



FACULTAD DE DERECHO
SECCIÓN DE POSGRADO

**ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA
HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE
PROTECCIÓN AL DEUDOR**

**PRESENTADA POR
RODOLFO ANTONIO GUTIERREZ DIEZ**

**ASESOR
HERNANDO MONTOYA ALBERTI**

TESIS

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN DERECHO CON
MENCION EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

LIMA – PERÚ

2020



CC BY

Reconocimiento

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



POSGRADO DE LA FACULTAD DERECHO

**ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA
INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE MAESTRO EN DERECHO
CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADO POR:
RODOLFO ANTONIO GUTIERREZ DIEZ**

**ASESOR:
Dr. HERNANDO MONTOYA ALBERTI**

**LIMA – PERÚ
2020**

ÍNDICE DE CONTENIDO

RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INTRODUCCIÓN	vii
1.1. Hipoteca Inversa	1
1.1.1. Hipoteca	1
1.1.1.1. Antecedentes	1
1.1.1.2. Antecedentes de la Hipoteca Inversa	10
1.1.2. Concepto	15
1.1.3. Finalidad de la Hipoteca Inversa.....	18
1.1.4. Características de la Hipoteca Inversa	23
1.1.5. Elementos de la Hipoteca Inversa	27
1.1.6. Requisitos de la Hipoteca Inversa.....	28
1.1.7. Regulación de la Hipoteca Inversa en Perú.....	29
1.2: Ejecución de la hipoteca inversa.....	34
1.2.1. Prepago	34
1.2.2. Vencimiento anticipado.....	39
1.2.3. Adjudicación	41
1.2.4. Ejecución judicial	43
1.2.5. Ejecución Extrajudicial	49
1.3: Protección del deudor hipotecario.....	55
1.3.1. Antecedentes históricos del consumo.....	55

1.3.2. Protección al Consumidor en Perú	62
1.3.3. Consumidor	65
1.3.4. Definición de proveedor.....	77
1.3.5. La relación de consumo en la hipoteca inversa	80
1.3.6. Medidas de protección del deudor hipotecario.....	88
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	92
2.1 Antecedentes.....	93
2.2. Bases teóricas	95
2.3. Definición de términos básicos	96
2.3.1. Hipoteca Inversa	96
2.3.2. Contrato de Hipoteca Inversa.....	96
2.3.3. Deudor.....	96
2.3.4. Acreedor.....	96
2.3.5. Abusos	97
2.3.6. Medidas de protección	97
2.4. Planteamiento del problema y objetivos	97
2.4.1. Descripción de la situación problemática.....	97
2.4.2. Formulación del problema	101
2.4.3. Objetivos de la investigación	102
2.5. Aspectos Metodológicos.....	103
2.5.1. Diseño metodológico	103
2.5.2 Procedimiento de muestreo.....	104

CAPÍTULO III: RESULTADOS	105
3.1. Créditos hipotecarios en Perú.....	105
3.2. Hipoteca Inversa en la experiencia comparada	108
3.3. Población adulta mayor en Perú.....	110
3.4. Derecho de pensión en Perú	114
3.5. Tenencia y Formalización de Vivienda en Perú.....	116
3.6. Entrevistas.....	118
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN	122
4.1. La ejecución extrajudicial en la hipoteca inversa	122
4.2. Medidas de protección al deudor hipotecario.....	124
4.3. La falta de oferta en el mercado de la hipoteca inversa	125
CONCLUSIONES	128
RECOMENDACIONES	130
REFERENCIAS	131
ANEXOS	135
(ANEXO N° 01)	135
(ANEXO N° 02)	138
(ANEXO N° 03)	142
(ANEXO N° 04)	144
(ANEXO N° 05)	148
(ANEXO N° 06)	151

RESUMEN

La hipoteca inversa es una figura jurídica novedosa en el derecho peruano. La presente investigación está centrada en poder analizar, por un lado, la ejecución extrajudicial en esta figura y, por otro lado, las medidas de protección y la eficacia de estas en relación con los posibles abusos contra los deudores hipotecarios, por parte de las entidades autorizadas de ofertar la hipoteca inversa, es decir, las acreedoras. En virtud de los objetivos establecidos, los métodos utilizados están en función de un análisis crítico derivado de lo señalado por la doctrina, la regulación legislativa y las estadísticas nacionales e internacionales.

De lo antes señalado, se ha podido verificar, en primer lugar, la utilidad derivada de este tipo de ejecución, que hace más célere el proceso de cobranza del crédito. Asimismo, se ha podido apreciar que las medidas de protección en materia de protección a los deudores hipotecarios, en su calidad de consumidores, presentan conflictos con los intereses de las entidades autorizadas.

La investigación concluye en que los beneficios potenciales de esta figura, no podrán darse hasta que se regule de forma que sea posible ser ofertadas por las entidades autorizadas, pues hasta el momento la ausencia de oferta se ha debido a la falta de consenso respecto de la regulación actual, siendo necesario compensar los intereses de las entidades con los derechos de los deudores hipotecarios, ello con el fin de evitar abusos en perjuicio suyo.

Palabras clave: Hipoteca inversa – Hipoteca – Persona adulta Mayor – Ejecución Extrajudicial – Pago Anticipado.

ABSTRACT

The reverse mortgage is a new legal figure in Peruvian law, the present investigation is focused on being able to analyze, on the one hand, the extrajudicial execution in this figure. On the other hand, the protection measures and the effectiveness of these in relation to possible abuses against mortgage debtors, by the entities authorized to offer the reverse mortgage, that is, the creditors. By virtue of the established objectives, the methods used are based on a critical analysis derived from what is indicated by the doctrine, legislative regulation and national and international statistics.

From the aforementioned, it has been possible to verify, in the first place, the utility derived from this type of execution, which makes the loan collection process faster. Likewise, it has been observed that the protection measures regarding the protection of mortgage debtors, in their capacity as consumers, present conflicts with the interests of the authorized entities.

The investigation concludes that the potential benefits of this figure cannot be given until it is regulated in such a way that it is possible to be offered by the authorized entities, since so far the absence of offer has been due to the lack of consensus regarding the current regulation, being necessary to compensate the interests of the entities with the rights of the mortgage debtors, in order to avoid abuses to their detriment.

Key words: Reverse mortgage – Mortgage – Elderly person – Extrajudicial Execution – Prepaid

INTRODUCCIÓN

La hipoteca inversa es una figura jurídica que nace en los países anglosajones, la cual supone un cambio en el paradigma de la hipoteca clásica, ello en razón de una diferencia sustancial: La deuda en lugar de disminuir con el paso del tiempo, va ascendiendo. Así, desde los primeros países que la regularon, esta fue extendiéndose hacia otros países, llegando finalmente hace un par de años a nuestro país.

Esta figura se erige como la posibilidad de paliar diversos problemas sociales en países en subdesarrollo, por ejemplo, la ausencia de una pensión para las personas adultas mayores, o una insuficiente pensión, lo cual se traduce en la imposibilidad de poder gozar con una adecuada calidad de vida en los últimos años de vida, aquellos caracterizados por la presencia de necesidades nuevas relativas a cuestiones de salud, que se presentan en aquella etapa de la vida donde las personas menos ejercen labores remuneradas.

La regulación de la hipoteca inversa en el Perú, incluye diversas novedades, siendo quizás una de las más importantes la referida a la ejecución extrajudicial, la cual presenta potenciales beneficios muy grandes en relación con la celeridad de la cobranza, un déficit que sí presenta la ejecución de tipo judicial. Sin embargo, esta posibilidad así como presenta virtudes, también implica riesgos que podrían ser cometidos en perjuicio de los deudores hipotecarios.

A su vez, al existir un servicio de crédito, la regulación de protección al consumidor considera a la hipoteca inversa como un tipo de servicio. En virtud de ello, todos los

derechos que le son reconocidos a los consumidores, así como las reglas de una relación de consumo que permita equilibrar la asimetría entre consumidor y proveedor, deberán regir la hipoteca inversa con el fin de proteger al deudor hipotecario, así como evitar abusos contra él.

Ahora bien, a pesar de que la regulación existe hace más de dos años, hasta el momento no es ofertada al público, ello porque las entidades llamadas a ofertar este servicio no se encuentran de acuerdo con algunas cuestiones, por ejemplo, el derecho absoluto de pago anticipado que es reconocido a los deudores hipotecarios, ello por el presunto riesgo crediticio que implica para las entidades.

En virtud de lo señalado, la presente investigación justifica su importancia en la necesidad de encontrar puntos de acuerdo, que hagan posible que la hipoteca inversa sea ofertada al público lo antes posible, pues lo contrario, implica mantener en desuso una figura que brindaría diversos beneficios a un grupo en situación de vulnerabilidad, este es, la población adulta mayor.

En ese sentido, se pretende analizar virtudes de la regulación actual, como la implementación de la ejecución extrajudicial como aspecto positivo. En el mismo sentido, se evalúan los riesgos derivados de esta implementación, así como otros aspectos que podrían derivar en perjuicios contra el consumidor.

