherentes de la persona adulta mayor, con la finalidad de mejorar su calidad de vida y propiciar su plena integración al desarrollo social, económico, político y cultural de la Nación, es por ello que mediante el presente marco legal es que la persona adulta tenga toda la protección del Estado a través de su sistema jurídico para asegurar el cumplimiento de los principios antes mencionados y que van de la mano con la calidad de vida la cual será en buenas condiciones cuando se tenga una buena atención en su alineación, cuidado de su salud y en su bienestar social y cultural, sin embargo que para lograr o alcanzar dichos fines siempre es necesario contar con un ingreso económico que le permita atender todas sus necesidades.

#### **1.1.1.3 Bases Teóricas**

##### **1.1.1.3.1 Apuntes sobre la evolución de la hipoteca**

Actualmente, nadie duda de que el crédito es parte de la economía moderna. Estos permiten que las personas, las empresas y el país obtengan recursos con el capital de otros.

Estos incentivos aumentan el consumo de las personas y permiten que diferentes sectores socioeconómicos obtengan bienes de alto precio que no se pueden comprar con efectivo; también permiten una mayor producción de bienes y servicios; y la posibilidad de inversiones en infraestructura a gran escala por parte de empresas y países.

Sin embargo, para que el crédito tenga un papel más efectivo y confiable, se debe garantizar la ejecución del crédito, que puede ser otorgado a través de personal (garantía personal) o activos (garantía real), lo que fortalecerá la "confianza" del deudor en el deudor.

Un aval personal está compuesto por una o más personas que responden conjuntamente con el deudor de las obligaciones de la deuda Según Raúl Canelo (2015), en nuestra legislación solo existen dos formas de aval personal: el aval 18680. Hasta el artículo 19050 de la garantía prevista en los artículos 570 al 600 de la Ley Civil y de Valores.

La garantía real incluye el impacto sobre una determinada mercancía para asegurar el cumplimiento de una obligación mayor. Según nuestra ley, estas garantías solo pueden ser: hipoteca, hipoteca, colateral y retención; todas ellas sujetas al quinto del Código Civil. Las limitaciones de la cuarta sección de este libro.

De acuerdo con Bravo y González (2018), la primera garantía que surgió fue que el consenso académico era una garantía personal, ya que estos bienes eran vulnerables al robo o invasión, lo cual era típico en la antigüedad, lo que conducía al centro de los derechos económicos. Personas, no propiedades. La confianza en las personas es la mayor garantía para que el deudor o un tercero paguen la deuda mediante promesas verbales en ese momento.

Inicialmente, estas garantías estaban relacionadas con la libertad del deudor, y la propia institución era la garantía personal de que el incumplimiento del contrato conducía a la esclavitud.

La garantía incluye la promesa de un tercero de cumplir con la deuda en caso de incumplimiento por parte del deudor; la garantía se basa en la confianza del tercero en el deudor.

En Roma, la gente encontró una nueva forma de garantía en los productos físicos. Esto se debe a que hay menos robos e invasiones; a las personas se les permite establecerse en la ciudad; estas garantías centradas en los activos se denominan verdaderas garantías.

Inicialmente, los fideicomisos se crearon o enajenaron de los fideicomisos, lo que incluyó la entrega de activos y propiedades por parte del deudor a los acreedores, y los acreedores acordaron transferirlos a través de un nuevo método de venta. La propiedad se transfiere de dos formas, una se entrega y la otra se devuelve.

Según Lydia Calegari de Grosso (2007), la Hipoteca Inversa:

Es un privilegio con precaución inmobiliaria, es decir, un cargo por el cual una semejante que posee un predio recibe cada mes una utilidad, determinada por varios factores, y a la defunción del dueño los herederos harán cara a la liquidación del anticipo, o la existencia procederá a elaborar la caución (lo que puede traducirse en la comercialización del predio para indemnizar la obligación y la cancelación a los herederos del capital sobrante de la venta, si los hubiere).

La promesa de devolverlo se hizo en nombre de Fides, la diosa de la confianza; esta promesa contenía un gran impulso emocional, típico de la época. Para todos los ciudadanos romanos, el honor y las palabras son lo más importante.

Con el tiempo, Alvarado y Cabrera (2018) nos explicaron que esta promesa dejó de ser relevante para los ciudadanos romanos, y que la palabra y la carga religiosa comenzaron a desaparecer; los acreedores ya no proceden. La segunda cesión y venta de los bienes a un tercero hizo que el deudor ya no

pudiera actuar contra el acreedor, porque el derecho sólo le permitía actuar contra el acreedor y lo dejaba impotente frente al tercero destinatario.

Esto se superó cuando distinguieron la propiedad de la propiedad en Roma y lograron crear pignu. Con esta figura no es necesaria la transmisión de la propiedad, y solo la entrega de la propiedad es suficiente para constituir su propiedad.

La propiedad incluye el impacto de activos específicos para asegurar que la obligación principal es que los activos se transfieren, pero la propiedad se retiene. En este caso, cuando el deudor cumple con sus obligaciones, el acreedor debe reembolsar la deuda porque el deudor sigue siendo dueño de la propiedad. Este número sustituye a la referencia romana porque es más práctico.

Cuando se imponen impuestos sobre los artículos que ayudan a pagar las deudas, los cerdos traen conflictos, como las herramientas agrícolas. Por eso, en Roma, con el fin de perfeccionar el Nephentes y estar muy influenciado por otros derechos antiguos (como la cultura griega en Grecia), se introdujeron los langostinos Nephentes o los Nephentes actualmente llamados hipotecas.

Como dijo Betzuen (2016), esta cifra incluye el impacto de los activos del deudor, lo que facilita una obligación mayor, es decir, la transferencia de activos es virtual y el deudor mantiene los activos disponibles para uso y disfrute.

Esto beneficia al deudor porque obtiene beneficios que le permiten saldar la deuda mediante el uso y goce de los bienes gravados; además, la persona también protege al acreedor otorgándole al acreedor características como persecución y preferencia.

Las garantías reales en Roma y el mundo antiguo siguieron desarrollándose, y siempre se buscaron soluciones para garantizar los derechos de los acreedores sin exceder los derechos de los deudores; por eso los préstamos hipotecarios

se convirtieron en la máxima garantía y la agencia de garantías más importante del derecho romano.

Sin embargo, este número ha sufrido varios cambios desde Roma hasta la actualidad, pero a pesar de estos cambios, como dijo Díez-Picazo (como se describe en Bravo y Gonzales, 2018), este número sigue siendo la reina de la garantía, porque Brinde a los acreedores y deudores una protección más eficaz y poderosa.

#### **1.1.1.3.1.1 Antecedentes históricos**

El término hipoteca proviene de la palabra griega "hiphoteke", que significa "poner bajo" y es utilizado por los griegos para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones, de modo que los activos del deudor sean beneficiosos para el acreedor sin ningún reemplazo de activos. Dar preferencias de pago a los acreedores.

Fomente estos efectos colocando grandes piedras o lápidas frente a los activos hipotecarios. El propósito de esto es informar a todos los compradores potenciales que se impuso un "gravamen" sobre la propiedad.

Como todos sabemos, aunque la palabra es griega, la institución la ha utilizado durante mucho tiempo antes de la era de Solón. En el siglo X a.C., los asirios ejecutaban la pena de muerte todos los días.

##### **1.1.1.3.1.1.1. En Roma**

La hipoteca existía en Grecia, y se incorporó al derecho romano en el proceso de mejora de Pignus, porque en este caso era necesario entregar su propiedad para constituir su constitución, lo que provocó conflictos, pues Pignus muchas veces Es la deuda constituida en los bienes utilizados para el pago lo que priva a la capacidad de usar y disfrutar de los bienes.

A esta figura se le llama "convención" porque es imposible distinguir claramente

entre prenda e hipoteca, es decir, al aceptar hipoteca e hipoteca, la hipoteca debe tramitarse estrictamente, que es la llamada "tradición fingida", que simula la propiedad que el acreedor es el beneficiario. Transferencia, mediante arrendamiento o como dato, esta distinción se hace lentamente, esta distinción solo es posible cuando el Nephentes habitual tiene las características de preferencia, persecución y venta.

Según Ricra (2017), en Roma, tanto las hipotecas como las hipotecas consisten en bienes muebles o inmuebles, independientemente del activo. Su principal diferencia proviene de la transmisión de activos, que es necesaria en la hipoteca, pero no en la hipoteca.

En Roma, a diferencia de Grecia, cuando se creaban hipotecas ordinarias e hipotecas ocultas sin necesidad de publicidad, y las grandes piedras o lápidas colocadas frente a la propiedad comenzaban a desaparecer, la naturaleza de la publicidad se perdía parcialmente, por lo que era imposible saberlo. Muy afectado por el gravamen.

Esto hace que los acreedores que buscan mayor seguridad comiencen a exigir todos los activos del deudor en lugar de activos específicos, resultando en hipotecas generales e hipotecas especiales. Cuando el gravamen afecta a todos sus activos, es general, mientras que el gravamen solo afecta a ciertos activos. Especialmente. Esta característica es única en Roma y afectará la particularidad de las hipotecas, incluida la determinación de los activos afectados,

Contrariamente a la incertidumbre creada por las hipotecas implícitas, los gobernadores de la época tomaron la única medida para castigar severamente a quienes defraudaron a sus respectivos acreedores.

En esta figura, también se agregan dos formas de acuerdo: el acuerdo vendendi y el acuerdo del economato.

El contrato de Vendendi es el derecho a vender activos garantizados. En caso de incumplimiento de un deudor, el contrato se ha convertido en una

característica indispensable de la hipoteca.

Acuerdo de taller del trabajador; esto incluye por mutuo acuerdo, si el deudor no cumple con sus obligaciones, el acreedor se convierte en dueño de la propiedad. Sin embargo, Constantino prohibió el tratado en 320 d.C. mediante el siguiente decreto:

Emperador Constantino, Augusto, dedicado al pueblo. Dado que la dureza de la ley del engaño de la ropa está aumentando principalmente, en nuestra opinión, es bueno invalidarla, ya que a partir de ahora se han abolido todos sus recuerdos. Por lo tanto, si alguien sufre tal contrato, respire de acuerdo con la regla, que rechaza el caso actual junto con el caso pasado y prohíbe los casos futuros. Porque ordenamos a los acreedores que perdieran cosas y recuperamos lo que dieron

#### **1.1.1.3.1.1.2. En la edad media**

El derecho romano se aplicó a todo el territorio sometido a las grandes ciudades hasta que, tras la caída del imperio en 476, existió de forma independiente en Constantinopla, donde brilló con el emperador Justiniano. La final fue en 1453, antes de que avanzara el Imperio Otomano.

En la Edad Media sobrevivieron partes legales y culturales romanas. El modelo de producción todavía se basa en la tierra, feudal. La esclavitud ha desaparecido, ha surgido el feudalismo y el sistema de garantías ha sufrido cambios importantes. La hipoteca es un pago feudal: los agricultores piden dinero al señor feudal para comprar la tierra, y al mismo tiempo hipotecan la tierra (que se puede pagar con la cosecha, el dinero o los animales).

El propósito del modelo económico es acumular fuentes de riqueza material consideradas por el pensamiento autoritario. Pronto, las instituciones legales se adaptaron a las necesidades de este desarrollo: "En la Edad Media, los bienes raíces, especialmente la tierra, tenían una gran importancia. Se explicaba desde un punto de vista político y económico, porque en la política, el sistema jerárquico de las personas era estricto y podían ser propietarios. La relación

entre la extensión territorial del individuo y, al mismo tiempo, la economía familiar y su estatus social dependen de la única fuente de riqueza: la propiedad de la tierra, el territorio.

Gracias al descubrimiento del corpus civil hallado en los archivos del Monasterio de Cordos, se redescubrió el derecho romano, donde los grandes juristas de la época estudiaron los textos romanos, lo que dio lugar a la Escuela Grassos, que incluía a Irnerio y al célebre Romanistas y quienes han desarrollado técnicas de interpretación jurídica. Si bien el surgimiento de la escuela de Bolonia ciertamente marca un hito en el futuro del derecho y los estudios universitarios, la falta de control y hegemonía es un fenómeno enorme, que agrava el rigor de estas escuelas de derecho, y muchos comentaristas coinciden. Desafortunadamente y no es grave.

Para atender las necesidades de la economía feudal se estableció una nueva organización: se desarrolló el Mayorazgo como mecanismo de enajenación de tierras, debido a la falta de un mecanismo publicitario que asegurara la transferencia de propiedad, se desacreditó la venta de inmuebles. Esta situación ha llevado a la utilización de hipotecas inmobiliarias.

El derecho romano renacido fue influenciado por el derecho consuetudinario y el derecho canónico germánico o bárbaro, que se originó a partir del surgimiento del ius commune o common law en el siglo X. En la Península Ibérica, los castellanos trasladaron estos personajes de allí al nuevo mundo tras su conquista, e impusieron sus normas legales en el sistema local.

Debido a la escasez de documentos de preservación sobre este tema, es difícil comprender el desarrollo de los registros en el mundo antiguo (especialmente en Roma). El anciano Catón el Viejo nos cuenta en su "Destruyendo el País" (o "aldea") que es una herramienta para evaluar la gestión empresarial frente a los propietarios agrícolas que alguna vez vivieron en las ciudades.

La grabación se desarrolló con la prosperidad del negocio, y fue el primer gran impulso con las Cruzadas. Los empresarios italianos prestaron más atención a

los registros patrimoniales. En los últimos siglos de la Edad Media, la región europea exhibió la experiencia comercial más rica en la república comercial de Italia y los Países Bajos.

La práctica registral está desarrollando nuevos métodos en estos países, por lo que en todas estas repúblicas italianas habrá operaciones registrales y bancarias complejas.

Durante el Renacimiento, la aparición del concepto de capital productivo y el desarrollo del crédito sentaron las bases necesarias para la formulación detallada del sistema de registro. Inicialmente, la cuenta se diseñó para reflejar los créditos y débitos de las personas. Luego, la gente piensa en una cuenta que guarda todos los activos, y otra cuenta mostrará un registro de pérdidas y ganancias.

#### **1.1.1.3.1.1.3. En la revolución francesa**

A principios del siglo XVIII, el derecho francés se dividió en dos departamentos principales: el norte era el norte con el derecho consuetudinario como la principal fuente del derecho, y el sur era la parte principal con el derecho estatutario.

Antes de que los monarcas llevaran a cabo la revolución, intentaron culminar con éxito el trabajo de codificación para unificar las costumbres del norte y las leyes del sur. En 1804 publicaron un estatuto junto con Napoleón, que continúa hasta el día de hoy, sujeto a la costumbre. Las leyes del norte y del sur abolieron las leyes romanas vigentes en ese momento.

La hipoteca ha cambiado mucho desde el Código francés. La hipoteca de la propiedad ya no es algo bueno. Ahora solo se puede colocar sobre bienes inmuebles, y la hipoteca solo se puede colocar sobre muebles. Ésta es la diferencia clásica entre hipoteca e hipoteca de derecho romano. Conflicto. Características distintivas del desplazamiento.

Esta regulación ha afectado a la mayoría de las nuevas normativas en Europa y

Estados Unidos, por lo que la mayoría de las normativas de derecho civil vigentes aceptan que los objetos hipotecarios solo pueden recaer sobre inmuebles, y los objetos hipotecarios solo pueden recaer sobre inmuebles. Mueble.

Según Vásquez (2007), manifiesta que apareció en siglo XIII con el nombre de Obligatio Bonorum. En esa época el acreedor solo tenía a su disposición procedimientos largos y difíciles para ejecutar los bienes del deudor; en la región de Picardía solo se permitía embargar bienes muebles y frutos de los inmuebles. Por medio de una convención especial, el deudor declaraba que obligaba todos sus bienes en garantía de la deuda y al acreedor venderlos para pagarse. Esta obligación de bienes se empleó en el siglo XVI con el nombre Romano de hipoteca.

En Francia antes de la revolución hubo intentos para crear registros de ventas e hipotecas, al poco tiempo estas se desnaturalizaron para convertirse en registros tributarios. Durante esta época se promulgo el Código Hipotecario y la Ley de Declaraciones Mobiliarias, todo ello en referencia al derecho alemán, con el fin de atraer capitales extranjeros. Sin embargo, esta legislación sobre la hipoteca se estableció de forma defectuosa, a pesar que se estableció la publicidad, se omitió en algunas clases de hipotecas.

#### **1.1.1.3.2. La hipoteca en el Perú**

Desde mediados del siglo XVI hasta principios del XIX, nuestro país fue parte inseparable del imperio español, donde prevaleció la ley castellana.

Antes de que Francia invadiera España, el Perú estaba regulado por leyes castellanas y romanas, por lo que se podían realizar hipotecas sobre bienes muebles e inmuebles, incluso se utilizaba esclavos como objeto hipotecario.

Las cosas cambiaron cuando Napoleón invadió España en 1808 y nombró rey a su hermano José Bonaparte. Esto llevó a España a la destrucción del equilibrio de poder en sus colonias; permitido.

El Perú logró la independencia política y económica en 1821, pero

lamentablemente todavía se apoyaba en la ley española, es decir, en 1821, la ley castellana medieval seguía vigente.

Según Avendaño y Avendaño (2017) sostiene que la hipoteca es un derecho real de garantía por medio de este se afecta un inmueble en respaldo del cumplimiento de una obligación propia o de un tercero. Se encuentra establecido en el artículo 1097 del código civil. Esta solo garantiza una obligación de dar suma de dinero más no una obligación de dar, de hacer o no hacer, además la hipoteca no exige q el bien sea entregado al acreedor. Sino que el constituyente de la garantía se quede con la posesión del bien hasta el momento en el que pueda disponer del bien.

#### **1.1.1.3.2.1. La hipoteca en el código civil de 1852**

Según De Trazegnies (como se cita en Bravo y González, 2018)

Al comienzo del establecimiento de la República, no era necesario establecer un orden jurídico adecuado para el desarrollo de una economía libre. Los intereses prioritarios son básicamente la organización del Estado, más que el establecimiento de condiciones legales favorables que favorezcan las transacciones privadas. De esta forma, aunque muchas constituciones políticas siguieron la constitución durante esos años, la ley civil española se mantuvo vigente durante la primera mitad del siglo XIX, e incluso ha sido abolida en España. El deber básico de un Perú independiente es formular una constitución ante uno de los códigos.

La primera ley civil y penal del Perú intentó utilizar el proyecto Vidaurre, el cual fue entregado al Presidente de la Corte Suprema en 1834, 1835 y 1836, pero lamentablemente el proyecto fue olvidado debido a la Constitución Federal Perú-Bolivia. Hacer cumplir el Código boliviano (que es una copia del Código Civil francés) para todo el territorio peruano.

Tras la disolución de la Federación Perú-Bolivia, el Código boliviano dejó de

aplicarse en territorio peruano y se restableció la legislación española.

No fue hasta 1852 que promulgamos el primer Código Civil peruano, que tuvo un profundo impacto en el Código Civil, por lo que asumió que Francia tenía una distinción entre hipoteca e hipoteca.

Este se divide en tres libros:

1. Personas y sus derechos
2. Cosas: cómo obtenerlas y los derechos que tienen las personas sobre ellas
3. Obligaciones y contratos

De 2020 a 2078, la hipoteca se estipula de acuerdo con el Título 1 de la sexta sesión del tercer libro del Código Civil de 1852.

- **Características:**

En este código encontrarás la definición de hipoteca y 59 artículos sobre el tema, exactamente lo contrario de su sucesor.

Se reconocen tres tipos de hipotecas: hipotecas legales (la ley establece que las hipotecas hipotecarias en derecho romano se pueden ocultar sin establecer un registro), hipotecas judiciales e hipotecas regulares.

En este reglamento, la hipoteca solo se puede colocar sobre bienes inmuebles, lo que supone romper la tradición romana y aceptar la influencia de Francia.

Además, basado en la profesionalidad y el registro, este se pierde en el derecho romano, que es un requisito para su validez. Cuando se emitió el código, la capital de cada departamento solo tenía una oficina de hipotecas. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria no se creó hasta 1888. El Tratado del Economato está prohibido en el artículo 2077.

En la terminación de hipoteca, el artículo 2072 enumera 3 motivos:

1. Debido a la eliminación de obligaciones importantes
2. Destruye la garantía
3. Por prescripción

#### **1.1.1.3.2.2. La hipoteca en el código civil de 1936**

Setenta años posteriormente del origen del primer Código Civil peruano, fue ineludible ejecutar cambios en prioridad a los diversos cambios sociales y políticos que se produjeron en ese instante (a partir de la interrupción de la servidumbre hasta la divulgación del Código Civil alemán).

El código de 1936 se divide en cinco libros:

1. Derechos de las personas
2. Del derecho de familia
3. Del derecho de sucesión
4. De los derechos reales
5. Del derecho de obligaciones

Desde el artículo 1010 al artículo 1028, los títulos terceros y cuarto de la sección cuarta del libro cuarto estipulan las hipotecas.

#### **- Características:**

En este "Código", no define hipoteca, y está sujeto a las escasas disposiciones de 19 cláusulas, similares a otras instituciones, y muy diferentes a las de la época, a pesar de la importancia de la institución.

El código reconoce hipotecas convencionales o voluntarias, hipotecas legales e hipotecas especiales, pero su antecesor ha olvidado las hipotecas judiciales.

De manera similar a su normativa antecesora, los bienes hipotecarios bajo esta cláusula son todos los bienes que se pueden vender, además, se estipula en el artículo 1010 que se prohíbe la constitución de hipotecas por derechos de

crédito y arrendamiento.

En sus requisitos de vigencia se mantiene el principio profesional y su correspondiente registro. El reglamento mantiene la prohibición de los convenios de comararía en el artículo 10240, y no menciona la terminación de hipotecas como su antecesor.

#### **1.1.1.3.2.3. La hipoteca en el código civil de 1984**

En 1965, de conformidad con el Decreto Supremo No. 95, el presidente Fernando Beléndre Terry estableció una comisión para estudiar y revisar el Código Civil de 1936, presidida por el Ministro de Justicia Carlos Fernández Cesarigo (Bravo y González, citado en 2018), culminó todo el proyecto en 1982; la revisión se dio por terminada el 5 de julio de 1984 y fue promulgada mediante Decreto No. 295 el 24 de julio de 1984.

El Código Civil de 1984 contiene un título preliminar y 10 libros

1. Derecho de las Personas
2. Acto Jurídico
3. Familia
4. Sucesiones
5. Reales
6. Obligaciones
7. Fuentes de las Obligaciones
8. Prescripción y Caducidad
9. Registros Públicos
10. Derecho Internacional Privado

El Código Civil de 1984 contiene un título preliminar y 10 libros

En este código, si existe una definición de hipoteca, se define en el artículo 1097 °:

La propiedad se ve afectada por la hipoteca como garantía para el

cumplimiento de las obligaciones propias o de un tercero.

La garantía no determina la enajenación, pero otorga al acreedor el derecho a perseguir, prelación y venta judicial del inmueble hipotecado.

Esta definición señala el derecho a demandar, el derecho de prioridad y el derecho de venta judicial, que son las características básicas de la hipoteca. Esta especificación regula leyes, contratos, hipotecas unilaterales y especiales.

- **Características:**

El Código Civil de 1984 introdujo pocos cambios en las hipotecas. Por tanto, en términos de forma, a diferencia del Código de 1936, el artículo 1097 ° intenta otorgar una definición de hipoteca y esencialmente indica los derechos otorgados. La cláusula anterior otorga el derecho a la "venta judicial", lo que significa que algunas personas entienden que se puede vender presentando una solicitud de venta al juez. Por lo tanto, alguien hizo tal solicitud, pero a través de una medida de protección constitucional, la gente determinó que esta práctica violaba el debido proceso.

Otro método de tratamiento especial de la legislación hipotecaria está relacionado con la hipoteca legal. Tradicionalmente, las hipotecas legales y las hipotecas ocultas han sido rechazadas desde Roma, pero no existe una posibilidad real de eliminar las hipotecas, por lo que muchas regulaciones, incluyendo a Napoleón y países sudamericanos, han optado por un sistema mixto. Coexisten la hipoteca regular (inscrita en el registro público) y la hipoteca legal (no inscrita en el registro público).

Desde la creación del registro público que reemplazó al antiguo registro colonial, y se ha fortalecido desde 1984, hemos realizado una docena de cambios legislativos, que van desde un sistema híbrido a otro que elimina el registro legal de hipotecas.

Dado que no existe un catastro, han surgido nuevas dificultades. La versión de 1984 del "Código" tiene como objetivo registrar todas las hipotecas legales. Por

ello, el artículo 1118 establece y agrega que estas hipotecas serán registradas bajo la responsabilidad del registrador. En otros casos, puede utilizarse como hipoteca voluntaria. (Se entiende que se refiere a hipotecas estudiantiles especiales o antiguas e hipotecas tradicionales: esta es una institución desactualizada). Sin embargo, este mecanismo tiene una deficiencia, porque no se registra de acuerdo con las obligaciones del registrador de registrar hipotecas como de costumbre, sino que algunos registradores se han olvidado de cosas. Esto ha provocado una grave inseguridad porque el tercero adquirente basado en la gestión de registros públicos trabajó con diligencia y sinceridad, y encontró que el registrador no había registrado una hipoteca legal.

Esta situación es anormal y contradictoria. Por tanto, es necesario mejorar la precisión de la legislación y precisar si estamos ante un sistema híbrido donde todas las hipotecas se registran como hipotecas regulares.

#### **1.1.1.3.3. Las hipotecas especiales en el Perú**

##### **1.1.1.3.3.1. La hipoteca social**

En 1980 Fernando Belaunde logró desempeñarse como Presidente de la República por segunda vez; nuevamente enfrentó un enorme déficit habitacional, lo que derivó en el establecimiento de una política habitacional basada en tres sistemas: el Fondo Nacional de Vivienda Fonavi (por el gobierno militar en 1979) Creado en el año); la constructora nacional ENACE y la hipoteca social.

Las hipotecas sociales nacieron para ayudar a los empleados públicos y privados del sector formal. Esto se llevó a cabo en una reunión de financiación entre el Régimen Común y la Caja de Ahorros.

El sistema permite a los compradores de vivienda obtener un seguro y disfrutar de tasas de interés preferenciales, ampliando así el proyecto de vivienda.