Todo lo anterior, con la finalidad de poder brindar mayores luces a nivel doctrinario, que permitan evaluar las posibilidades que esta figura tendría si se dan algunas modificaciones en la ley, de ser esto posible.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1. Hipoteca Inversa

1.1.1. Hipoteca

1.1.1.1. Antecedentes

Desde una perspectiva histórica podría señalarse que el origen de la hipoteca como instituto jurídico proviene del Derecho de la Antigua Grecia, de acuerdo con Soriano (2016), etimológicamente el término proviene del griego *hyphoteke*, lo que significa “colocar debajo”.

En ese sentido, es en Grecia donde se concibe la hipoteca como la entrega de bienes a favor de un tercero con derecho preferente sobre estos, como garantía para el pago con el importe de estos de algún crédito. Además, esto debía hacerse de público conocimiento, pues todos debían saber sobre los bienes hipotecados. Esta última característica con la finalidad de evitar que el mismo bien sea objeto de garantía de otro crédito y así evitar los conflictos entre acreedores.

Posterior a ello, este instituto presenta una evolución en el contexto del desarrollo del Derecho romano. En principio, en la faceta del Derecho primitivo, surge la *fiducia cum creditore*, que como señala Villagra (2019), consiste en la entrega de la propiedad de un bien como garantía de una deuda existente por parte del deudor hacia el acreedor y que, este último, se comprometía a devolver una vez pagada la

deuda. En ese sentido, en esta primera etapa se presenta como una característica la pérdida de la propiedad sobre el bien objeto de garantía, por lo cual en todo el transcurso del tiempo en el que el deudor no cumpliera su deuda, permanecería sin poder volver a ser propietario del bien en cuestión.

Si bien la *fiducia cum creditore* no constituyó un derecho real autónomo, logró ser un antecedente de aquellas acciones que luego darían origen en el periodo intermedio al *pignus*, que en esencia tenía la misma finalidad, relacionada con poder entregar un bien como garantía de un crédito, mas a diferencia de ella, no se otorgaba la propiedad del bien, sino solo la posesión.

Finalmente, conforme expresa López (1960), en la última etapa de la evolución de esta institución en Roma, es que surge la hipoteca como una combinación perfeccionada de la *fiducia cum creditore* y el *pignus*, figuras antes descritas. En esa línea, la hipoteca ya no implicaba la desposesión respecto del bien objeto de garantía, pues este podía mantenerse no solo como propiedad del deudor, sino también en su posesión. Por otro lado, la hipoteca podía recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles, ampliándose así los tipos de bienes que podían ser objeto de garantía de algún crédito.

Otro antecedente histórico de gran relevancia corresponde al Derecho francés, el cual conforme señalan Rosario (2018), a inicios del siglo XVIII se dividía en dos: por un lado, el del norte regido por la costumbre; y por otro lado, el del sur, regido por la ley. Como es apreciable ambas zonas del país encontraban como fuente

principal de sus respectivos ordenamientos jurídicos, dos fuentes totalmente diferentes.

En virtud de dichas diferencias y a pesar de los intentos de los monarcas de unificar ambos regímenes, esto no consigue éxito sino hasta 1804, momento histórico en el que Napoleón elabora un Código, en el cual se toman como fuentes tanto la costumbre del norte, como las leyes del sur, derogando así las leyes vigentes de influencia romana, siendo así el momento en el cual se logra éxito al armonizar las fuentes de ambos ordenamientos jurídicos.

A partir de lo señalado, se puede concluir que esto tuvo principal incidencia en la regulación de la prenda y la hipoteca, puesto que la primera solo era concebida para bienes muebles; mientras que, la segunda, solo para bienes inmuebles. En ese sentido, el Derecho francés formó una nueva característica diferenciadora de la hipoteca y la prenda, distinta a la tradicional romana, en que la diferencia entre ambas recaía en la desposesión. En ese sentido, el Código francés tuvo gran influencia en el Derecho de los países de Europa y América, es por ello que en los países influenciados por el *civil law*, suele presentarse que la hipoteca solo recae en bienes inmuebles; y, la prenda, en bienes muebles.

1.1.1.2. Concepto

El notable jurista español Roca-Sastre (citado en Méndez, 2017) ha definido la hipoteca como:

El derecho real de garantía, de realización de valor, en garantía de una obligación generalmente pecuniaria, de

carácter accesorio e indivisible y de constitución registral, que recae directa e indirectamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en poder del propietario. (Pág. 16)

La institución jurídica de la hipoteca se encuentra recogida en el Código Civil del Perú de 1984 es su artículo 1097°, en el que señala: “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”.

Como puede apreciarse, la redacción es escueta y no ofrece mayores luces acerca de la hipoteca; no obstante, a partir de ella se pueden extraer algunas características básicas:

- ✓ La hipoteca solo puede afectar bienes inmuebles, quedando entonces excluidos los bienes muebles.
- ✓ El bien inmueble garantiza el pago de alguna obligación, la cual puede ser propia o de un tercero.
- ✓ Un bien que es hipotecado no genera la desposesión del deudor.
- ✓ Es un derecho accesorio, en tanto su existencia está supeditada a la existencia de la obligación principal.

- ✓ El acreedor recibe ciertos derechos respecto del bien hipotecado ante el incumplimiento de una obligación.

Es pertinente señalar que, a partir de lo descrito por el Código Civil peruano sobre la hipoteca, Avendaño (2019, Pág. 32), han caracterizado a la hipoteca como “un derecho accesorio, indivisible, especial e inmobiliario”. En esa línea, la hipoteca se erige en primer lugar como un derecho accesorio, pues su existencia depende de la situación de la obligación principal, es decir, cualquier afectación en la obligación principal también le afecta a ella.

Por otro lado, es indivisible, puesto que dicho bien en toda su extensión forma parte de la garantía, esto quiere decir que incluso cuando el inmueble fuese fraccionado, cada una de las partes que lo integran sigue siendo parte de la garantía. Además, la especialidad referida al bien y al crédito; respecto del primero, la hipoteca solo puede recaer sobre bienes determinados e individualizados, esto a efectos del registro, pues no solo se registra la hipoteca sino también el crédito. En ese sentido, es que no es posible hipotecar bienes futuros por no ser susceptibles de individualización ni determinabilidad.

Ahora bien, sobre la especialidad del crédito, debe determinarse y cuantificarse el crédito en garantía, de lo contrario, podría hipotecarse de forma ilimitada un mismo bien, afectando así a potenciales nuevos acreedores, los cuales correrían el riesgo de que el crédito se agote con el pago de la primera o primeras hipotecas.

A partir de lo antes señalado, también puede colegirse que la determinación del crédito tiene vital importancia en la publicidad hipotecaria, esto a fin de otorgar mayor seguridad jurídica a las transacciones del mercado.

Finalmente, respecto de la característica inmobiliaria hay serios cuestionamientos, pues a pesar de la influencia del *civil law* en nuestro ordenamiento jurídico, la diferenciación entre hipoteca para bienes inmuebles y prenda para bienes muebles, se ha visto relativizada desde que esta última fue derogada, esto último producto de la aparición de bienes muebles identificables y de gran valor económico.

1.1.1.3. Tipos

La hipoteca dentro del ordenamiento jurídico peruano se encuentra regulada en principio por una norma general, el Código Civil, en el que se aborda una hipoteca general; sin embargo, a raíz de cambios sociales y económicos, la necesidad de financiamiento en ciertos rubros o la especialidad de los mismos es que surgen las hipotecas especiales, que conforme señala Chavez, (2019, Pág. 5) “pueden ser definidas como aquellas que se encuentran reguladas fuera del Código Civil, por tener algún carácter especial en su norma regulatoria”.

En ese sentido, se han regulado diversas hipotecas especiales en Perú, tales como: la hipoteca social, hipoteca popular, hipoteca sábana, hipoteca minera, hipoteca para programas de vivienda del Estado, hipoteca en gestión de fauna silvestre, hipoteca inversa, hipoteca acuícola, hipoteca de concesiones de infraestructura y servicios públicos, etc.

Cada una de las hipotecas especiales antes señaladas podría ser extensamente descrita; sin embargo, a efectos del presente trabajo solo se abordará brevemente algunas de ellas.

Durante el gobierno del expresidente, Alejandro Toledo, se promulgó la Ley N° 28698 de 2006 en su artículo 1°, señala que su objeto consistía en facilitar la constitución de garantías hipotecarias, y con ello poder hacer más accesibles viviendas de interés social a aquellas personas más desfavorecidas económicamente en nuestro país.

Además de ello, se señalaba que no era necesaria escritura pública y que se facultaba a la ejecución extrajudicial de la hipoteca. En principio, es evidente que el objetivo de esta hipoteca, a diferencia de las hipotecas convencionales, no está centrada en cualquier inmueble, sino en uno específico que son las viviendas, ello por el interés social que estas producen; por otro lado, las particularidades que presenta van orientadas a darle mayor celeridad al proceso y hacer efectivizar el propósito social.

Por otra parte, tenemos a bien describir la hipoteca minera, la cual se encuentra regulada por el Decreto Legislativo N° 109, Ley General de Minería, en su Capítulo V, el cual regula la hipoteca minera. Respecto de esto, debe señalarse que nuestro ordenamiento jurídico reconoce como un bien inmueble a las concesiones mineras, por tanto, se puede desprender que es un bien distinto al predio donde se llevan a cabo estas actividades.