##### **1.1.1.3.3.2. La hipoteca popular**

En el primer gobierno de Alan García se crearon hipotecas populares para intentar dar crédito a pueblos jóvenes, gente que invadía estados o terrenos privados. Estas personas ocupan los terrenos desocupados por sus dueños y se comportan como ellos. Construir casas, escuelas y recintos deportivos.

Esta hipoteca fue creada de conformidad con el Decreto No. 495 emitido el 15 de noviembre de 1988. En esta nueva figura, el objeto de la hipoteca ya no es el inmueble de su propiedad, sino la propiedad y propiedad de las edificaciones construidas en asentamientos humanos, propiedad.

La propiedad y su construcción deben estar inscritas en el registro de la propiedad de los pueblos jóvenes y urbanización popular antes de que pueda ser utilizada como garantía, por lo que el Estado de Nueva York ha tratado de formalizar al agresor para brindar una mayor protección legal a estos bienes. Incrementar la inversión en casa.

La garantía real para el acreedor no es el registro de la propiedad y propiedad del inmueble, sino el seguro de crédito, que está garantizado por la compañía de seguros. Si el deudor no cumple con las reclamaciones del deudor, la compañía de seguros debe pagar. Deuda, por lo que la garantía real no es la hipoteca pública, sino el seguro de crédito. Es inconveniente para las compañías de seguros brindar seguros a los jóvenes de los pueblos que solo poseen un terreno, a ellos no les importa si son dueños de la tierra o no, porque no crea una garantía real.

La hipoteca falló, solo se otorgaron alrededor de 5 créditos a través del Banco Continental, (entonces un banco con un fuerte capital estatal) quebró debido a las siguientes razones:

1. Modifica el sistema de garantía porque los derechos hipotecarios solo se otorgan a través de la propiedad y no de la posesión, y el gravamen no pertenece a la propiedad de otros, ni pertenece al futuro hasta que se promulgue la ley.

2. El registro de propiedad y propiedad sobre esta base no es suficiente para garantizar que las compañías de seguros obtengan préstamos.
3. En el decreto se permite la venta de contratos, y el acreedor y deudor eligen a un tercero para subastar, pero el Código Civil no lo permite, lo que entra en conflicto con él. Criticado como inconstitucional

El octavo suplemento de la Ley N ° 27046, abolió temporal y definitivamente esta figura.

#### **1.1.1.3.3.3. Las letras hipotecarias**

En 1990, en la primera administración de Fujimori, el Poder Legislativo autorizó al Jefe del Ejecutivo a aprobar la Ley No. 25292 para dictar leyes generales sobre instituciones bancarias, financieras y de seguros; esto se logró mediante el Decreto No. 637 de 1991.

Los pagarés hipotecarios provienen de contratos de crédito hipotecario, y las entidades financieras otorgan estos créditos a las personas físicas mediante la emisión de pagarés hipotecarios que pueden cotizar en bolsa, obteniendo así financiamiento para préstamos hipotecarios. Construye y compra casas. Por tanto, las letras de crédito hipotecario son instrumentos financieros de renta fija emitidos por bancos emisores con el fin de emitir préstamos para la construcción o compra de viviendas.

#### **1.1.1.3.4. La hipoteca como garantía mobiliaria**

##### **1.1.1.3.4.1. Prenda agrícola**

Hemos visto que la diferencia entre hipoteca y prenda se basa clásicamente en su desplazamiento. Cuando el bien se transfiere para constituir una garantía, es hipoteca, y cuando el bien no se ejecuta, es hipoteca; según la ley de Napoleón, los bienes muebles o inmuebles se convierten en la principal diferencia, haciendo que la ropa solo recaiga sobre los bienes muebles, y En caso de desplazamiento, la hipoteca se basa únicamente en inmuebles y no se

debe realizar ningún reemplazo. Esta nueva distinción se extendió a países europeos y americanos incluido el nuestro.

Cuando el objeto de la prenda como medio de producción es la fuente de riqueza del deudor, como pueden ser las máquinas y herramientas agrícolas móviles, esta nueva distinción ha traído grandes fallas, por lo que la única forma de gravarlos es mediante la transferencia de garantías. Darse cuenta de estos.

Al comienzo de este conflicto, en ocasiones es posible salvar pérdidas y poner los votos en manos de los demás sobre la base de la inestabilidad o el arrendamiento. Es así como existe la constitución de este gravamen sin privación de la garantía (Acevedo y Criado, s.f).

Pero ante la necesidad de desarrollar el crédito en la industria y la agricultura, se crean las hipotecas intransferibles y las hipotecas nominativas, también conocidas como hipotecas muebles. Estas cifras se han extendido a todos los países que han adoptado el derecho civil francés para distinguir entre hipotecas y prendas, incluido el nuestro.

Suiza fue el primer país en regular este tipo de ropa. Uno de los cantones suizos, Turgovia, promulgó una ley el 12 de septiembre de 1851 para promover el desarrollo de la cría de animales a través de subvenciones de las instituciones que creó (Fondo Municipal), otorgó un préstamo para la compra de ganado con garantía, y el deudor no se deshizo del ganado, es decir, fue la primera vez que se fabricó y ajustó ropa de ganado inamovible.

En España con la legislación del 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y garantía sin eliminación de propiedad. Se llegó a diferenciar dos tipos de herencia muebles: los de caracterización parecido los inmuebles y, por tanto, dispuesto a gravamen, y los de caracterización menos perfecta y, por supeditado, de un derecho de más dificultosa importunación que quedan dentro de la imagen clásica de fianza (Acevedo y Criado, s.f)

Entre las cosas muebles no susceptibles de caracterización registral -al menos de una auténtica personalización- existen algunas que, bien por ser instrumentos de adeudo propios del insolvente -ganados, elementos agrícolas, por ejemplo- conforme por requerir cuidados y obligaciones especiales -ganados no destinados al compromiso sino a la elaboración y multiplicación, bien por su enlace expectante- cogida, esperada o por otras observaciones, ni admiten o lo hacen con problema el deslizamiento posesorio. Estas cosas muebles no son susceptibles de hipoteca mobiliaria por su imperfecta personalización registral; ni lo son de garantía habitual por la dificultad mecánica, jurídica o económica de su lanzamiento al mercedor o a un terciario. Era, pues, necesaria la recepción de la caución prendaria relativo estas cosas muebles, la medida de la garantía sin lanzamiento. (Acevedo y Criado, s.f)

Así nos encontramos con ambas nuevas figuras, creadas en resultado de esta nueva diferencia francesa, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin eliminación

- La hipoteca mobiliaria se realiza cuando el favor obligado se queda en obtener del insolvente, sino únicamente procede ante el capital muebles inscritos como es el asunto de los vehículos, acciones u otros títulos registrables.
- La garantía sin desalojo se realiza cuando el favor obligado se queda en conseguir del insolvente y que los capitales muebles gravados no sean cómodamente identificables esta es la irregularidad a la regla corriente de la garantía y sólo es permitido cuando expresamente la Ley lo autoriza, tal es el caso de la prenda industrial, minera, agrícola, entre otras.

La garantía sin eliminación llegó a regularse en el Perú no por su código civil de la estación, acaso por diversas leyes especiales que les otorgaron la propiedad real. La primera protección sin eliminación regulada por nuestra sistematización legal fue la garantía campesina, creada por la Ley N° 2402, el 13 de diciembre de 1916. Esta consistía en conceder en precaución los beneficios que servían para la elaboración del agricultor – máquinas, instrumentos de labranza, los

ganados, etc.- pero sin la penuria de ejecutar un deslizamiento, permitiendo al granjero o comunero estallar dichos bienes.

Esta figura se expandió a otros sectores económicos, creándose la prenda comercial, la prenda industrial y la prenda minera.

- **La prenda productiva** fue regulada por la unidad quinta del código de comercio de 1902, en el que no nos daba una enunciación clara sino únicamente se limitaba a caracterizarla, esta garantía recaía referente los capitales que se encontraban al interior del comercio y dispuesto de propiedad como los títulos valores, las patentes, valores mobiliarios, etc.
- **La prenda industrial** se empezó a sistematizar en el Perú a través de la ley N° 7629, prontamente será modificada por la ley N° 23407 en el que su apartado 82 nos decía:

Toda habitante original o jurídica dedicada a una diligencia industrial, podrá componer prenda automático relativo las maquinarias, equipos, herramientas, medios de exportación y restante elementos de compromiso, también como las materias primas, semi elaboradas, los envases y cualquier beneficio manufacturado o en procedimiento de industria, manteniendo su tenencia.

Su investigación fue elaborada por la ley N° 13270 denominada de "Promoción Industrial", el 30 de noviembre de 1959. A través de su artículo 144° se dispuso la creación en los registros públicos del libro denominado "Registro de la Prenda Industrial".

- **La prenda minera** surge del Código Minero de 1901, pero no se refirió a la garantía, años más tardíamente a través de la ley N° 9157 de 1940 se crea el banco minero y la prenda sin eliminación, donde en su artículo 21 la ley autorizaba a que las sistematizaciones de prestigio que realizara el banco minero podían ser respaldadas con la caución prendaria de los

minerales extraídos o por extraerse de la mina que es objeto de contrato.  
(Canelo, 2015)

El 12 de mayo de 1950 por Decreto Ley N° 11357 se promulgó el código minero donde expresa que las maquinas, equipos, materiales, herramientas, instrumentos y demás cosas muebles destinadas al aprovechamiento minero se podía proporcionar en caución sin desplazamiento

Claude Taffin (como se cita en Zelma, 2014) dice que consiste en un préstamo, no asignado, con garantía de la propiedad principal, el cual no es reembolsable hasta que el propietario inquilino fallezca. Opina además que su denominación debería ser “Préstamo o Hipoteca Vitalicia”. En su postura pone énfasis en la aleatoriedad de la operación, o sea en sus indefiniciones: tiene monto y plazo no delimitado. En un concepto más grande: “es un préstamo dado por una entidad de crédito a un individuo que tiene una vivienda propia”.

Para ello, es obligado que se produzca el reconocimiento de la hipoteca y el mutuuario debe comprometerse a monopolizar la pertenencia como morada primordial, mantenerla en perfectas circunstancias, asegurándola (hacia inflamación, etc) y cumpliendo con todas las atenciones fiscales que ésta conlleva.

Según la ley 41/2007 del derecho español citada por Quesada (como se cita en Zelma, 2014) dice: “se entenderá por HI al prestación o crédito confirmado mediante hipoteca relativo un bien propiedad que constituya la morada frecuente del solicitante”.

#### **1.1.1.3.4.2. La prenda con entrega jurídica**

El 25 de julio de 1984 se publicó el precepto legal N° 295 creándose nuestro tercer código civil, donde, como se mencionó precedentemente, se dio una escasa ordenación a la hipoteca contradiciendo a la relevancia de esta fundación, mientras que en la garantía se mejoró el procedimiento de su ascendiente incorporando la imagen de la prenda con desembolso jurídica.

El apartado 1055 nos dice que la garantía “se constituye relativo un bien mueble, mediante su desembolso mecánica o jurídica, para afirmar el desempeño de cualquier obligación”

- **La cancelación mecánica** era la garantía frecuente, la que recaía referente cualquier bien mueble pero que era forzoso el desplazamiento
- **La cancelación jurídica** se da cuando el bien consumido en saneamiento se queda en lograr del insolvente; conjuntamente este conforme solo puede ser un apropiado apuntado, en decir, cuando el código, en los artículos derogados, nos a la garantía con desembolso jurídica nos está haciendo tradición a la hipoteca mobiliaria, imagen ya mencionada precedentemente.

#### **1.1.1.3.4.3. La ley de garantía mobiliaria**

El 1 de marzo del se publicó en el frecuente estatal "El Peruano", la Ley de Garantía Mobiliaria (en delante LGM) que nació en fundamento al compromiso "Facilitando el camino al prestigio mediante un método enérgico de Garantías reales" descubierto por el Ministerio de Economía y Finanzas (en delante MEF) en el año 2001.

Esta legislación derogó todos los artículos relativo garantía regulados en el código civil, creando dos registros:

- **El reconocimiento enseres de garantías:** en el que se inscriben todos los haberes muebles registrados
- **El registró enseres de contratos:** en el que se inscriben todos los actos jurídicos que recaigan relativo posesiones muebles no registrados.

Con la noticia legislación se trató de relacionar al vinculado de registros que existían en esa estación. En esta ley se elimina a la garantía como

establecimiento jurídico y se toma el nomen iuris de evicción mobiliaria, más lo que verdaderamente regula es el gravamen mobiliario.

Unifica la medida de todas las garantías que se pueden proporcionar relativa riqueza muebles para afirmar préstamos crediticias, presentes o futuras, determinadas o determinables, sujetas o no a particularidad. Se derogan los artículos 1055 al 1090 del Código Civil, referidos a la caución prendaria, las normas relativas a las prendas especiales: minera, técnico y campesino; la garantía completo y nebuloso, la garantía de marcas, lemas comerciales, derechos de escritor, derechos de quimera y patentes; y otras instrucciones del Código de Comercio, de la Ley de Bancos, Ley General de Industrias, las normas relativo Hipoteca Minera, Hipoteca Naval y el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, entre otras. Si bien es conveniente que se hayan eliminado las diversas legislaciones referente prendas, unificando su normatividad. Ello no nos limita a verificar cuestionamientos a la Ley de Garantías Mobiliarias, que en nuestro discernimiento no es la maravillosa medida que el deforme del Ministerio de Economía y Finanzas en sus líneas describe.

#### **1.1.1.3.5. Hipotecas modernas**

Una característica fundamental de las hipotecas es su escritura de accesoriedad, sin incautación, se ha autorizado en ciertos Estados la implementación de hipotecas modernas como la hipoteca vaporosa o hipoteca ómnibus que se aparta de la accesoriedad de modo que puede permanecer en alejamiento de una necesidad importante. De equivalente manera el progreso del método bancario y la miseria de los agentes económicos para componer préstamos principales en separación de una necesidad adjunto ha mejorado el surgimiento de nuevas modalidades hipotecas.

##### **1.1.1.3.5.1 La hipoteca ómnibus**

La hipoteca flotante es una particularidad hipotecaria que permite que el conforme o la propiedad hipotecado garanticen varios préstamos que pueden ser presentes como futuras. Mediante una hipoteca flotante, un apoderado podría solicitar un primer empréstito y componer una caución relativo un

depósito y cuando necesite aumentar su profesión podría requerir de anónimo al banco una nueva prestación, pero incluido intrínsecamente de la inicial, sin insuficiencia de componer una segunda hipoteca.

Este procedimiento permitiría que las partes contratantes se beneficien con inmenso ahorro estatal. En resultado, la primera factoría serviría como caución de los préstamos posteriores.

Esta particularidad de hipoteca ha autorizado la distracción de pequeñas y autónomos, en España el 7 de diciembre de 2007 mediante ley 41/2007 modifica la ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del hipotecario y bancario, de ordenación de las hipotecas inversas y el indudable de subordinación y por la que determinada regla tributaria la ley Hipotecaria que mediante artículo 1530 de la dificultad el estallo de la dificultad y el contiguo cerradura del cresco crediticio por porción de las entidades financieras impidió a este provecho efectuar su imparcial primero y ha servido fundamentalmente, según reconocen los expertos consultados, para proteger de la abertura a cientos de empresas.

#### **1.1.1.3.5.2. La hipoteca inversa**

Esta imagen tiene su comienzo en Inglaterra en 1965 con la reserve mortgage, presentemente esta imagen ha sido ampliada por las legislaciones modernas, en personal por la norteamericana y la española.

El Estado peruano con la finalidad de originar nuevas políticas que incentiven la consideración y su observancia, presentó el 4 de diciembre del 2014 el propósito de ley 458/2014, aspiración que crearía la hipoteca inversa (el cual todavía se encuentra «encarpetado" en las oficinas del congreso). Por ello el 17 de octubre del 2016, el presente gerente general del Banco Central de Reserva (En adelante BCR) Renzo Rossini explico que el BCR está coordinando con el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), una decisión legislativa relativo la hipoteca inversa, que sería presentada al Legislativo.

La hipoteca inversa está dirigida a las personas mayores de 65 años que frente las fallas de ingresos puedan utilizar el importe de sus capitales inmobiliarias, a excepción de la desposesión de esta, para tener una mejor calidad de vida

La hipoteca inversa o reversa consiste según el Banco de España (2015) en:

Un préstamo o empréstito asegurado con una hipoteca que recae relativo la morada tradicional (asimismo relativo otras viviendas, pero, en ese asunto, las posibles ventajas o beneficios fiscales serían menores), permitido, de una sola período o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser superior de una determinada edad —a partir de 65 años— o confirmar un valor de discapacidad (parejo o superior el 33 o sumisión (sumisión severa o gran dependencia), no siendo exigible su retorno incluso el instante de su defunción. Al contrario que, en una hipoteca estándar, la obligación no va disminuyendo con el turno, acaso aumentando incluso que un tercero —los herederos del inmueble— opta por asumirla como propia, en asunto de interesarle conservar la posesión del inmueble.

La finalidad de lograr armonía con el importe de la morada mediante productos financieros debía ayudar a atenuar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tenía España y la mayoría de países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida.

Asimismo, mediante la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, se modificó la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Medida del Mercado Hipotecario y otras normas del método hipotecario y bancario, intenta concretar y establecer el carácter de diligencia de la hipoteca inversa:

La carga inversa regulada en esta Legislación se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el titular de la morada realiza instrucciones, normalmente periódicas, no obstante, la desahucio pueda ser de una sola sucesión, incluso un valor enorme valoroso por

una participación del importe de evaluación en el instante de la naturaleza. Cuando se alcanza sentencia comisión, el superior o accesorio deja de colocar de la utilidad y el compromiso sigue generando intereses. La redención por porción de la forma de la consideración preparado crecidamente el interés se produce normalmente de un ciclo cuando fallece el casero, mediante la anulación del problema por los herederos o la realización de la caución hipotecaria por porción de la forma de consideración.

El progreso de un proveedor de hipotecas inversas, según se indica ha autorizado que se utilice porción de un dominio inmobiliario para acrecentar la utilidad, el cual ofrece un gran viable de reproducción de beneficios económicos y sociales.

Aumentaría considerablemente la cabida para pulir el contorno de utilidad e impuesto a lo extenso del período importante, al consentir alegrarse en existencia del tesoro acumulado en la morada, con el supeditado resultado real relativo la prosperidad.

La cubierta de la sumisión realizada por medio de un tratado de indudable obliga al garante, para el asunto de que se produzca la circunstancias de sumisión, acorde a lo preparado en la norma reguladora de la organización de la autonomía particular y cuidado a las personas en contexto de sumisión, y centralmente de los términos establecidos en la Ley y en el convención, al observancia de la asistencia convenida con la determinación de abrir los ojos, general o parcialmente, directa o secundariamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se resalten de aquella circunstancia. Estos seguros logran contratarse por las entidades aseguradoras que tomen en cuenta con la preceptiva autorización administrativa para el ejercicio del ejercicio asegurador en los ramos de vida o enfermedad.

Por lo que se refiere a los planes de pensiones que prevean la cobertura de la contingencia de dependencia deberán recogerlo de manera expresa en sus especificaciones.

### **1.1.1.3.5.3. Garantía sabana**

En sus inicios, la medida en torno a la caución embozo se colocó en la discusión de las comisiones, con la apariencia de los grupos de utilidad, en personal de los grupos bancarios y financieros.

La caución sabana permite que toda la riqueza suerte en hipoteca, prenda o warrant a auxilio de una sociedad del método bancario, respalden todas las deudas y préstamos directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella, seguro cláusula en inverso.

La primera porción del apartado 1720 de la Ley 26702 (Ley de las Entidades del Sistema Financiero y de Seguros) describe la cubierta de las garantías a ayuda de las empresas del método bancario. Algunos autores (Mejorada, 2005) aseguran que precedentemente de las modificaciones introducidas por las Leyes 27682 y 27851 se contaba con una verdadera garantía sábana.

Por medio de esta caución quedan comprendidas en la garantía o hipoteca constituidas, a socorro de una sociedad del método bancario, todas las atenciones que se tuvieran con ella, sin poseer que igualar el pormenor de cada deber garantizada.

Entre los cambios que se han ido presentando, tenemos el que fue introducido por la Ley 27682 del 9 de marzo de 2002. De equivalente representación con la Ley 27851 comenzó el secundario cambio, exclusivamente siete meses posteriormente de la primera alteración.

Ninguna de ellas, ha alcanzado suficiente cambio revelador, esta caución carece de la iniciación de singularidad en cuanto al conforme y en cuanto al prestigio se obliga al subyugado por deudas presentes y futuras, Dicha circunstancias genera una prerrogativa incondicional para el método bancario y no permite que se constituya, por modelo, una segunda hipoteca relativo un igual apropiado. La propia naturaleza del gravamen, la realiza el Banco, con costos elevados que son cargados al cliente.

### **1.1.1.3.6. Conclusiones**

La hipoteca constituye una caución significativa para conceder certeza jurídica al merecedor y al insolvente. La inconstancia de esta caución se ha comprobado opacada con los intentos de algunos legisladores por ofrecer mayores facilidades a ciertos sectores de la localidad trastocando política que se convivieron como soluciones a la suspicacia del merecedor por el desembolso de su acreencia y la del insolvente por conseguir mejores oportunidades de solvencia y el de recobrar el conforme afectado.

Esta fundación que fue concebida completamente en los tiempos de Roma, pero con el declive del viejo abstinentia, la diversión de la independencia y el retroceso a las antiguas fundaciones, se ha examinado afectada por los severos cambios en el método de garantías.

Posteriormente de la Revolución Francesa, según Cisternas (2017), desaparece la hipoteca mobiliaria, por razones técnicas bajo la imagen de que exclusivamente los inmuebles podían ser afectados en hipoteca al ser considerados capital de superior importe que los muebles, los que se afectaban con prendas. A excepción de poseer en balance el juicio de desembolso jurídica y desembolso mecánico, e inclinándose hacia el discernimiento del desplazamiento.

En el Perú, las constantes vicisitudes en el patrimonio que afrontarían los gobiernos de cosecha, les llevó a distorsionar fundaciones, sin registrar un excelente discernimiento para la temperamento, investigación y realización de las garantías. Algunos de ellos, a procedencia de tentativa por remediar la dificultad de la morada en el Perú y otros, lastimosamente, provecho de la demagogia de imperio concejal de promocionar una novedosa herramienta que a terminación de balance se trataba de sesgados intentos pasados que fracasaron como fue el tema de las letras hipotecarias.

La ascendiente desnaturalización de política se presenta con la Ley de

Garantía Mobiliaria ya que permite el apoderamiento y el compromiso comisorio, todavía más el tratado se convierte en el dispositivo de protección y no el adecuado. Si era forzoso uniformar los gravámenes referente fondos muebles, pero debió priorizarse, para lograr que la regla fuese poderosa y otorgue superior certidumbre jurídica, la duración de fundaciones nuestro método católico alemán.

El artículo de la analista financiera Helga Niesz (como se cita en Zelma, 2014) sobre este tipo de préstamos, menciona que son operaciones para personas "ricas en propiedad y pobres en efectivo". Son para aquellos individuos que han ahorrado en su vida para tener su hogar propio. Pero por sus actividades durante su vida laborable han accedido a bajas pensiones o jubilaciones. Debe haber entonces una equidad entre el valor de la vivienda y el préstamo acordado. No se tomarán los ingresos del prestatario para ningún cálculo

Posteriormente, considero que existe la insuficiencia de afianzar un sistema de garantías, emancipado de las contingencias económicas. A veces es respetable conservar el método legal, pero a la vez elástico, como toda analogía entre el ser compasivo y la situación jurídica. La maleabilidad no implicará la quimera o la abrupta disipación de garantías.

#### **1.1.1.3.7. La hipoteca y sus integrantes**

¿La hipoteca se limita al bien identificado en el acto constitutivo, o se extiende a los objetos incorporados con posterioridad? Este es el tema del alcance de la garantía hipotecaria con relación al bien. El asunto está resuelto por el artículo 1101 del Código Civil, que dice: "La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, salvo pacto distinto".

##### **1.1.1.3.7.1. Especialidad de la hipoteca**

Cuando los conceptos son tratados como dogmas y cuando las instituciones se aplican sin revisar su fundamento, el resultado es que no sirven a la realidad. En tal situación se podría hallar el denominado Principio de Especialidad de la hipoteca.

Según este Principio la garantía debe recaer sobre un bien cierto y determinado. Indicar el bien es un requisito de validez para el título de la hipoteca. El Principio de Especialidad está recogido expresamente en el artículo del Código Civil que dispone: "La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados".

¿Por qué el objeto de la garantía debe ser cierto y determinado? La razón no es exclusiva de la garantía hipotecaria sino de los derechos reales en general. Estos derechos recaen sobre bienes ciertos (entiéndase bienes identificados, aunque no sean registrados ni registrables). La certeza del bien es la justificación práctica para las utilidades más saltantes de los derechos reales. Si el bien no fuera cierto el titular no lo podría reclamar (no habría persecutoriedad). Tampoco se podría gozar del bien con exclusión de los demás (no habría preferencia ni oponibilidad). Persecutoriedad y oponibilidad son dos conceptos que explican el interés de los sujetos por gozar de ciertos poderes sobre las cosas, es decir la sustancia de estos conceptos proviene del mundo práctico. Los derechos reales otorgan al titular poderes más efectivos que otros derechos patrimoniales. En definitiva, la certeza del bien equivale al objeto del derecho real. La certeza del bien es la causa de la relación real.

Así, el Estrecho de Singularidad se refiere a un estado intrínseco de todos los derechos reales, cual es la caracterización del cuerpo como eje del provecho familiar. Cuando se constituye la caución tiene que identificarse el bien puesto que de lo inverso el levantado no tendría origen. Este es el fondo del Principio de Especialidad. Esto no significa que no existan derechos patrimoniales relativo objetos genéricos o cosas indeterminadas, pero en tales casos el provecho del sumiso tiene otra extensión.