En ese sentido, la hipoteca minera recae sobre las concesiones mineras, y toda la infraestructura y objetos que se utilizan para llevar a cabo esta labor; no obstante, no se constituye hipoteca sobre el predio como tal.

Finalmente, describiremos la hipoteca en la gestión de fauna silvestre, derivada de la Ley N° 29763, Ley Forestal y de Fauna Silvestre, de 2011, que en su artículo 51 señala que son susceptibles de hipoteca las concesiones, permisos y autorizaciones forestales o de fauna silvestre registrables. Esta hipoteca presenta como particularidad la limitación sobre la cual puede ser aplicada la hipoteca, en el sentido de que esta solo puede versar sobre el manejo, conservación y restauración de la fauna silvestre.

1.1.1.4. Regulación en el Código Civil

A través de los Códigos Civiles que han regido nuestro país, la hipoteca fue regulada con ciertas particularidades. Sobre ello, señalan Soriano (2016):

“Desde nuestro Código Civil de 1852, sólo fue regulada por 19 artículos; en el Código Civil de 1936, con 19 artículos; y en el vigente (1984) con 20 artículos. En cambio, si recurrimos a los códigos de la familia latina, tenemos que el argentino, le dedica un total de 98 artículos; el francés 78 artículos; el italiano, 91 artículos; el alemán, 77 artículos y el brasileño 32 artículos. (Pág. 59)

De lo señalado, podemos concluir que en perspectiva con otros ordenamientos, el nuestro es escueto y se aprecia la poca importancia que se le dio a la hipoteca por parte de los redactores de estos Códigos.

En ese sentido, es pertinente indagar en las fuentes que inspiraron a los redactores en la codificación de los Códigos Civiles, respecto a ello Basadre (1992, Pág. 151) señala: “Entre las fuentes mayores del Código Civil de 1852 podemos mencionar las siguientes: (...) d) El Código de Napoleón Bonaparte y algunos de los comentaristas de su texto y que se nota en la dogmática del texto de 1852”. Apreciamos entonces que dicho Código estuvo inspirado por el sistema mixto francés, que era poco riguroso al momento de abordar la hipoteca.

Respecto del Código Civil de 1936, señalan Guevara (2018, Pág. 16) “Se reconoció el doble carácter que tiene la hipoteca voluntaria, que servía como derecho de garantía y como instrumento de crédito. (...). Se suprimieron la hipotecas judiciales [y] (...) se mantuvieron las hipotecas legales”. Finalmente, en cuanto al Código Civil vigente de 1984, se describe por parte de Bigio (1991):

Al igual que el código anterior, no reconoce más hipotecas que la voluntaria y la legal. El legislador no encuentra motivo para reimplantar la hipoteca judicial, que estuvo normada por el Código Civil de 1852. En ese sentido, la Comisión Revisora hizo suyos los fundamentos del ilustre jurista doctor Manuel Solf y

Muro, contenidos en su memorándum fechado en
setiembre de 1927. (Pág. 112)

A través de este repaso histórico podemos percatarnos de ciertos puntos; en principio, el articulado sobre la hipoteca a través de los Códigos Civiles de 1852, 1936 y 1984 no difieren mucho en extensión, la cual es poco extensa en perspectiva de otros ordenamientos. Asimismo, el abordaje de la hipoteca entre los últimos dos Códigos tampoco difiere mucho entre sí, por lo cual la evolución en el tratamiento de la regulación de esta materia en nuestro país ha sido paupérrima.

1.1.1.2. Antecedentes de la Hipoteca Inversa

1.1.2.1. Antecedentes sociales y económicos

La hipoteca inversa surge de diversas problemáticas sociales y económicas que aquejan a las personas adultas mayores, las cuales se enmarcan en un contexto de especial vulnerabilidad.

Es conveniente conceptualizar a la vulnerabilidad como aquel nivel de susceptibilidad frente a la violación de derechos humanos, el cual en ciertos grupos es muy alto debido a situaciones de discriminación o desprotección que derivan en un deficiente goce y ejercicio de derechos.

En ese sentido, señala Tello (2016, Pág. 28) “todas las personas podemos ser vulnerables a riesgos concretos, pero cada uno lo es en distinto grado, dependiendo de las características personales, las características socioeconómicas, etcétera”.

En virtud de lo señalado, es que las personas adultas mayores enfrentan ciertas condiciones de deficiente protección estatal, que sumada a factores sociales y económicos, tales como la pobreza, la violencia, entre otras condiciones que serán descritas, las convierten en un grupo con un alto nivel de vulnerabilidad. Entre las principales condiciones que inciden negativamente a este grupo vulnerable tenemos:

- ✓ Pensiones: En Perú, de acuerdo con cifras de la Defensoría del Pueblo en su Informe de Adjuntía N° 006-2019-DP/AAE, Envejecer en el Perú: Hacia el fortalecimiento de las políticas para personas adultas mayores, el 53,5% de las mujeres adultas mayores no completaron los estudios primarios; mientras que, el 33% de los varones se encuentran en la misma condición. Esto último influye directamente en sus posibilidades de acceder a empleos decentes, en los cuales puedan acceder a una retribución económica, además de no poder brindar aportes a la seguridad social y con ello viéndose imposibilitados de acceder a una pensión vitalicia en la vejez. En ese sentido, señalan que el 94,71% de mujeres adultas mayores y el 78,57% de varones adultos mayores, no se encuentran afiliados a ningún sistema de pensiones, lo cual incide en una situación de dependencia económica, la cual afecta proporcionalmente más a mujeres que a varones por diversas razones, entre ellas la dificultad en la inserción laboral de las mujeres o la cantidad de horas que estas trabajan lo que impide que acumulen dinero o, si lo hacen, acumulen menos en contraste con los varones.

- ✓ Empleo: El acceso a un trabajo remunerado es una herramienta idónea para el desarrollo de capacidades y otorga mayor autonomía económica a las personas; sin embargo, producto de la ausencia de pensiones para muchas de las personas adultas mayores, estas se ven obligadas a depender de otras personas, es por ello, que muchas veces acceden a trabajos no remunerados, lo que agrava aún más su situación de dependencia.

- ✓ Salud: Conforme el paso del tiempo, las personas adultas mayores se enfrentan al deterioro de su salud, por ejemplo, hay una pérdida progresiva de visión, audición, entre otras afecciones. Además de ello, muchas tienen enfermedades crónicas o que requieren atención médica constante; sin embargo, muchas personas adultas mayores se ven impedidas de poder acceder a servicios de salud, siendo una de las principales causas, la carencia de dinero.

Ahora bien, todas las problemáticas en torno a las personas adultas mayores, no deben inducir a confusiones, como señala Trinidad (1989):

Hay que tener mucho cuidado en no confundir vulnerabilidad con debilidad, puesto que la vulnerabilidad puede ser transitoria y está a menudo ocasionada por un desfavorecimiento, esto es, por una incorrecta o insuficiente protección o la falta de eliminación de barreras que impidan el disfrute de los derechos humanos. (Pág. 129)

Así, podemos colegir que la situación de desventaja que padecen las personas adultas mayores no es una condición inherente, sino que responde a la ausencia de protección o inadecuada protección, siendo esta reversible si se toman las medidas adecuadas.

1.1.2.2. Antecedentes legales

No existe consenso respecto del origen de la hipoteca inversa; sin embargo, se puede apreciar una tendencia a nivel doctrinario en señalar que este se encuentra dentro del Derecho anglosajón, específicamente en el Derecho de Inglaterra y Estados Unidos.

Las razones que llevan a pensar que los orígenes de la hipoteca inversa son anglosajones se deben básicamente a que en la década de 1930, en Inglaterra surgió el *home equity version*, que consistía en la acumulación del valor de una vivienda para poder ser utilizado como garantía hipotecaria dentro de algún préstamo. No obstante, es recién en 1960 donde aparecen las hipotecas inversas en Inglaterra como tal, a partir de dicho momento la hipoteca inversa tuvo un largo desarrollo en este país, siendo actualmente el país donde mayor cantidad de hipotecas inversas se constituyen y uno donde mayor éxito ha podido acarrear esta institución. En ese sentido, además de erigirse como el país pionero en implementar esta institución es también uno donde mayor éxito ha conseguido.

Otros países con un largo desarrollo de esta figura podrían ser, por ejemplo, España y Francia, en donde la regulación de esta figura data de hace más de una década. Aunque habría que hacer énfasis en que, pese al tiempo que tienen estas

figuras reguladas, en el caso español no han conseguido el éxito esperado, de hecho, en los últimos años se ha visto un decrecimiento en la constitución de este tipo de hipotecas.

En relación al éxito y fracaso de unos y otros países habría que hacer un análisis más profundo más adelante; sin embargo, adelantaremos que en gran medida, esto tiene una relación respecto del acceso a la información con la que cuentan los consumidores para poder sentir el primer paso de atracción hacia estas figuras, lo que juega un rol fundamental al momento de constituir las, pues si no se cuenta con personas interesadas, tampoco se abre la posibilidad a su difusión progresiva en la sociedad.

Ahora bien, esta figura es de reciente protagonismo dentro del ordenamiento jurídico latinoamericano, aunque ya ha tenido desarrollos en otros países de la región como Colombia o Chile, por ejemplo, es por ello que es conveniente exponer la forma en que esta materia ha sido regulada anteriormente por otros Estados, más aún si estos tienen una realidad social y económica similar a la de nuestro país.

Las perspectivas internacionales derivadas de la regulación en otros países no brindan luces acerca de los aciertos y desaciertos que podríamos tomar como lección de lo que en nuestra regulación es positivo y lo que podría también cambiarse en aras de un mayor atractivo de esta institución.

1.1.2. Concepto

Partiremos por señalar lo que nuestro ordenamiento ha definido por hipoteca inversa, la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, de 2018 en su artículo 2, señala que mediante esta institución, es factible que entidades previamente autorizadas por ley puedan ofertar créditos, esto hacia aquella persona o personas que ostentan la titularidad de la propiedad sobre algún bien inmueble. En ese sentido, dicho bien inmueble se presenta como la garantía de dicho crédito, la cual solo podrá ser cobrada una vez que dichas persona o personas titulares han fallecido, además de ser ese momento aquel en el cual dicho crédito puede ser recién exigido por las entidades.

Respecto de esta definición podemos extraer algunas ideas. En principio, la hipoteca inversa solo puede realizarse por entidades autorizadas, que en nuestro caso serían entidades bancarias y financieras. Por otro lado, podemos apreciar que para la constitución de la hipoteca inversa podría haber uno o más titulares, además de dejar abierta dicha posibilidad, no se hace referencia a una calidad especial de la persona o personas; sin embargo, como se explicará más adelante, sí existen requisitos personales para la constitución de la hipoteca inversa.

Finalmente, las últimas líneas permiten entender claramente por qué se le llama a esta hipoteca como “inversa”, ello en razón de que, a diferencia de la hipoteca tradicional o convencional, el reembolso no es progresivo mientras la deuda va decreciendo, por lo contrario, el reembolso se da respecto de una cantidad percibida que cada vez es más grande debido a la acumulación constante, la cual

deberá ser abonada al fallecimiento del beneficiario o beneficiarios. En el mismo sentido, Castro (2017), señalan que:

[L]a hipoteca inversa es un crédito dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble habitacional factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero, se da mediante un único tracto o en varios con el fin de percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el momento del fallecimiento de la persona solicitante.

(Pág. 48)

A partir de esta definición propuesta, podemos extraer ideas nuevas. Respecto de la aparición de las personas herederas, las cuales están facultadas, mas no obligadas, a poder pagar la deuda al fallecimiento de la personas o personas beneficiarias, lo anterior haciendo énfasis en que la deuda de la hipoteca inversa está orientada a perseguir al inmueble y no a las personas herederas. Por otro lado, también podemos notar que el abono respecto de la parte beneficiaria puede darse en una sola parte o de forma periódica. Por otro lado, la hipoteca inversa en palabras de García (2015):

Se trata de un crédito garantizado mediante la hipoteca de la vivienda habitual que permite la obtención de una renta periódica o su disposición de una sola vez- se

transforma el valor líquido acumulado de la vivienda en dinero efectivo-, en un principio, a todas aquellas personas mayores de 65 años o en situación de dependencia severa o gran dependencia. (Pág. 73)

A partir de ello, podemos extraer el beneficio que se busca en capital monetario líquido para aquella persona o personas adultas mayores o dependientes, las cuales cuentan con una vivienda habitual que les permita constituir esta hipoteca. Además, es interesante el enfoque de dependencia que le otorga esta autora a las personas que acceden a la hipoteca inversa, puesto que es una realidad que la naturaleza de esta institución jurídica está centrada en gran parte a poder aliviar la dependencia económica que sufren las personas adultas mayores, y en ocasiones, otro tipo de personas en la misma situación de dependencia. A su vez, señala Montero (2014):

El sistema consiste en implementar una vivienda sobre la hipoteca del jubilado, pensionado o anciano que debe contar con la jubilación otorgada y 65 años de edad. Luego del cálculo de la renta mensual a recibir por el beneficiario en base al valor de la propiedad hipotecada y su aceptación por este, la persona o el matrimonio, de implementarse de ese modo, percibirá mensualmente y por toda su vida dicha suma de dinero (...). Al fallecer el o los solicitantes, la deuda se cancela con la entrega de

la casa a la entidad financiera, que ve con esto cubierto su crédito. (Pág. 27)

De esta última definición, se pueden colegir dos aspectos importantes; el primero, es que la pensión que se reciba dependerá del valor de la vivienda que será hipotecada, por lo cual será necesaria la aceptación de los potenciales beneficiarios al momento de la tasación; segundo, esta deuda que va acumulándose a través del tiempo podrá ser cancelada al fallecimiento de la o las personas beneficiarias, en ese sentido, el fallecimiento es un elemento esencial en esta hipoteca, pues es uno de los elementos que la configura.

1.1.3. Finalidad de la Hipoteca Inversa

A partir de lo señalado dentro de los antecedentes sociales y económicos, así como de las diferentes definiciones respecto a esta institución jurídica, se puede colegir que esta tiene una orientación hacia las personas adultas mayores por su situación de vulnerabilidad, derivada de la dependencia económica ocasionada por las deficiencias en el acceso a la educación, empleo remunerado y, por ende, a una pensión vitalicia que durante la vejez le otorgue seguridad y autonomía económica, así como la imposibilidad de acceder a otros servicios esenciales tales como la salud.

A partir de dicho marco de vulnerabilidad, de acuerdo con la Ley N° 30490, Ley de la Persona Adulta Mayor de 2018 en su artículo 1 señala que: “El Estado establece, promueve y ejecuta las medidas administrativas, legislativas, jurisdiccionales y de cualquier otra índole, necesarias para promover y proteger el pleno ejercicio de los

derechos de la persona adulta mayor, con especial atención de aquella que se encuentra en situación de riesgo.”

Por otro lado, en dicha ley, en su artículo 9, señala que: “Los servicios prestados por entidades públicas o privadas que se brindan a favor de la persona adulta mayor, están orientados a promover su autonomía e independencia con el fin de mejorar su calidad de vida y preservar su salud”.

De ambos artículos de la citada ley, podemos extraer ciertas ideas. En principio, se reconoce como un deber estatal el tomar medidas en diversos ámbitos para poder compensar las desigualdades estructurales que atraviesan las personas adultas mayores; en ese sentido, puede colegirse que la regulación estatal que se hace respecto de esta institución jurídica, es una herramienta valiosa mediante la cual el Estado cumple con su deber de ejercer medidas de orden legislativo para poder atender las problemáticas de las personas adultas mayores.

Por otro lado, también se hace referencia a la participación del sector privado respecto de esta problemática, puesto que se admite que la promoción de la autonomía e independencia de las personas adultas mayores no se limita solo a la actividad estatal, pues también compromete a la actividad privada.

En relación con lo señalado, la hipoteca inversa se erige como una acción estatal de regulación que involucra también a las entidades privadas, ello con la finalidad de poder paliar las dificultades sociales y económicas que sufren las personas

adultas mayores, y con ello, poder compensar estas desigualdades y que el goce y ejercicio de sus derechos sea efectivo.

Como se ha detallado, el enfoque que consideramos pertinente al momento de evaluar la finalidad de la hipoteca inversa está relacionada con un enfoque asistencial de personas adultas mayores. No obstante, la discusión sobre este aspecto no es pacífico, en relación con ello se ha señalado por Guevara (2018, Pág. 36-37): “Esta matriz asistencial, hace a esta hipoteca incómoda al sector de la oferta, porque las entidades financieras están poco acostumbradas a financiar operaciones con un componente asistencial y al mismo tiempo, con un elevado riesgo crediticio”.

Consideramos respecto a estas aseveraciones que ponen en duda el carácter asistencial de esta institución jurídica que, si bien esto puede representar un posible riesgo, y por tanto desapego de implementación por parte de algunas entidades, esto no obsta a que muchas otras vean en esto una oportunidad en el mercado, que armonice el principio de economía social de mercado que guía nuestro Estado, en el sentido de complementar el libre mercado, con la responsabilidad social de los privados.

En ese sentido, una de las finalidades es poder mantener un ingreso líquido hacia las personas adultas mayores, que les permita mantener la calidad de vida que tenían hasta cuando aún tenían ingresos producto de labores remuneradas, que a causa de su edad ya no están posibilitados de continuar.

Por otro lado, en palabras de Betzuen (2016):

La finalidad fundamental de la hipoteca inversa es convertir la vivienda habitual en renta complementaria a la pensión, en forma de capital o periódica, sin perder su titularidad el propietario de la vivienda. Esta renta complementaria suele estar destinada a cubrir las necesidades propias de la tercera o incluso cuarta edad, como aquellas relacionadas con la dependencia o los cuidados de larga duración, así como los de asistencia sanitaria o el pago de tratamientos médicos. (Pág. 57)

Desde esta visión de la finalidad de la hipoteca inversa, podemos extraer dos ideas centrales; primero, es que las personas adultas mayores mantengan su vivienda habitual, la cual además suele representar para muchas de ellas algo especial donde desean pasar los últimos días de su vida; en ese sentido, esta institución les ofrece la posibilidad de mantener su vivienda habitual.