Pues bien, ¿se encuentra algo más después del Principio de Especialidad?, ¿se pretende de diferente manera definir el acto de disposición del propietario que dificulta el bien? La conclusión es negativa. La libertad contractual informa el procedimiento de constitución de garantías. El propietario grava bienes que desea. Mientras la voluntad expresada provenga de libertad, el señalamiento

del objeto no tiene restricciones La protección de la voluntad negocial contra desviaciones odiosas es materia de otras instituciones legales, no del Principio de Especialidad. Este principio no pretende beneficiar a diferentes de las partes en la relación hipotecaria.

Si no se indica el apropiado elemento de la hipoteca, ello anula el señor por alejamiento de esencia (apartado 140 del Código Civil), pero no significa que el Principio de Especialidad busque resguardar al casero o al mercedor.

Se cumple el Principio de Especialidad indicando el predio que se afecta en caución, es decir señalando al apropiado mediante las fórmulas usuales de caracterización. En zonas urbanas, la orientación comunal o la leyenda registral. En zonas rurales la caracterización es por representación de linderos o coordenadas U T Mi I), asimismo la leyenda registral. No es forzoso una referencia que comprenda la representación de las partes integrantes del predio. Cuando se constituye una hipoteca no se describen las paredes que componen un dominio, ni las tuberías que lo atraviesan o las vigas y columnas que lo sostienen. Basta mostrar una técnica abreviada que identifique el bien. Esto no significa que las paredes y tuberías no estén comprendidas en la caución, despejado que lo está, pues se trata de elementos del bien. El inmueble es una entidad compleja cuya identificación no pasa por describir todos sus componentes.

El Principio de Especialidad no busca limitar el objeto de la garantía. No es una norma de protección a favor del propietario, ni implica que en la constitución deban detallarse los componentes del inmueble.

Usualmente las partes no señalan los fondos que pudieran surgir con continuación al régimen, pero si lo hicieran es indudable que no hay caución proporción de lo que todavía no existe (apartado 1 106 del Código Civil). La presentación rezagada de pertenencias que se adhieren al primordial no tiene nada que distinguir con el Principio de Especialidad. El método lógico decidirá qué ocurre con ellos. Aquella disposición no tiene vinculación con el Principio de Especialidad.

#### **1.1.1.3.7.2. Partes integrantes**

Tema de gran relevancia el de las partes integrantes, no obstante, normalmente no se le estudia con solicitud. En el Perú existe regla expresa relativo el personal. Dice el apartado 887 del Código Civil: "Es porción adicional lo que no puede ser apartado sin echar abajo, deterioraron trastornar el apropiado. Las partes integrantes no pueden ser esencia de derechos singulares".

Las partes integrantes forma las que se adhieren a otras, por labor del individuo o del medio. El contrariado de la pegadura, es decir qué porción se adquiere a cuál, o si una es primordial relación de la otra, no es notable a efectos de la condición que comento. Todas son integrantes.

La composición de fondos es un argumento fáctico. Los hechos indican si un perfecto se puede o no apartar de distinto y en qué situación. Por consiguiente, es además un argumento mecánico. La eventualidad de apartar sin daño un apropiado asociado en distinto depende del cambio de la habilidad (el cual varía permanentemente y con superior urgencia en los últimos tiempos). Lo que incluso hace unos años era de inadmisibles ausencia actualmente es realizable completo a la habilidad. Es la cuestión de sanitarios, puertas, ventanas y pisos de una hacienda, que en ciertas circunstancias pueden separarse sin destruirse ni deteriorarse. Lo propio ocurre con las células animales y vegetales que se manipulan y retiran sin daño a partir su círculo oriundo hacia el laboratorio y viceversa.

Evidente, pese al adelanto de la ciencia aplicada hay grandeza de riqueza que al integrarse no pueden ser separados, asimismo ocurre incluso en este momento con el matiz relativo el paño, las tuberías empotradas en las paredes, el territorio y las columnas que penetran en la posesión y se erigen hacia los aires. etc. La construcción relativa una hacienda es un tema de fragmento integrante.

Son partes integrantes las que no se pueden apartar fuera de dañarse o

deteriorarse, no se refiere a un daño o desperfecto irreparable, por tanto, en contexto poco más o menos inseparable daño se puede remediar, y de ser asimismo no habría simulacro verdaderamente accesorio. La regla tiene que advertir con el habituado de que las partes integrantes no tienen autonomía inmediata, ni precedentemente ni posteriormente de su ausencia. Por aparente que si se separan y se acondicionan podrán lograr autonomía utilizable.

Según el Código Civil las partes integrantes no pueden ser esencia de derechos singulares. Esto significa que la riqueza integrados exclusivamente pueden poseer un reconocido. ¿Por qué? la cognición es sencilla. Si las partes integradas tuvieran distintos titulares, ¿cómo ejercerían sus derechos? Imaginemos que alguno es dueño del matiz referente la tapia y una alguien distinta es reconocido de la muralla, o que algún es dueño de una instalación empotrada y otro hombre es dueña del área que ocupa aquella instalación. Son situaciones absurdas, por tanto, tales titulares no podrían practicar sus derechos. Este es el sostén de la contravención contenida en el apartado 887 del Código y el lugar de despedida de las reflexiones que siguen.

¿Pueden las partes estipular frente a la norma y consentir derechos singulares entre riqueza integrantes? En iniciación no. Es una habilidad prohibitiva que pretende transportar relaciones económicas relativo fondos. Su ofendido gobernante se desprende conjuntamente de la propia potencia del pasaje: ¡Las partes integrantes pueden ser esencia de derechos singulares! (subrayado agregado). Asimismo, ¿a quién le interesaría ser reconocido de una porción adicional teniendo en recuento las circunstancias precedentemente señaladas?

En el aplastado de las categorías jurídicas y teniendo en enumeración lo sentencia en los párrafos precedentes, el conocimiento fragmento accesorio exclusivamente tiene contrariado para riqueza que no pueden ser esencia de derechos singulares. Es decir, aquella condición se justifica en el régimen que existan partes que no pueden ser explotadas por apartado. Si existieran riqueza que a pesadumbre de ser inseparables (físicamente integrados), les pudieran fijar eficientemente diferentes titulares, la interdicción no tendría disgusto y

por supuesto la categoría tampoco.

Actualmente conforme, la contingencia de una utilización separada (y por ende la retribución a diferentes titulares), no exclusivamente requiere que concurren sino además un dispositivo legal. Veamos.

El apartado 955 del Código Civil señala: "El territorio o el sobresuelo corresponder, general parcialmente, a potestado diferente que el dueño del territorio". (Subrayado agregado). ¿Pueden? ¿De qué depende esta contingencia? Depende de que las partes adheridas puedan ser esencia de una utilización emancipado. aquella contingencia debe examinarse tanto mecánica como jurídicamente.

En el nivelado materialista o material, si los fondos adheridos (territorio y edificación, por muestra) por su arquetipo de soldadura y funcionalidad no pueden ser explotados por apartado, en aquel momento no será viable la convivencia de titularidades y la composición se regirá por el apartado 887 del Código Civil. Tal sería el asunto de una edificación subterránea que atraviesa el territorio y se prolonga a los aires, anulando la funcionalidad autónoma del territorio.

Pero puede suceder lo inverso. Hay algunos caudales que a pesar de existir "integrados" permiten en los hechos el entendimiento de derechos singulares, tal es el asunto de las construcciones superficiales cuando el territorio y el sótano gozan de operatividad emancipado (por modelo, el jardín del Óvalo Gutiérrez en Miraflores, relación del aparcamiento ilegal que se halla en el idéntico parte). En ellos se admiten derechos singulares a pesar de que son inseparables.

La construcción referente o ruin un terrenal a veces satisface este dispositivo torpe, a veces no.

La contingencia de una utilización separada depende conjuntamente de la coexistencia de un conjunto natural (dispositivo legal) que regule las relaciones entre los diferentes niveles de la hacienda. Exclusivamente también es viable la

utilización autónoma y fuera de tropiezos. Este ayuno lógico proviene del tratado o de una regla. Caseramente un tratado únicamente tendría susceptible (origen) si en consecuencia existe el revés del dispositivo basto o material precedentemente oportuno.

El tratado podría instituir las relaciones entre los niveles del dominio, e inclusive acaso externamente viable la autonomía eficaz de ellos (dispositivo torpe), podría fundar un ayuno de aprovechamiento privilegio de algunos niveles, pero temporalmente. Por su porción la presencia de una regla podría excluir el dispositivo basto, compensándolo con el laicismo de la retribución a diferentes titulares. El ayuno nomotético asimismo podría darle persistencia indefinida a dicha retribución si los elementos materiales lo permiten. La categoría del sistema natural se aprecia ajustadamente en la medida referente Superficie y Propiedad Horizontal. A excepción de ellas no sería viable la utilización separada de los fondos unidos. Si no hay templanza legítima (convenido o normativo), la ausencia prevista en el apartado 955 del Código Civil no es viable y regiría la interdicción del apartado 887.

La Faceta es un sistema promulgado cuya defensa se halla en la profanidad de la ausencia entre territorio y construcción. De allá que se le vea como una irregularidad a la interdicción contenida en el apartado 887 del Código Civil y como un aparente del apartado 955. Diferente ayuno promulgado en el que se admite la ausencia de derechos a consternación de la indudable composición de riqueza es la Propiedad Horizontal, al presente conocida como Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común (Ley 27157). En este retrasado asunto la ausencia es indestructible por que las secciones adheridas están dispuestas para una utilización separada e indefinida en el turno. A este precepto asimismo se le ve como una anomalía al precepto inmoderado del apartado 887 del Código.

Pero, ¿son excepciones? No en el tema de la Propiedad Horizontal, y exclusivamente eventualmente en el tema de la Superficie, En consecuencia, si los fondos gozan de indestructible aprovechamiento separada no son integrantes. El inconveniente está en la enunciación. En la esencia, todos

vemos que existen bienes que no se pueden separar pero que al mismo tiempo son susceptibles de explotación autónoma por titulares distintos. En tales casos no se les debería considerar partes integrantes. Sin embargo, como la ley no distingue, se les trata como excepciones.

La perspectiva equilibrada es: hay fondos que se pueden estallar por apartado y hay los que no. frente a la confederación de fondos (incluso cuando ellos no se puedan apartar), las soluciones jurídicas deben establecerse en puesto a los diversos escenarios en los que se presenta el consentimiento. Si la agrupación desvíó de una conformidad oriundo (Aluvión y Avulsión, artículos 939 y 940 del Código Civil), de una edificación relativo conforme extraño (Construcción, artículos 941 al 943 del Código Civil) o de una metamorfosis (Detalle, apartado 937 del Código Civil), las respuestas del Derecho deben estar a la mira la utilidad destreza de aceptar la convivencia de varios derechos o instituir una sola titularidad. La providencia se debe mantener en la situación, no en la condición jurídica. Si la ciencia aplicada permite un aprovechamiento separada hay que valorar qué conviene. El sistema promulgado (convenido o normativo) se ocupará de los detalles.

No es irrevocable que los fondos unidos correspondan a un vacío titulado, dificultad por diversas razones (ecuanimidad, punición, operatividad, uso, etc.) la ley eternamente ha amado asignar la conformidad, por ello ubica este argumento en el capítulo de traspaso de posesión (capítulo II del Libro V del Código Civil), en el que una porción de los fondos adheridos se trasfiere a alguno de los titulares concurrentes. Creo que esta tendencia legislativa tiene que advertir referente cualquiera con la práctica (subsistencia de fórmulas romanas que se han trasmitido de reproducción en procreación) y no con el contexto.

Cuando la circunstancias concreto y jurídica de los fondos unidos afirmativamente permite el aprovechamiento por diferentes titulares, no deberían considerarse integrantes por tanto en tales casos la interdicción del apartado 887 del Código Civil carece de molesto. No olvidemos que deben asistir elementos materiales y un dispositivo legal. Exclusivamente el

secundario puede excluir a los primeros, recurriendo a la técnica de la profanidad. Es decir, de manera alguna se logra aceptar derechos particulares sin la existencia de un régimen legal.

Es intrépido mantener que los integrantes que si permiten aprovechamiento separada no forma integrantes. ¿El empeño?: desaguarse de la interdicción que en tales casos consecuencia absurda. La coexistencia del levantado de Superficie no es bastante, por tanto, éste es eternamente estacional por orden de la ley. Por su porción la Propiedad Horizontal es un sistema muy técnico que se ocupa de: "Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con capital comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos..."(apartado 37 de la Ley 27157). La Propiedad Horizontal no comprende todas las situaciones en las que hay autonomía utilizable de partes adheridas. Por muestra, adónde situar a las secciones prediales en el que la adición de ellas no conforma una conformidad, (secciones superficiales que simulacro tiene que advertir con la funcionalidad de la unidad subterránea). Es forzoso por tanto apartar el fantasma de derechos o partir las figuras existentes para comprender más supuestos. ¿Qué hacemos mientras tanto?

La cifra está en descifrar adecuadamente el apartado 955 del Código Civil: "El sótano o el sobresuelo pueden concernir, general o parcialmente, a potentado diferente que el dueño del territorio" (subrayado agregado). Esta regla está pensada en la Superficie, a excepción de incautación, podría sostenerse que es una regla ordinaria que consagra una inauguración en elemento de posesión predial y que las reglas relativo partes integrantes modo especiales relación de ella, de modo que se salvaguarde lo que de diferente cualidad sería una clamorosa refutación. A partir esta apariencia, puedo ultimar que la pauta en el asunto de predios es que el territorio, subterráneo y sobresuelo, no obstante, su soldadura, pueden incumbir permanentemente a titulares distintos. El estado natural (convenido o normativo) señalará los casos específicos en que ello es viable.