En segundo lugar, a pesar de no vender su vivienda y mantenerla, no quedan en desprotección económica pues tienen un capital o pensión periódica que les permite afrontar problemáticas propias de su edad. En ese sentido, esta opción tiene como finalidad permitir a personas adultas mayores mantener su vivienda habitual, sin la necesidad de venderla y sin tener que quedar en una situación de desprotección a nivel económico.

Además, de acuerdo con García (2015, Pág. 69) “La finalidad de la hipoteca inversa es posponer hasta el fallecimiento del solicitante o beneficiario la devolución de los ingresos extras que con dicha garantía hipotecaria se obtiene cuando ya no se tiene capacidad laboral o productiva”.

En ese sentido, la hipoteca inversa también se perfila como una opción que alivia las preocupaciones de las personas adultas mayores, pues respecto del pago del crédito acumulado no se encargarán ellos, asegurando así una vida tranquila y decente en esta etapa de la vida. Habría que analizar entonces, que quizás el impacto económico sería trasladado hacia sus herederos y/o legatarios, quienes podrían perder la titularidad de dichos bienes en caso de no poder cumplir con el pago del crédito a la muerte del titular.

Ahora bien, después de expuesta la finalidad tentativa que tendría la hipoteca inversa, es claro que en nuestro país hay una deficiencia respecto de la utilización de estas, pues al ser una figura de reciente protagonismo tiene escasa difusión dentro de la población.

Hace falta entonces que en virtud de las obligaciones del Estado, en relación con tomar acciones positivas respecto de este grupo de especial vulnerabilidad, que se busquen opciones que hagan viable esta figura en la práctica. Esto último, después de haber hecho un análisis de la realidad, la cual se vería beneficiada en gran medida por esta figura, que sería de ayuda a todas aquellas personas adultas mayores dentro de nuestro país que no reciben una pensión o, en caso de recibirla, es insuficiente para vivir dignamente.

1.1.4. Características de la Hipoteca Inversa

La hipoteca inversa como institución jurídica presenta características específicas al ser una hipoteca especial, diferente de la hipoteca convencional o tradicional. En ese sentido, estas presentan características generales y otras particulares que varían de acuerdo al ordenamiento jurídico de cada Estado.

En ese sentido, en primer lugar se expondrán las características generales que en todos los Estados se presentan en la regulación de la hipoteca inversa, acto seguido se expondrán aquellas particularidades en la regulación del ordenamiento jurídico peruano. Así, siguiendo las características generales presentadas por Castro (2017) se puede parafrasear de la siguiente manera:

- ✓ Exclusividad: En relación a las personas beneficiarias de esta institución jurídica, se encuentra un grupo específico, comprendido por personas adultas mayores, o aquellas que sin serlo se encuentran en condición de dependencia. Además de ello, estas personas deben ser propietarias de una vivienda. Esto último, a nuestro juicio, reduce las posibilidades de muchas personas que no son propietarias de ningún inmueble, y que además no perciben ninguna pensión. Esto último incide negativamente en un aspecto cuantitativo respecto del fin asistencial.

- ✓ Mortis causa: Para que el crédito sea exigible, es necesario el fallecimiento de la persona o personas beneficiarias. En ese sentido, la fecha de exigibilidad se caracteriza también por ser impredecible e indeterminable. En relación con ello,

es que para algunas entidades esto representa un riesgo, ya que no se sabe con certeza la inversión que podría hacerse a largo plazo.

- ✓ Garantía: Esta debe estar representada por un inmueble propiedad de la personas o personas beneficiarias, la cual en su mayoría deberá ser su vivienda habitual; sin embargo, algunas legislaciones ponen como único requisito que el inmueble sea de propiedad de quienes constituyen la hipoteca.
- ✓ Liquidez: Convierte aquellos activos patrimoniales de los potenciales beneficiarios en dinero en efectivo, ello resulta útil para personas que requieren efectivo, sin tener que vender su propiedad.
- ✓ Complementariedad: En ciertos casos, como el de los países desarrollados, esta institución se caracteriza por complementar aquellos ingresos que se perciben con regularidad. No obstante, esta realidad difiere de la de países en vías de desarrollo, en los cuales la característica no sería de complementariedad, sino que podría representar el único ingreso propio de estas personas.
- ✓ Intereses: Estos van incrementándose desde el momento del fallecimiento de la persona o personas beneficiarias.
- ✓ No es traslativa: El bien hipotecado se mantiene en propiedad del deudor, e incluso cuando este fallece aún los herederos pueden pagar la deuda y mantener la propiedad de dicho inmueble.

- ✓ Desamortización o endeudamiento: En perspectiva con la hipoteca convencional o tradicional, en las cuales la parte deudora debe ir amortizando pagos periódicos, en la hipoteca inversa quien realiza los pagos periódicos vendría a ser la parte acreedora.
- ✓ Cuantía del préstamo: En la hipoteca inversa la cantidad de dinero a recibir por la parte beneficiaria no solo se tasa a partir del valor del bien, sino que deben evaluarse otros factores tales como la esperanza de vida, la madurez del mercado inmobiliario, así como el interés que se generaría en el tiempo.
- ✓ Modalidad de desembolso: Una vez autorizado el crédito por el bien inmueble, este puede darse de forma periódica o en un solo pago.
- ✓ Capacidad de pago: Para obtener el crédito, no es necesario contar con liquidez económica, basta con ser propietario de un inmueble, a diferencia de la hipoteca convencional en la cual sí se evalúa la capacidad de pago antes de otorgar el crédito.
- ✓ Derechos sucesorios: Al momento de la muerte de la parte beneficiaria, en la hipoteca tradicional el inmueble pasa a ser parte del haber hereditario; sin embargo, en la hipoteca inversa puede darse dicha situación, siempre y cuando los herederos decidan pagar el crédito, de lo contrario el bien sería rematado.

Ahora bien, después de haber hecho un recorrido de aquellas características generales de esta institución jurídica, es preciso señalar lo que nuestro

ordenamiento jurídico ha regulado respecto de ello. Respecto a ello, señala Fernández (2019):

Las principales características de la Hipoteca Inversa en Perú son al igual que en otros países donde existe este producto, que el crédito se garantiza sobre el Bien Raíz que es propietario el titular. Se pide que la tasación sea hecha por lo menos por dos empresas tasadoras especializadas, una de las cuales puede ser el mismo Banco el que envíe a tasar. (Pág. 24)

A partir de ello, se puede apreciar que es necesaria la tasación con el fin de conocer el valor de la casa, aunque al exigirse que se haga por dos empresas distintas, esto puede generar problemas respecto del real valor del inmueble. En el mismo sentido, que una de esas empresas tasadoras sea de la misma entidad puede generar suspicacias, es por ello que la tasación debería ser realizada por un tercero independiente.

Por otro lado, respecto a la venta del bien solo podrá darse con autorización de la entidad, no siendo esto aplicable al caso del arrendamiento. Finalmente, algo relevante está centrado en la diferencia que se realiza entre el titular del crédito y los beneficiarios, los cuales de acuerdo con esto, pueden ser sujetos diferentes.

1.1.5. Elementos de la Hipoteca Inversa

Podríamos señalar y analizar como elementos que componen a la hipoteca inversa a tres: elemento personal, real y formal. En relación con el elemento personal, la hipoteca inversa está dirigida principalmente a personas mayores de 65 años o en situación de dependencia. Esto último es importante, pues si una persona joven constituyese este tipo de hipoteca el capital que podría concedérsele sería muy bajo, es por ello que esta hipoteca está pensada en otro tipo de público.

En cuanto a la calidad del acreedor, este generalmente suele estar conformado por entidades bancarias, financieras o crediticias. Sin embargo, hay ciertos países, como Estados Unidos, en el cual respecto de esta materia se encarga la Administración Nacional.

Ahora bien, en cuanto al elemento real, a diferencia de las hipotecas convencionales, esta suele ir dirigida solo contra bienes inmuebles que sean viviendas habitadas por los beneficiarios; sin embargo, esto en ciertas legislaciones varía, como es el caso canadiense que admite más tipos de inmuebles para poder constituir la hipoteca inversa.

Respecto del elemento formal de la hipoteca inversa, para que esta se constituya es necesaria la escritura pública, siendo insuficiente la minuta. Por otro lado, la obligación debe ser determinada o determinable, así como ser debidamente inscrita en Registros Públicos.

1.1.6. Requisitos de la Hipoteca Inversa

Respecto de este apartado, se hará un análisis de los requisitos de la hipoteca inversa teniendo en cuenta la legislación de la materia:

- ✓ Que el crédito se garantice con la propiedad del titular o titulares, en ese sentido, no es posible garantizar el crédito con bien inmueble que no sea propio. Esto a su vez, permite diferenciar que puede haber un titular del crédito y que este, a su vez, designe a otro sujeto o sujetos para que sean los beneficiarios.
- ✓ Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño. En tanto la garantía en esta hipoteca es el bien, debe buscarse que este se encuentre asegurado ante posibles daños.
- ✓ Que la tasación del inmueble sea realizado cuando menos por dos entidades, una de las cuales puede ser del propio Banco; no obstante, como ya se señaló este requisito es problemático, en tanto puede generar conflicto respecto del valor real del bien, así como de la imparcialidad que podría verse afectada.
- ✓ Los intereses deben calcularse a partir del crédito que efectivamente fue recibido. En ese sentido no pueden calcularse interés sobre pagos no realizados, por lo que el cálculo de estos también se encontraría supeditado al fallecimiento de la parte beneficiaria.
- ✓ Al momento de la ejecución del contrato, el titular o titulares no se encuentren con otras obligaciones que tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca. Este

requisito se perfila como necesario, puesto que al ser el momento del pago del crédito al fallecer el titular o titulares, este momento resulta incierto, por lo que durante todo el tiempo en el que aún permanezca con vida deben buscarse formas de que la garantía en cuestión se mantenga.

- ✓ El cobro respecto del crédito debe realizarse única y exclusivamente sobre el bien hipotecado, no siendo posible que se pretenda realizar dicho cobro sobre otro tipo de bienes de los cuales sea propietario el titular o titulares.

- ✓ Facultar a los legatarios, la posibilidad de formar parte de la sucesión, es decir, otorgarles la posibilidad al fallecimiento de la parte beneficiaria, de poder cancelar la deuda.

- ✓ Luego de ofrecer esta posibilidad y no ser atendida por lo potenciales legatarios en el plazo señalado, el bien en cuestión podrá ser ejecutado por la entidad, respecto de lo cual si hay algún excedente derivado de la venta del bien esta será entregada a favor de los herederos.

1.1.7. Regulación de la Hipoteca Inversa en Perú

Esta institución fue regulada dentro de nuestro ordenamiento jurídico mediante la Ley N° 30741 en marzo de 2018., y posteriormente se aprobó, mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF, su reglamento y posteriormente este, presentó modificaciones establecidas en el Decreto Supremo N° 243-2019-EF.

De una lectura de la normativa peruana, puede identificarse que la emisión de la ley que regula la hipoteca inversa surgió de una necesidad para complementar el

ingreso económico de las personas; sin embargo, no se hace referencia a las personas adultas mayores, las cuales, de acuerdo a lo ya señalado, son aquellas principales llamadas a constituir este tipo de hipotecas.

Por otro lado, en el Perú existe un deficiente sistema de pensiones que genera que muchas personas no cuenten con una pensión durante la última etapa de su vida, en ese sentido, el público objetivo no fue mencionado, además de no tomar en consideración que el objeto de la ley más que complementar los ingresos económicos, suple la ausencia de estos ante las deficiencias del sistema previsional.

Ahora bien, en relación con esta hipoteca, se prevé que solo podrán otorgarla las entidades autorizadas, empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, brindándole un crédito al titular o titulares de determinado bien inmueble, siendo esta última exigible solo ante la muerte del titular o titulares.

Asimismo, el valor del crédito será determinado en función del valor del inmueble objeto de hipoteca, la esperanza de vida del titular o titulares, y la tasa de interés aplicable. Respecto de ello, al no establecer una edad mínima ni la ley ni el reglamento, se puede concluir que mientras menor sea la personas que pretenda constituir este tipo de hipoteca, menor será la cantidad de dinero que reciba pues esto podría elevar el riesgo de las entidades autorizadas. En relación con la forma de pago, se señala que las entidades y los deudores pueden optar por que esto sea en una sola armada o bien en pagos mensuales que se asimilarían a los pagos de una pensión.

Además, una parte muy interesante y beneficiosa de la ley es que prevé la posibilidad de contratar un seguro respecto de esta hipoteca, es decir, en caso de que la persona viva más tiempo del esperado y se agote el crédito mensual desembolsado por la entidad y esta se vea desamparada económicamente, gracias a este seguro podría seguir percibiendo ingresos económicos y así paliar su vulnerabilidad económica.

A su vez, dentro de los requisitos que se incluyen y que fueron también vistos previamente, se requieren cuestiones como que el bien solo puede ser inmueble, que este debe ser de propiedad del titular o titulares que constituyan la hipoteca inversa. Así, se ve que esta hipoteca solo alcanza a aquellas personas propietarias, las cuales en nuestro país son muchas, pues incluso en los sectores económicos más desfavorecidos sucede.

Además, la ley y el reglamento posibilitan que el titulares o titulares puedan pagar parcial o totalmente la deuda. En ese sentido, como se profundizará más adelante, esto ha significado una molestia para las entidades interesadas en implementar la hipoteca inversa.

Representantes de las entidades interesadas han manifestado que esta figura será inviable en la realidad peruana hasta que se hagan ciertas modificaciones, no necesariamente excluyendo el derecho de pago anticipado de los consumidores, en este caso, la opción sería restringir en el tiempo este derecho, por ejemplo que no pueda realizarse dicho pago anticipado durante los primeros diez años de

constituida la hipoteca, ello en razón de los riesgos económicos que implicaría para las entidades.

El no realizar dichas modificaciones, según dichas entidades, tendría incidencia directa en lo atractivo del producto para los consumidores, así como a la cantidad de dinero que podría llegar el crédito, tomando en cuenta que a mayor riesgo, se ofrecería un menor crédito.

Como se profundizará más adelante, estas consideraciones de las entidades no toman en consideración la realidad en la que se constituirían las hipotecas inversas, caracterizadas por ser realizadas por personas adultas mayores, las cuales tienen ausencia de ingresos y ante ello es que se ven interesadas en hipotecas, por lo cual suena poco lógico o probable que estas deseen pagar anticipadamente esto, de hecho, una de las razones que suelen darle sentido a esta hipoteca es brindarle mayor tranquilidad en relación a aspectos económicos a estas personas dada su vulnerabilidad.

A su vez, se señala que la deuda solo se efectuaría en función de los intereses del monto efectivamente recibido, pues si por alguna razón el titular o titulares falleciesen antes de poder recibir el crédito completo, solo podría cobrarse los intereses relacionados con aquellos pagos que sí fueron realizados.

En relación con la ejecución del bien inmueble objeto de garantía, se señala expresamente que este solo podrá ser ejecutado, ya sea judicial o extrajudicialmente, una vez que el titular ha fallecido, siendo este el primer requisito. Por otro lado, un requisito adicional estaría ligado a que las entidades autorizadas,

deben otorgar la posibilidad dentro de los plazos que establece el reglamento hacia los deudores y/o legatarios de poder cancelar el crédito y así poder mantener la propiedad del bien.

Asimismo, la norma señala un aspecto fundamental al diferenciar entre titular y beneficiario, pues prevé la posibilidad de que quienes sean titulares de la hipoteca sean diferentes de los beneficiarios. Por ejemplo, A es titular de un bien inmueble, sobre el cual constituye la hipoteca inversa en favor de sus padres, B y C, quien vendrían a ser los beneficiarios. A partir de ello, se entiende que el crédito solo podría ser cobrado por las entidades autorizadas una vez que fallezca el beneficiario o último de los beneficiarios, y no el titular o titulares de la hipoteca inversa.

Ahora bien, si bien una de las principales características de este tipo de hipoteca está relacionado con el momento del cobro de la deuda, referido al fallecimiento del titular o último beneficiario, esto tiene ciertas excepciones que se pueden ver a lo largo de la normativa. Por ejemplo, se contempla la posibilidad de que las personas puedan hacer el pago anticipado, ya explicado previamente; por otro lado, tendrían el vencimiento anticipado ya sea por responsabilidad de los deudores o de los acreedores, pues dicha figura procede ante el incumplimiento de ciertas cuestiones como la falta de pago por la parte acreedora, o por haber sido enajenado, arrendado u otras cuestiones respecto de dicho bien, sin consentimiento de la entidad autorizada, por ejemplo.

Así también, al ser la hipoteca inversa un producto que las entidades autorizadas podrían ofertar, es que se deben cumplir con ciertos criterios de difusión y publicidad, ello con el fin de que los consumidores interesados puedan tomar decisiones de forma informada, ello a su vez tendría como objeto poder evitar abusos contra los consumidores, aspecto que será materia de profundo análisis más adelante.

Lo cierto es que la presente alternativa legal es muy llamativa y potencialmente muy beneficiosa para muchas personas; sin embargo, en tanto persista el desacuerdo entre las entidades llamadas a ofrecer el producto y la normativa que las rige, los potenciales beneficios solo se mantendrán en un plano teórico que de nada servirá a las personas adultas mayores.

1.2: Ejecución de la hipoteca inversa

1.2.1. Prepago

Uno de los derechos reconocidos de los clientes es el derecho a pagar de forma anticipada, ya sea en forma parcial o total, su deuda con las entidades, dando así por concluida la hipoteca inversa, lo que genera la imposibilidad de ejecutar en un futuro la garantía del crédito.

Conforme a lo referido en el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 7, señala que una de las facultades con las que cuentan los clientes que accedan a la hipoteca inversa, es poder realizar el pago adelantado o prepago ya

sea parcial o total del crédito que mantenga con la entidad, ello en conformidad con lo que dispone la regulación en materia de protección al consumidor.

Además de ello, la norma ha previsto que en caso de que el cliente realice el pago total del crédito, este deberá correr con todos aquellos gastos notariales y registrales que provengan de dicho prepago.