#### **1.1.1.3.7.3. Extensión de la hipoteca a los integrantes**

El artículo 1101 del Código Civil parecería no renunciar dudas. "El gravamen se extiende a todas las partes integrantes del conforme hipotecado... ". En resultado, si se carga un contorno o una construcción y a ellos se unen luego otros fondos a los que corresponda la condición de integrantes, quedarán comprendidos en la garantía.

La regla referente dilatación tiene provecho en la naturaleza de la caución y en su realización. Funciona para suplir detalles relativos los elementos del predio que se da en carga. Asimismo, quedan comprendidos en la caución los integrantes del bien conveniente en el arístócrata, incluso cuando no se les haya aludido.

Sin apropiación, su maduro provecho se aprecia en la realización de la caución. En justicia de la dilatación quedan comprendidas en la hipoteca las modificaciones realizadas en el apropiado, las ampliaciones de un inmueble, o las construcciones nuevas. Producida una composición es ilógico que se permita un adecuado único relativo una porción que está integrada a otra.

Hoy en día, ¿rige la noción que desarrollé en el acápite anterior relativo las construcciones susceptibles de una utilización separada? Si aplicáramos al apartado 1101 del Código y el elemento objetivo de partes integrantes, tendríamos que ultimar que la hipoteca se extiende a los fondos unidos al centro de la caución, exclusivamente si esta forma integrante en el colmado mortificado de la condición jurídica, es decir exclusivamente si ellos se incorporan al bien hipotecado a excepción de consentir una utilización separada (fuera de consentir la convivencia de varios titulares). Tal contexto se presenta cuando la confederación mecánica no lo permite o cuando jurídicamente no es práctico la convivencia, por la separación de un estado promulgado (normativo o convenido) que anticipadamente asegure el suceder de las relaciones entre los titulares de las partes adheridas.

Por el inverso, si el dominio hipotecado recibe nuevas construcciones que sí pueden ser centro de aprovechamiento separada, mecánica y jurídicamente, en aquel tiempo no estamos frente partes integrantes y la hipoteca no se extiende.

Es el caso del predio hipotecado sobre el cual se construye un nuevo piso previamente independizado como parte de una Propiedad Horizontal, la hipoteca no se extenderá a la nueva construcción. Lo mismo el predio sobre el cual se había constituido una Superficie, la hipoteca tampoco se extenderá a la construcción superficiaria.

Sin daño de estos aportes relativo la diligencia de la clase partes integrantes a la dilatación de la carga, considero que la informe apartes integrantes contenida en el apartado 1101 del Código Civil no se fundamenta en la interdicción del apartado 897 (las partes integrantes no pueden ser esencia de derechos singulares), destino que estamos frente a una regla de amparo para el merecedor. Se indagación proporcionar la realización de la caución mediante el método conjugado del conforme que derivación de la alianza de partes. Es la misma cognición por la cual la hipoteca se extiende a los fondos accesorios (está en el propio apartado) que son fondos que sí admiten derechos singulares (apartado 888 del Código Civil), pese a lo cual quedan comprendidos en la caución.

El apartado 1101 del Código Civil abona a la disconformidad del método al monopolizar una condición (partes integrantes) cuyo primordial fondo es la dificultad de derechos singulares. No debió referirse a partes integrantes acaso puramente a uniones, accesiones, mejoras o similares. Pese al vicio juicioso debemos descifrar el molesto de la regla y desarrollar la caución a las edificaciones levantadas relativo el dominio, con algunas salvedades lógicas. Si a la cosecha de constituirse la caución se había independizado registralmente las secciones destinadas a futuras edificaciones (para Propiedad Horizontal o Superficie) la carga no se extenderá cuando las construcciones se realicen, luego al celebrarse el tratado el merecedor pudo echar de ver que las futuras edificaciones correspondían a una conformidad inmobiliaria separada jurídicamente. En estos casos, a angustia de la alianza basto, al hacerse de rogar la dilatación de la hipoteca frente a la pertenencia superficiaria o las secciones en Propiedad Horizontal, el bien hipotecado no pierde afectación ni posibilidad de ejecución.

Si no existe independización previa, el dueño del conforme hipotecado puede alabar luego contratos de Superficie o alzar edificaciones sometidas a Propiedad Horizontal o cualquier nuevo tratado por el cual separe el mando del superficie, sótano y sobresuelo, pero al asistir tales derechos con la caución, obviamente se preferirá a la primera, observándose a tal consecuencia los criterios señalados en el apartado 1135 del Código Civil. Es decir, siendo la carga el erguido inicialmente apuntado regirá completamente con la dilatación contenida en el apartado 1101 del Código, con distinción a los derechos constituidos con sucesión.

El habituado de que las partes del tratado de hipoteca no hayan entendido a los fondos que hubieran de unirse a la forma hipotecada no es demostración para hacerse de rogar la dilatación de la caución. Si se negara la dilatación en un contexto adonde las partes unidas son ciertamente integrantes, según hemos examinado, se colocaría al merecedor hipotecario en una circunstancia ridícula y se convertiría a la caución en una herramienta inservible. ¿Quién comprará en realización un terrenal referente el cual hay una construcción ajena y perpetua? La contradicción es obvia; absolutamente nada. Por consiguiente, la carga no sirve para falta.

Se podría expresar que la realización de las edificaciones unidas con sucesión a la compleción de la hipoteca constituye un hecho ilegal, ya que comprende un perfecto que el casero no había afectado. No es, asimismo: la edificación es un hecho personal del dueño del conforme primordial, que conociendo la presencia de la caución produce la composición de un inmueble. Este habituado discrecional y personal afecta la caución y no puede ser un instrumento para estropear su adiestramiento. Por el reverso, consentir que un hecho personal impida la ejecución de la caución constituye un maduro ilegal, antijurídico y reverso a toda funcionalidad en elemento hereditario.

Finalmente, los fondos que se integran al dominio afectado son porción de la caución comenzando con que se incorporan en él, no anteriormente. En tal ofendido, no aplica la interdicción contenida en el apartado 1106 del Código Civil, luego manifiestamente no existe caución precedentemente que los nuevos fondos existan.

## **1.2. Formulación del problema de investigación**

### **1.2.1. Problema General**

- ¿Cuáles son los perjuicios que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar del adulto mayor?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

- ¿Cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar económico del adulto mayor?
- ¿Cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el derecho a la protección de la salud del adulto mayor?
- ¿Cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar social del adulto mayor?

## **1.3. Justificación**

El presente trabajo de investigación tiene por finalidad contribuir con los derechos fundamentales de la persona humana, especialmente en nuestra población de estudio que son las personas adultas mayores y siendo para ello necesario la disposición de sus propiedades, para disponer de ello mediante la Hipoteca Inversa que le permita celebrar un contrato con una entidad financiera o de seguro, que le permita tener una solvencia económica para cubrir sus necesidades, en tal sentido su justificación es práctica porque permite que la población adulta mayor tenga los conocimientos sobre los beneficios a lo cual pueden acceder para su bienestar económico, social y su salud teniendo como resultado una mejor calidad de vida.

## **1.4. Relevancia**

La relevancia del presente trabajo de investigación radica que el estudio a

profundidad de los alcances y beneficios que tiene la presente ley de Hipoteca Inversa en la población adulta mayor, sobre todo en los beneficios en la calidad de vida, claro está que también será relevante en cuanto a su forma en la cual se va a desarrollar ya que tendrá alcances sobre la tasación del inmueble y del procedimiento en el cual se va a desarrollar con la finalidad de que nuestra población adulta mayor cuenten con todo el asesoramiento a fin de que manifiesten su decisión en forma voluntaria sin poner en riesgo su propiedad.

## **1.5. Contribución**

El presente trabajo investigación sobre beneficios de la Hipoteca inversa en el bienestar de la persona adulta y los perjuicios de la no aplicación de la misma. En ese sentido su contribución está basada en el aspecto social de la persona adulta mayor con la finalidad de contribuir en una mejor calidad de vida, el ámbito académico la contribución está orientada a los abogados y los docentes de derecho quienes tendrán la información detallada sobre los beneficios que otorga o permite la celebración de los contratos de Hipoteca Inversa en las personas adultas mayores y además las ofrecer la seguridad jurídica en la celebración de dichos contratos de tal manera que les asegure percibir un beneficio económico necesario para atender sus necesidades básicas como son salud y bienestar es decir una recreación que le permita alcanzar una buena calidad de vida.

## **1.6. Objetivos**

### **1.6.1. Objetivo General**

- Establecer cuáles son los perjuicios que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar del adulto mayor.

### **1.6.2. Objetivos Específicos**

- Establecer cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar económico del adulto mayor.

- Establecer cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa del derecho de protección a la salud del adulto mayor.
- Establecer cuál es el perjuicio que ocasiona la no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa en el bienestar social del adulto mayor.

## **II. MÉTODOS Y MATERIALES**

### **2.1. Hipótesis de la Investigación**

#### **2.1.1. Supuestos de la Investigación**

##### **2.1.1.1. Supuesto Principal**

- La no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa ocasiona perjuicios en el bienestar del adulto mayor.

##### **2.1.1.2. Supuestos Específicos**

- La no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa ocasiona perjuicios en el bienestar económico del adulto mayor.
- La no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa ocasiona perjuicios en el derecho de protección a la salud del adulto mayor.
- La no aplicación de la Ley de la Hipoteca Inversa ocasiona perjuicios en el bienestar social del adulto mayor.

#### **2.1.2. Categorías de la Investigación**

##### **2.1.2.1. Categoría Principal**

- Perjuicios de la hipoteca inversa en el bienestar del adulto mayor

##### **2.1.2.2. Categorías Secundarias**

- Bienestar económico
- Protección de su salud
- Bienestar social

## **2.2. Tipo de estudio**

La presente investigación es de tipo:

- Cualitativa
- Básica
- No experimental

## **2.3. Diseño**

Los diseños utilizados son:

- Teoría fundamentada
- Teoría narrativa

## **2.4. Escenario de estudio**

La presente investigación se realizará en el ámbito social es decir en la población en general específicamente aquellos que no cuenten con una pensión de jubilación o ingresos económicos que les permita atender sus necesidades básicas y que si cuentan con propiedad inmueble que les permita celebrar un contrato de Hipoteca Inversa y a través de ella obtener beneficios económicos.

## **2.5. Caracterización de sujetos**

Aquí en esta investigación se realizará con aquellos adultos mayores que han solicitado un crédito bajo la modalidad de la Hipoteca Inversa; o que necesiten de esta modalidad para atender sus necesidades básicas.

## **2.6. Plan de análisis o trayectoria metodológica**

El investigador ejecutó un trabajo de indagación que es de forma de relato y estudio logrando localizar el inconveniente de averiguación, de aquella forma que logren establecer los fines y de esa forma que se ejecute la entrevista de esta forma

logrando reconocer los resultados, a su vez establecer los resultados y ejecutar las recomendaciones.

## **2.7. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos**

- **TÉCNICA:** Encuesta
- **INSTRUMENTO:** Entrevista ANÓNIMA

## **2.8. Rigor científico**

Según el autor acota sobre discusión sobre los criterios y estrategias, el rigor en los métodos está relacionado con cada una de las etapas del proceso de investigación. Por una parte, la calidad en la formulación del problema debe ser un propósito común de los proyectos de investigación. Para que un problema se convierta en materia de investigación, se debe definir en términos teóricos y prácticos expresados como vacíos o necesidades de miradas desde otras perspectivas o ampliación del conocimiento existente (Valencia y Giraldo, 2011)

## **2.9. Aspectos éticos**

En el presente trabajo de investigación se ha previsto desarrollarse dentro de las normas establecida para los trabajos de investigación es decir normas APA, asimismo se ha considerado las normas establecidas por la Oficina de Grados y Títulos de la Universidad Privada TELESUP, en cuanto a nuestra participante se ha solicitado de manera voluntaria y para lo cual se ha firmado un consentimiento informado con la reserva de su nombre conforme a la ley de protección de datos personales.

### III. RESULTADOS

En la presente investigación, a medida de resultados después de analizar las entrevistas encontramos lo siguiente:

1. Que después de evaluar cada una de las encuestas y entrevistas dirigidas a las personas adultas mayores se encuentra que el desconocimiento de la Ley 30741 Ley de la Hipoteca Inversa, genera desconfianza en vista que despierta la duda ellos, porque piensan que van a perder sus propiedades y además piensan que no hay un respaldo por las instituciones que deben proteger a las personas vulnerables como son los adultos mayores Esto da como resultado un perjuicio en su bienestar general.
2. Que la mayoría de los entrevistados no goza de una pensión de jubilación digna, que les permita atender sus necesidades básicas, asimismo gran porcentaje no cuenta con un seguro de salud, en tal sentido que se encuentran en un estado vulnerable puesto que peligran su salud, ya sea producto del envejecimiento o de una alimentación deficiente por falta de recursos económicos, además que esto no solo va a deteriorar su integridad física, sino que también psíquica.