Como se observa, el legislador ha abierto la posibilidad de que los clientes de este tipo de créditos hipotecarios, puedan realizar un prepago o pago anticipado respecto de su deuda, ya sea parcial o total. De acuerdo a lo señalado por Roa (2019):

En el ámbito normativo y jurisprudencial, se ha reconocido el derecho de los consumidores a que en toda operación de crédito puedan realizar el pago anticipado o prepago de los saldos, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses compensatorios generados al día de pago y la liquidación de comisiones y gastos. Asimismo, se ha recogido legislativamente que, en el ejercicio del derecho al pago anticipado, no sea aplicable a los consumidores ningún tipo de penalidades bajo cualquier denominación o se efectúen cobros que revistan un origen o efecto similar. (Pág. 92)

Así las cosas, los clientes cuentan con este derecho recogido dentro del Código de Protección al Consumidor, a su vez, este derecho les permite reducir los intereses a pagar. Respecto de esto, el legislador ha optado por que el ejercicio de este derecho no implique una actuación por parte de las entidades financieras en desmedro de los clientes, tales como imponer penalidades, o generar restricciones materiales en el goce y ejercicio de este derecho, los que tengan como finalidad recuperar aquellos intereses que podrían estar perdiendo a largo plazo.

No obstante, nos parece pertinente recordar algo que ya fue señalado, esto es, en qué medida este tipo de situaciones generan menos atractivo en las entidades financieras para ofrecer estos productos producto de los riesgos de este tipo de créditos, lo que impide ofrecer productos atractivos y así beneficiar a potenciales clientes.

La razón de ser de los créditos hipotecarios responde a los intereses de dichos créditos que las entidades financieras percibirán a lo largo del tiempo, lo cual hace de estas rentables para las entidades y ofrece la posibilidad a estas de ofrecer promociones atractivas para los consumidores.

En ese sentido, sobre la hipoteca inversa, las entidades requieren de inversiones a largo plazo que les permitan cumplir con sus obligaciones de pagos periódicos; sin embargo, los pagos anticipados generan un riesgo crediticio muy grande para estas, pues si la norma faculta a los clientes a poder realizar los pagos de forma anticipada en el momento que estos crean conveniente, genera una incertidumbre muy alta para las entidades respecto de los intereses que estas percibirán.

Además, las entidades tampoco podrán imponer penalidades para paliar este riesgo crediticio producto de la posibilidad de efectuar pagos adelantados, es por ello que en la entrevista realizada a Eduardo Morón, presidente de la Asociación Peruana de Empresas de Seguros, se le preguntó qué opinaba a raíz de la publicación del Reglamento de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa, a lo que respondió que era un riesgo crediticio muy alto para las entidades ofertar un servicio, que implicaba la posibilidad de un pago adelantado, el cual desestabilizaría todo el sistema a mediano y largo plazo creado para poder satisfacer a sus clientes.

A partir de lo señalado, se explica por qué hasta el momento ninguna entidad ofrece este producto en Perú, habiendo transcurrido más de un año desde la reglamentación de la Ley que Regula la Hipoteca Inversa. Esto ha impedido el desarrollo de una importante figura que traería muchos beneficios tanto para las entidades financieras, como para los clientes.

En ese sentido, estas entidades no ofrecerán este producto hasta que se hagan ciertas modificaciones a la Ley en cuestión, referidas a que se establezca un plazo de diez años en el cual no se podrán realizar pagos adelantados, permitiendo así a las entidades tener mayor seguridad respecto de los créditos.

Así las cosas, tenemos la colisión por un lado el derecho de los consumidores al pago adelantado, y por otro lado, la imposibilidad de las entidades de imponer penalidades respecto de dicho derecho, así como su interés de poder restringir el plazo de pagos adelantados hasta diez años después de constituida la hipoteca

inversa, y así ofrecer productos más atractivos a los clientes, que a su vez les resulten menos riesgosos y rentables.

Consideramos que si se establece algún plazo en el que no se pueden realizar pagos adelantados, estos deben ser voluntarios e informados previamente a los consumidores. Esto último en razón de no poder restringirse formal ni materialmente el derecho de los consumidores.

Ahora bien, consideramos que el riesgo que se genera se ve seriamente atenuado si prestamos atención al contexto en el que estos surge la hipoteca inversa en nuestro país. Por un lado, como se vio previamente, esta figura está dirigida a un público específico, personas adultas mayores, las cuales en nuestro país no suelen percibir una pensión, o en caso de recibirla no es suficiente para cubrir necesidades propias de su edad, lo que deviene en que no tengan liquidez económica; sin embargo, al tener alguna propiedad, esta les puede servir para poder contar con dicha liquidez.

En virtud de lo señalado, al no tener liquidez económica o ser insuficiente es que las personas constituyen este tipo de hipotecas. En ese sentido, resulta poco probable que las personas obtengan en el tiempo formas de generar pagos adelantados, recordando que estas personas no realizan trabajos o, en caso de realizarlo, no perciben sueldos.

Así las cosas, podemos colegir que si bien las entidades perciben esta hipoteca poco rentable producto del derecho de pago adelantado, consideramos que por

estar orientada a un público mayor, que no cuenta con ingresos propios o son muy limitados, es que el riesgo crediticio se ve reducido.

En ese sentido, en virtud del derecho de pago adelantado, si los clientes tienen la facultad de hacer el pago parcial o total de su deuda y deciden hacerlo de forma total en determinado momento, genera que las entidades se vean en la imposibilidad de ejecutar la garantía del crédito en un futuro.

1.2.2. Vencimiento anticipado

Además del pago anticipado, otra de las causales que puedan dar lugar a la extinción de la posibilidad de las entidades autorizadas de ejecutar la garantía de la hipoteca inversa, está referida al vencimiento anticipado, generado por cuatro situaciones.

Conforme a lo señalado en el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 9, señala cuáles son las razones que pueden dar lugar al vencimiento antes del tiempo usual, es decir, antes de la muerte del titular del crédito.

En ese sentido, al señalar la norma razones por las que el vencimiento puede darse antes, podemos colegir que la resolución de la hipoteca inversa puede darse de forma unilateral en ciertas ocasiones por parte de la entidad autorizada y exigir el pago de la deuda. Las razones por las que este vencimiento anticipado podría darse son cuatro, conforme a lo formulado por el legislador.

En primer lugar, se señala que si el inmueble objeto de la hipoteca inversa es enajenado, ya sea por venta, donación, cesión u otra modalidad, se genera un vencimiento anticipado de la hipoteca inversa, por lo que ya no tendría que esperarse al fallecimiento del titular o el último de los beneficiarios para ello. Sin embargo, esto puede exceptuarse, siempre y cuando el titular ofrezca una garantía sustitutoria de la enajenada, o en el caso de que dicha enajenación del inmueble objeto de hipoteca inversa, haya sido permitido previamente por la entidad autorizada.

En segundo lugar, aunque no se prohíbe la posibilidad de constituir usufructo, posesión, fideicomiso u otros derechos reales respecto del bien inmueble objeto de la hipoteca inversa, sí se ha restringido esto último, pues se requiere de la autorización previa de la entidad autorizada para que se puedan tener lugar cualquier modificación respecto de la situación del inmueble.

En tercer lugar, se dispone el vencimiento anticipado en caso de interposición de embargo respecto del bien inmueble objeto de la hipoteca inversa. Por ejemplo, de darse el caso que sobre dicho bien se constituya más de una garantía respecto de algún crédito y alguno de ellos no sea debidamente pagado, podría disponerse el embargo, lo cual atentaría directamente contra los intereses de la entidad autorizada y esta podría unilateralmente dar por concluida la hipoteca inversa.

La cuarta y última razón que puede dar lugar a un vencimiento anticipado de la hipoteca inversa, está referida a no subsanar lo señalado en el artículo 6.1 del Reglamento. Esto último referido al debido cuidado respecto del inmueble para que

esté en óptimas condiciones hasta el fallecimiento del titular. Esta responsabilidad recae en el titular; sin embargo, en caso de fallecer, esta responsabilidad recae sobre los beneficiarios o el último beneficiario consignado por el titular.

De todas las razones expuestas, vemos cómo estas son excepciones en relación al momento en el cual el acreedor puede ejecutar la garantía, o al haberse impedido de ello, puede exigir el pago de la deuda, incluso de no haberse dado el fallecimiento del titular o último beneficiario.

1.2.3. Adjudicación

Una de las posibilidades que se otorga a los clientes dentro del marco normativo de la hipoteca inversa que se regula en nuestro ordenamiento está referida a la adjudicación, que conforme al Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 12, estipula la posibilidad de adjudicarse el bien por parte de la entidad autorizada, esto como una forma alternativa a la ejecución del bien inmueble para efectuar el cobro del crédito.

Ahora bien, respecto de esta posibilidad contemplada en la norma se señala que está caracterizada por un elemento de voluntariedad, además de no ser necesaria la actualización de la tasación del bien en cuestión, a menos que una de las partes de esta relación lo considere pertinente.

Además de ello, la norma ha previsto que en caso de existir un excedente respecto del valor de dicho bien inmueble, este deberá ser cancelado hacia los herederos

y/o legatarios. Respecto de dicha cancelación, los montos a los que ascienda para cada persona beneficiada serán regulados por la normativa sucesoria pertinente.