#### **IV. DISCUSIÓN**

Después de analizar cada una de los resultados podemos encontrar la discusión de los mismos, en primer lugar si es que las personas adultas mayores a pesar de no tener ingresos económicos prefieren mantener sus propiedades y no optar por celebrar un contrato de Hipoteca Inversa o que en realidad desconocen el procedimiento ya sea por falta de información o porque esta información es insuficiente, o de lo contrario la información no les otorga seguridad, toda vez que muchos de ellos manifestaron el temor de perder sus propiedades al momento de celebrar dichos contratos.

## V. CONCLUSIONES

En la presente investigación, a manera de conclusión, expresamos lo siguiente:

1. Las personas adultas mayores no gozan de una pensión de jubilación u otro ingreso económico que les permita tener una vida digna, y poder solventar sus necesidades básicas como alimentación, vestido y servicios elementales.
2. Que más del 80 % de personas adultas mayores no cuentan con un seguro de salud público ni privado, en caso sea necesario para atender alguna emergencia o enfermedad crónica propios de la edad.
3. Que, los adultos mayores en su mayoría desconocen la ley de la hipoteca inversa y por lo tanto como titulares de un bien no pueden acceder a estos beneficios económicos, generándoles un perjuicio en su calidad de vida.
4. Que la presencia de la familia influye negativamente en la voluntad del adulto mayor, en virtud de que en varios casos se encontraban en posesión del bien y la mayoría piensa que la Hipoteca Inversa es sinónimo de pérdida total del inmueble.
5. Que la ley de Hipoteca Inversa como un instrumento de crédito, creado para mejorar la calidad de vida de las personas adultas mayores, que cuenten con una propiedad, no ha cumplido con su finalidad, ya que hasta la fecha ninguna institución financiera o de seguros la ha implementado e incluido dentro de su oferta crediticia.

## **VI. RECOMENDACIONES**

En la presente investigación, a manera de recomendaciones, expresamos lo siguiente:

1. Que resulta necesario que el estado peruano en coordinación con las empresas del sistema financiero y de seguros, implementen políticas de información dirigidas sobre todo a los familiares de las personas adultas mayores con la finalidad de crear un conciencia social que permita priorizar los derechos fundamentales de estas personas, permitiéndoles el acceso al bienestar económico, de su salud y social en sus últimos años una vida.
2. Que, el estado peruano implemente políticas tributarias, acordes con la naturaleza financiera de la Hipoteca Inversa, con la finalidad de hacer atractivo este producto, para las empresas del sistema financiero y de seguros logrando de esta manera que estas, se acerquen más al adulto mayor y sus familiares con la finalidad de informar detalladamente sobre los beneficios que pueden alcanzar con este instrumento de crédito.
3. Que, las personas adultas mayores que se interesen en la Hipoteca Inversa deben tener un asesoramiento personalizado, tanto en materia jurídica como financiera, con la finalidad de brindarles la información necesaria para que puedan tomar una decisión, acorde con sus necesidades y evitar cualquier tipo de abuso por parte de las empresas autorizadas, sobre todo en el aspecto de las tasas de interés, las mismas que a nuestro criterio deberían ser públicas, específicamente para la Hipoteca Inversa.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acevedo y Criado (sf.). Origen y evolución de la prenda sin desplazamiento o con registros y sus antecedentes en las legislaciones extranjeras y la de Perú. *Revista de Derecho y Ciencia Política UNMSM año XXIV No 1 y 11.*

Alvarado, M. y Cabrera, E. (2018). Viabilidad del proyecto de ley N° 4058/2014-CR referido a la hipoteca inversa en el Distrito de Chiclayo

Avedaño, J y Avedaño, F (2017) Derechos reales. Perú: Pontifica Universidad Católica del Perú, Fondo editorial.

Banco de España (2015). Guía de acceso a la hipoteca inversa. Madrid. En: <http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>

Betzuen, A. (2016). Desarrollo de un modelo de calibración de pérdidas por Riesgos inherentes a una Hipoteca Inversa. Métrica del Riesgo de Supervivencia Universidad del país de vasco, Bilbao; España.

Bravo, G. y González, G. (2018). Tratado de la Hipoteca. Lima: Jurista Editores EIRL.

Calegari, L. (2007). La hipoteca revertida y las desventajas de su instrumentación, Revista armonización de las legislaciones. [http://www.salvador.edu.ar/vrid/di/r\\_prog\\_arm\\_cv.htm](http://www.salvador.edu.ar/vrid/di/r_prog_arm_cv.htm)

Canelo, R. (2012). Elementos del derecho de garantías civiles y comerciales. Lima: ADRUS.

Canelo, R. (2015). Derecho de garantías civiles y comerciales, Lima: Grijley.

Castro, M. y Gutiérrez, A. (2017). Implementación de la hipoteca inversa como

herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor (Tesis de Pregrado). Universidad de Costa Rica. Liberia, Costa Rica. Recuperado de: Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor

Cisternas, E. (2017). Hipoteca Revertida: Un Producto Para La Tercera Edad Universidad Técnica Federico Santa María, Chile.

Constitución política del Perú

Código civil

Convención interamericana sobre la protección de los derechos humanos de las personas mayores

Cuadro, V. (1996). Derechos Reales. Tomo IV. 1º Edición. Lima: Fecat E.I.R.L

Declaración universal de los derechos humanos.

Decreto Supremo N°202-2018-EF que aprueba el reglamento de la hipoteca inversa, modificado mediante decreto supremo N°243-2019-EF

De Trazegnies, F. (1992). La idea de Derecho en el Perú Republicano del siglo XIX. Lima: Fondo editorial PUCP.

Diez-Picazo, L. y Gullón. (1987) Sistema de Derecho Civil. Vol. III, 3ra edición. Editorial Tecnos.

Fernández, S. (2019). Hipoteca Inversa. Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile (Tesis de Pregrado). Universidad de Chile. Santiago de Chile. Recuperado de: Hipoteca inversa: un nuevo producto financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile

Gutiérrez, R. (2020). *Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor* (Tesis de Maestría). Universidad San Martín de Porres. Lima, Perú. Recuperado de: Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor

Helga, N. (sf.). <http://www.cga.ct.gov/2006/rpt/2006-R-0590.htm>

Ley N° 30490 – Ley de la persona adulta mayor

Ley N°30741 - Ley que regula la hipoteca inversa

Lumbi, J. y González, A. (2009). La hipoteca inversa. Criterios para su regulación, en Costa Rica (Tesis de Pregrado). Universidad de Costa Rica. Costa Rica. Recuperado en: La hipoteca inversa. Criterios para su regulación en Costa Rica

Mejorada, M. (2005). Garantías del crédito bancario: ¿sábana o pañuelo? *Revista THEMIS número 50*.

Montero, Z. (2014). Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014 (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Mar del Plata. Argentina. Recuperado en: Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014

Olivera, G. (2020). Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741 (Tesis de Pregrado). Universidad de Piura. Lima, Perú. Recuperado de: Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N 30741

Orts, M. (2012). *Hipoteca inversa* (Tesis doctoral). Universidad de Salamanca.

Salamanca, España. Recuperado de: Hipoteca inversa

Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales

Quesada, A. (s.f). La Hipoteca Inversa: ¿una opción realmente atractiva? en la Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración. [http://www.empleo.gob.es/es/publica/pub\\_electronicas/destacadas/revista/numeros/81/135.pdf](http://www.empleo.gob.es/es/publica/pub_electronicas/destacadas/revista/numeros/81/135.pdf)

Quinto, E. (2020). *Aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica – 2018* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Huancavelica. Huancavelica, Perú. Recuperado de: Aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica - 2018

Ricra, N. (2017). Incorporación de la hipoteca inversa al código civil peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de renta diferidas

Rodríguez, J. (1995). Los contratos bancarios modernos. Segunda edición. Lima: Editorial Grijley.

Rosario, J. y Guevara, M. (2018). Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor (Tesis de pregrado). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Huacho, Perú. Recuperado de: Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor

Soriano, C. y Palacios, F. (2016). Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad (Tesis de pregrado). Universidad Andina del Cusco. Cusco, Perú. Recuperado en: Hipoteca inversa como un derecho real de garantía

en favor de las personas mayores de 65 años de edad.

Taffin, C. (s.f). Presidente de la Federación Hipotecaria Europea y Director de Estudios económicos y financieros de Union Sociale pour L'Habitat en Francia.

Taffin, C. (s.f). La Hipoteca Inversa o Vitalicia.  
[http://www.unizar.es/eueez/mercadoinmobiliario/files/hipoteca\\_vitalicia.pdf](http://www.unizar.es/eueez/mercadoinmobiliario/files/hipoteca_vitalicia.pdf)

Vásquez, A (2007) Derechos Reales de Garantía. Perú: editorial. San Marcos.

**ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**TÍTULO: BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR-LIMA METROPOLITANA 2020**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	INSTRUMENTO
<p><b>Problema General</b></p> <p>1.- ¿Cuáles son los beneficios de la Hipoteca Inversa en el bienestar del adulto mayor?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>1.- Establecer cuáles son los beneficios de la hipoteca inversa en el bienestar del adulto mayor.</p>	<p><b>Supuesto Principal</b></p> <p>1.- La Hipoteca Inversa si establece un beneficio en el bienestar del adulto mayor.</p>	<p><b>Categoría Principal</b></p> <p>Beneficio de la hipoteca inversa en el adulto mayor</p>	<p><b>Tipo de Investigación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cualitativa</li> <li>✓ Básica</li> <li>✓ No experimental</li> </ul>	<p><b>Diseño de Teoría</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Fundamentada</li> <li>✓ Diseño Narrativo</li> </ul>	<p><b>Técnica</b></p> <p>Encuesta</p> <p><b>Instrumento</b></p> <p>Entrevista</p>

<b>Problemas Específico</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Supuestos Específicos</b>	<b>Categorías Secundarias</b>			
1.- ¿Cuál es el beneficio de la hipoteca inversa en el bienestar económico adulto mayor?	1.- Establecer cuál es el beneficio de la hipoteca inversa en su bienestar económico del adulto mayor.	1.- La Hipoteca Inversa si establece un beneficio en el bienestar económico del adulto mayor.	Bienestar económico			
2.- ¿Cuál es el beneficio de la hipoteca inversa en el bienestar del derecho a la protección de su salud adulto mayor?	2.- Establecer cuál es el beneficio de la Hipoteca Inversa en su bienestar y el derecho a la protección de su salud adulto	2.- La Hipoteca Inversa si establece un beneficio en su bienestar y el derecho a la protección de su salud adulto mayor	Protección de su salud			

<p>3.- ¿Cuál es el beneficio de la hipoteca inversa en el bienestar social del adulto mayor?</p>	<p>mayor</p> <p>3.- Determinar cuál es el beneficio de la hipoteca inversa en su bienestar social del adulto mayor.</p>	<p>3.- La Hipoteca Inversa si establece un beneficio en el bienestar social del adulto mayor.</p>	<p>Bienestar social</p>			
--	---	---	-------------------------	--	--	--

## ANEXO 2 VALIDACIONES DE INSTRUMENTOS



### FORMATO A

#### VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR JUICIO DE EXPERTO

TESIS: **BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

Investigadores: **BACH. ESTRADA NOLASCO, YONY FREDDY**  
**BACH. MORE PÉREZ, EMANUEL GERARDO**

Indicación: Señor certificador, se le pide su colaboración para luego de un riguroso análisis de los ítems de la entrevista 1 respecto a los “**BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**” se le muestra, marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo con los requisitos mínimos de formación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5  
Donde:

1= Nunca	2=Casi Nunca	3= A Veces	4=Casi Siempre	5= Siempre
----------	--------------	------------	----------------	------------



TESIS: BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR  
DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020

Item	Guía de entrevista dirigida a los adultos mayores	1	2	3	4	5
1	¿Usted cuantos años tiene?				X	
2	¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?				X	
3	¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?				X	
4	¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?				X	
5	¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?				X	
6	¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?				X	
7	¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?				X	
8	¿Le gustaría conservar su casa propia?				X	
9	¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?				X	
10	¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?				X	
11	¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?				X	
12	¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?				X	

Item	Guía de entrevista dirigida a los jueces especializados de familia de la corte superior de justicia de Lima Este	1	2	3	4	5
1	¿Usted cuantos años tiene como Juez Especializado en Familia?				X	
2	¿Usted cree que es importante la experiencia profesional en los Juzgados de Familia para llevar los procesos de divorcio por causal?				X	
3	¿Cree usted que en los últimos años se ha incrementado los de procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
4	¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba testimonial en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
5	¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba documental en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
6	¿Usted cree en la CSJ de Lima Esta falta unificar los criterios razonados para la valoración de la prueba en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
7	¿Diga usted a que se refiere las pruebas esenciales en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?				X	
8	¿Diga usted a que se refiere las pruebas determinantes en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?				X	
9	¿Cree usted que no existe una política judicial y legislativa apropiada para los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	

10	¿Cree usted es importante una reforma legislativa en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
----	---	--	--	--	---	--



**PROMEDIO DE VALORACIÓN**

**90%**

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: ODALIS NAYLET SOLF DELFIN

DNI N°: 4186378

Teléfono/Celular: 962225882

Dirección domiciliaria: Calle las Letras 199. Dpto.403. SAN BORJA

Título Profesional: CIRUJANO DENTISTA

Grado Académico: MAGISTER

Mención: MAESTRO EN INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA UNIVERSITARIA

---

Firma

Lugar y fecha: 12/04/2021, Lima



FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I.DATOS GENERALES

1.1 Título de la Investigación: **BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

1.2 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista dirigida a los adultos mayores**

II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios																		100		
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85		90	95
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																			X	
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																			X	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																			X	
4. Organización	Existe una organización lógica																			X	
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																			X	
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																			X	
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos científicos.																			X	





**PROMEDIO DE VALORACIÓN**

**90%**

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: ODALIS NAYLET SOLF DELFIN

DNI N°: 4186378

Teléfono/Celular: 962225882

Dirección domiciliaria: Calle las Letras 199. Dpto.403. SAN BORJA

Título Profesional: CIRUJANO DENTISTA

Grado Académico: MAGISTER

Mención: MAESTRO EN INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA UNIVERSITARIA

---

Firma

Lugar y fecha: 12/04/2021, Lima



18. Coherencia	Entre los índices e indicadores																				X		
19. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.																					X	
20. Pertinencia	Es útil y adecuado para la investigación																					X	

	Baja
	Regular
X	Buena
	Muy buena

<p>PROMEDIO DE VALORACIÓN OPINIÓN DE APLICABILIDAD</p> <p>90%</p>
---



**PROMEDIO DE VALORACIÓN**

**90%**

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: ODALIS NAYLET SOLF DELFIN

DNI N°: 4186378

Teléfono/Celular: 962225882

Dirección domiciliaria: Calle las Letras 199. Dpto.403. SAN BORJA

Título Profesional: CIRUJANO DENTISTA

Grado Académico: MAGISTER

Mención: MAESTRO EN INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA UNIVERSITARIA

---

Firma

Lugar y fecha: 12/04/2021, Lima



## FORMATO A

### VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR JUICIO DE EXPERTO

#### INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR JUICIO DE EXPERTO

TESIS: **BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

Investigadores: **BACH. ESTRADA NOLASCO, YONY FREDDY**

**BACH. MORE PÉREZ, EMANUEL GERARDO**

Indicación: Señor certificador, se le pide su colaboración para luego de un riguroso análisis de los ítems de la entrevista 1 respecto a los “**BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**” se le muestra, marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo con los requisitos mínimos de formación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5

Donde:

1= Nunca	2=Casi Nunca	3= A Veces	4=Casi Siempre	5= Siempre
----------	--------------	------------	----------------	------------



TESIS: BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020

Item	Guía de entrevista dirigida a los adultos mayores	1	2	3	4	5
1	¿Usted cuantos años tiene?				X	
2	¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?				X	
3	¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?				X	
4	¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?				X	
5	¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?				X	
6	¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?				X	
7	¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?				X	
8	¿Le gustaría conservar su casa propia?				X	
9	¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?				X	
10	¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?				X	
11	¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?				X	

12	¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?				X	
----	---	--	--	--	---	--



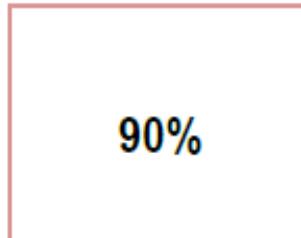
**TESIS: BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

Item	Guía de entrevista dirigida a los jueces especializados de familia de la corte superior de justicia de Lima Este	1	2	3	4	5
1	¿Usted cuantos años tiene como Juez Especializado en Familia?				X	
2	¿Usted cree que es importante la experiencia profesional en los Juzgados de Familia para llevar los procesos de divorcio por causal?				X	
3	¿Cree usted que en los últimos años se ha incrementado los de procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
4	¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba testimonial en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
5	¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba documental en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
6	¿Usted cree en la CSJ de Lima Esta falta unificar los criterios razonados para la valoración de la prueba en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
7	¿Diga usted a que se refiere las pruebas esenciales en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?				X	
8	¿Diga usted a que se refiere las pruebas determinantes en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?				X	
9	¿Cree usted que no existe una política judicial y legislativa apropiada para los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	

10	¿Cree usted es importante una reforma legislativa en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?				X	
----	---	--	--	--	---	--



### PROMEDIO DE VALORACIÓN



### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Arturo Walter NUÑEZ ZULUETA

DNI N°: 16691279      Teléfono/Celular: 943057310

Dirección domiciliaria: block 22 Dpto. 503 RES JJ INCLAN S.J.M

Título Profesional: Abogado

Grado Académico: MAGISTER

Mención: Derecho del Niño y Políticas Públicas para la Infancia y Adolescencia

Lugar y fecha: 12/04/2021 - LIMA





FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I.DATOS GENERALES

1.1 Título de la Investigación: **BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

1.2 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista dirigida a los adultos mayores**

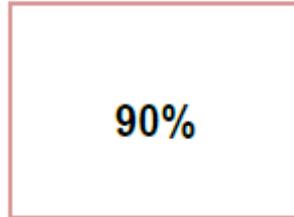
II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios																							
		5	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	1			
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.																					X		
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																						X	
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																						X	
4. Organización	Existe una organización lógica																						X	
5. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																						X	
6. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																						X	





**PROMEDIO DE VALORACIÓN**



**OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

a) Deficiente    b) Baja    c) Regular    **d) Buenas**    e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Arturo Walter NUÑEZ ZULUETA

DNI N°: 16691279

Teléfono/Celular: 943057310

Dirección domiciliaria: block 22 Dpto. 503 RES JJ INCLAN S.J.M

Título Profesional: Abogado

Grado Académico: MAGISTER

Mención: Derecho del Niño y Políticas Públicas para la Infancia y Adolescencia

Lugar y fecha: 12/04/2021 - LIMA





FORMATO B

FICHAS DE VALIDACIÓN DEL INFORME DE OPINIÓN POR JUICIO DE EXPERTO

I.DATOS GENERALES

1.3 Título de la Investigación: **BENEFICIOS DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR - LIMA METROPOLITANA 2020**

1.4 Nombre del Instrumento: **Guía de entrevista dirigida a los jueces especializados de familia de la corte superior de justicia de Lima Este**

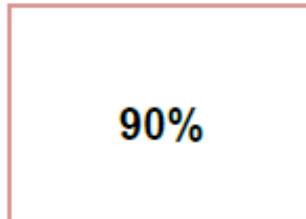
II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios																					
		5	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7	8	8	9	9	1	
11. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado.	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	X	0
12. Objetividad	Esta expresado en conductas observables																				X	
13. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																				X	
14. Organización	Existe una organización lógica																				X	
15. Suficiencia	Comprende los aspectos en calidad y cantidad																				X	
16. Intencionalidad	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				X	





**PROMEDIO DE VALORACIÓN**



**OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

a) Deficiente      b) Baja      c) Regular      **d) Buenas**      e) Muy buena

Nombres y Apellidos: Arturo Walter NUÑEZ ZULUETA

DNI N°: 16691279

Teléfono/Celular: 943057310

Dirección domiciliaria: block 22 Dpto. 503 RES JJ INCLAN S.J.M

Título Profesional: Abogado

Grado Académico: MAGISTER

Mención: Derecho del Niño y Políticas Públicas para la Infancia y Adolescencia

Lugar y fecha: 12/04/2021 - LIMA



**ANEXO 3: GUÍA DE ENTREVISTA**  
**REALIZADA A LOS JUECES ESPECIALIZADOS DE FAMILIA DE LA**  
**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA ESTE**

1. ¿Usted cuantos años tiene como Juez Especializado en Familia?

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

2. ¿Usted cree que es importante la experiencia profesional en los Juzgados de Familia para llevar los procesos de divorcio por causal?

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

3. ¿Cree usted que en los últimos años se ha incrementado los de procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

4. ¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba testimonial en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

5. ¿Cree usted es importante el criterio razonado de la valoración de la prueba documental en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

6. ¿Usted cree en la CSJ de Lima Esta falta unificar los criterios razonados para la valoración de la prueba en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

7. ¿Diga usted a que se refiere las pruebas esenciales en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?

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

8. ¿Diga usted a que se refiere las pruebas determinantes en los procesos de divorcio por causal de separación de hecho?

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

9. ¿Cree usted que no existe una política judicial y legislativa apropiada para los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

**10.** ¿Cree usted es importante una reforma legislativa en los procesos de divorcio por la causal de separación de hecho?

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

**ANEXO 4: GUÍA DE ENTREVISTA REALIZADA A LOS ADULTOS MAYORES**

1. ¿Usted cuantos años tiene?

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

2. ¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?

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

3. ¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?

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

4. ¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?

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

5. ¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?

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

6. ¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?

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

7. ¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?

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

8. ¿Le gustaría conservar su casa propia?

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

9. ¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?

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

10. ¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?

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

**11.** ¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?

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

**12.** ¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?

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

## ANEXO 5. ENTREVISTAS REALIZADAS

### ADULTO MAYOR 1

1. ¿Usted cuantos años tiene?  
Tengo 73 años de edad
  
2. ¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?  
No tengo ninguna pensión de jubilación
  
3. ¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?  
Por el momento no tengo ninguna fuente de ingresos económicos.
  
4. ¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?  
Mis amigos me comentaron sobre los beneficios que dan la hipoteca inversa.
  
5. ¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?  
No recibo ningún apoyo de mis familiares
  
6. ¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?  
Muy poco me visitan mis hijos no viven en la ciudad de Lima.
  
7. ¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?  
No tengo más propiedades que la casa en donde vivo.

- 8.** ¿Le gustaría conservar su casa propia?  
Si me gustaría, pero a la vez necesito algunos ingresos económicos.
- 9.** ¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?  
Si estoy de acuerdo, pero la verdad tengo mucha desconfianza no hay apoyo por parte del Ministerio de Inclusión Social y también del Ministeriode la Mujer y poblaciones vulnerables.
- 10.** ¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?  
Claro por ellos tiene sus propias obligaciones.
- 11.** ¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?  
Bueno yo soy el propietario del inmueble no creo que se molesten
- 12.** ¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?  
Bueno tengo que nombrar a mis dos hijos por que legalmente son ellos quienes van heredar tanto mis derechos como mis obligaciones.

## ADULTO MAYOR 2

1. ¿Usted cuantos años tiene?  
Tengo 70 años de edad
  
2. ¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?  
No tengo ninguna pensión de jubilación que me permita tener una vida digna con calidad de vida.
  
3. ¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?  
No tengo ingresos tenía un pequeño negocio, pero quebró.
  
4. ¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?  
No tengo conocimiento si me pudiera explicar sería importante.
  
5. ¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?  
Recibo de vez en cuando.
  
6. ¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?  
De vez en cuando
  
7. ¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?  
Si tengo un terreno que es para vivienda, pero por falta de dinero no lo puedo construir y esta que es mi vivienda.

- 8.** ¿Le gustaría conservar su casa propia?  
Si y no, porque en ella vivo y no porque no tengo cubrir los gastos
- 9.** ¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?  
Si estoy de acuerdo, pero no tengo mayor información y eso me genera inseguridad en perder mi propiedad y sin el beneficio. Espero que el gobierno nos capacite nos informe para poder gozar de un buen beneficio.
- 10.** ¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?  
Si me gustaría conservar la propiedad y también me gustaría contar con mi familia.
- 11.** ¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?  
Mire yo con tanto esfuerzo he comprado mi propiedad no creo que ellos tengan que molestar si yo decido sobre mis propiedades.
- 12.** ¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?  
Bueno por ley tengo que nombrar como beneficiarios a mi hijo y a mi hija a pesar que ellos no casi me atienden o visitan.

### ADULTO MAYOR 3

1. ¿Usted cuantos años tiene?  
Tengo 69 años de edad
  
2. ¿Usted cuenta con alguna pensión de jubilación?  
No tengo.
  
3. ¿Usted cuenta con ingresos económicos que le permita solventar sus necesidades básicas?  
No tengo ninguna fuente de ingresos económicos.
  
4. ¿Usted tiene conocimiento sobre los contratos de la hipoteca inversa?  
No tengo conocimiento.
  
5. ¿Usted recibe algún apoyo económico de sus familiares?  
No recibo ningún apoyo de mis familiares
  
6. ¿Usted se reúne constantemente con sus familiares?  
Me visitaba ahora ya no
  
7. ¿Ud. tiene alguna otra propiedad inmueble?  
Si tengo dos propiedades unas viven mis hijos y la otra yo solito
  
8. ¿Le gustaría conservar su casa propia?

Bueno si, pero ahora no tengo como solventar mis gastos

- 9.** ¿usted está de acuerdo a realizar un contrato de Hipoteca Inversa para recibir una renta fija mensual hasta su muerte?

Si estoy de acuerdo, pero desconozco como se hacen esos trámites nunca me han orientado.

- 10.** ¿Usted le gustaría conservar su propiedad y le gustaría que su familia cuide de usted?

Si, pero no tengo para comprar mis alimentos como hago.

- 11.** ¿Si usted decide acogerse el beneficio de la hipoteca inversa como tomaría esta decisión por sus hijos?

Creo que no me dejaría porque dicen que estos son sus herencias

- 12.** ¿Usted a quien nombraría como beneficiarios en la celebración del contrato de Hipoteca Inversa?

A mis hijos, aunque ellos no me visitan