En cuanto a los plazos para hacer uso de esta facultad, la norma ha contemplado un plazo de siete días hábiles antes de la fecha del remate del bien inmueble; sin embargo, también se ha previsto la posibilidad de que las entidades autorizadas de forma unilateral durante dicho periodo de tiempo puedan realizar dicha acción mediante una declaración unilateral sobre la adjudicación por escritura pública.

A partir de ello podemos extraer algunas ideas. En primer lugar, desde que la entidad toma conocimiento del fallecimiento del titular o último de los beneficiarios, esta cuenta con un plazo de hasta treinta días para poder liquidar el crédito y notificar a los herederos y/o legatarios sobre ello.

A partir de dicha notificación, los herederos y/o legatarios cuentan con un plazo de hasta 60 días para poder cancelar la deuda; sin embargo, la norma plantea un modelo sustitutorio de la ejecución que es la adjudicación, la cual consiste en que la entidad se adjudica el bien inmueble objeto de la hipoteca inversa. Para que esta adjudicación en favor de la entidad prospere, no es necesaria una tasación nueva del inmueble, a menos que una de las partes solicite esto.

Cuando proceda la adjudicación en sustitución de la ejecución, el valor del bien inmueble objeto de la hipoteca inversa y en la liquidación del crédito se genere un saldo a favor, este deberá ser otorgado a los herederos y/o legatarios en partes

proporcionalmente adecuadas, según lo que sea señalado en materia sucesoria en el Código Civil.

Ahora bien, a pesar de los aciertos de la norma en desarrollar esta posibilidad alternativa a la ejecución, los plazos que se brindan para poder establecer este mecanismo es muy corto. En ese sentido, se limita la posibilidad de la adjudicación al establecer que esto solo podrá realizarse hasta siete días calendarios previos al remate del bien inmueble.

Asimismo, se establece que dentro de dicho periodo la entidad de forma unilateral podría adjudicarse dicho bien, siempre que esta cumpla con realizar dos tasaciones de valor del bien inmueble, así como pagar el excedente a herederos o a quien corresponda. Encontramos que esta posibilidad podría generar determinados abusos contra los clientes, quienes no tendrán potestad de decidir respecto de dicho bien, esto será materia de un análisis más profundo más adelante.

1.2.4. Ejecución judicial

Conforme a lo señalado en el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 14, se realiza un desarrollo respecto de la ejecución judicial.

De acuerdo con ello, en virtud del término del plazo para poder realizar la adjudicación del bien inmueble objeto de crédito en la hipoteca inversa, la entidad autorizada por ley estará facultada para poder realizar la ejecución de la hipoteca y así, poder efectuar el cobro del crédito.

De lo señalado en la norma, se puede extraer como una primera idea que, en el caso de la hipoteca inversa, la ejecución judicial no procede ante la falta de pago del deudor como tal, esto pues una de las características de esta figura es que el cobro del crédito solo puede hacerse al fallecimiento del titular o del último beneficiario de la hipoteca.

En ese sentido, la ejecución no surge del incumplimiento de la obligación del deudor en hacer el pago correspondiente, esto pues en esta figura quienes pueden realizar el pago son los herederos y/o legatarios, los cuales per se no tienen la obligación de hacer dicho pago, siendo ello una facultad mas no una obligación.

Ahora bien, se señala que esta ejecución procedería en caso de incumplirse el plazo de sesenta días con el que cuentan los herederos y/o legatarios para poder liquidar el crédito; sin embargo, este tiempo nos parece poco adecuado. Considerando que el momento del pago es luego de la muerte de un ser querido, en muchas ocasiones, el plazo es muy breve para que estas personas puedan hacer un juicio que les permita tomar las mejores decisiones, por ello consideramos que sería oportuno que el tiempo que se les brinde sea mayor y así se pueda pensar con mayor calma acerca de una decisión importante respecto del bien inmueble objeto de la hipoteca inversa.

En ese sentido, en caso suceda lo estipulado y se proceda con la ejecución judicial, cabría analizar qué se busca con ello.

De acuerdo a lo señalado por Avendaño (1994):

¿Por qué siempre se ha exigido la participación del Poder Judicial en la venta de los bienes hipotecados? Varias razones podrían darse: en primer lugar, el deudor, apremiado por la necesidad de obtener un crédito, podría celebrar pactos contrarios a sus intereses. En segundo lugar, a través de un proceso judicial se aseguraría el derecho de defensa del deudor y que el bien fuera vendido en los mejores términos y condiciones. Esta es quizá la razón más importante. Finalmente, en caso de ejecución, el juez sería el único que podría otorgar el título de venta al tercer adquirente, en rebeldía del deudor. (Pág. 125)

Las razones que expone el autor para justificar la intervención del Poder Judicial están centradas en la necesaria protección del deudor que puede someterse a pactos que atentan contra sus intereses por situaciones de necesidad o para proteger su derecho a la defensa, esto será materia de un análisis más riguroso en adelante.

Habiendo sido expuestas las razones que justifican la intervención del Poder Judicial, ahora corresponde entonces especificar cuáles serían las partes pertinentes en el proceso. La primera parte en una hipoteca convencional sería el deudor hipotecario; no obstante, al ser la hipoteca inversa una de carácter especial

en la cual la garantía recién puede cobrarse luego de la muerte del deudor hipotecario, tal parte no podría ser invocada, en su lugar tendríamos a los herederos y/o legatarios que no hicieron uso de su facultad de poder pagar el crédito.

En virtud de lo expuesto, los herederos y/o legatarios aparecen como coejecutados, siendo ellos los principales afectados patrimonialmente respecto de este tipo de ejecución. En ellos recae la decisión sobre cómo proceder respecto del bien materia de hipoteca inversa, ya sea liquidando el crédito con la entidad hasta permitir que esto llegue a ejecución judicial y el valor real del bien no sea aprovechado suficiente por ellos.

Además de las partes ya señaladas, los acreedores que lleven esta ejecución ante un órgano judicial, deben asegurarse de que en el proceso comparezcan todas las partes que se consideren imprescindibles, que vendrían a ser aquellas que en el tiempo que duró la hipoteca, hayan constituido derechos reales sobre el bien en cuestión. En ese sentido, los poseedores que sean diferentes al deudor o al garante hipotecario deberán ser notificados por la autoridad judicial, con el fin de evitar problemas con la entrega en posesión de un futuro adjudicador del bien inmueble.

A su vez, podrían comparecer en el proceso los acreedores no ejecutantes, que son aquellas partes con las que el deudor hipotecario podría haber constituido hipotecas diferentes y después de la hipoteca inversa. Pongamos el caso en que A constituye hipoteca inversa con B, y más adelante constituye otro tipo de hipoteca con C respecto del mismo bien. En dicha situación, en el proceso de ejecución

judicial no debería intervenir solo B, sino también C, quien podrá compartir el valor del bien rematado con B, o percibir solo el excedente en caso de haberlo.

Ahora bien, sobre lo que nos ocuparemos en este apartado es de explicar cuáles son los efectos que se generan de la intervención del Poder Judicial, independientemente de las razones que justifican su participación.

En ese sentido, se evaluará la eficiencia de este tipo de ejecución según lo señalado por Avendaño, (1994), quien explica claramente que esto implica un gran coste económico y de tiempo, ello derivado de una cuestión práctica que es muy tediosa y se aleja demasiado de un proceso que en teoría debería ser breve. Todo lo señalado incide negativamente en el acreedor hipotecario quien tendrá que realizar demasiados gastos en el tiempo, por lo cual la hipoteca como garantía pierde su interés como producto. Además, producto de lo señalado, al final los perjuicios derivados de la hipoteca suelen ser menores en perspectiva de los beneficios.

Por otro lado, un efecto de este tipo de ejecución está referido con la baja demanda de bienes inmuebles en los remates judiciales, esto derivado de diversos problemas. En primer lugar, ciertas irregularidades en el proceso que generan una imprevisibilidad, así como una inadecuada publicidad de estos remates. Lo antes descrito repercute en el valor en el que terminan rematándose estos bienes, que suele ser por debajo del precio que debería ser.

En el caso de la hipoteca tradicional, se genera un perjuicio tanto para el acreedor como para el deudor, en el caso del primero no podrá cobrar íntegramente su

crédito; mientras que, el segundo tendrá que responder con otros bienes de su patrimonio para poder completar el pago de su deuda.

Sin embargo, en el caso de la hipoteca inversa, los herederos y/o legatarios no se ven perjudicados por el hecho de tener que responder con su patrimonio, pues el acreedor hipotecario solo puede oponer sus derechos contra el bien inmueble objeto de la hipoteca inversa, en este tipo de hipoteca la afectación entonces estaría centrada en que los herederos y/o legatarios, no podrían ante una venta del bien por debajo del precio real, el excedente que podría surgir de la venta a un precio regular.

Así también, esto tiene incidencia en la inadecuada asignación de recursos en el Poder Judicial, institución en la que sus jueces terminan encargándose de realizar constantes remates en los cuales no se presentan postores, ello en lugar de encargarse de asuntos relativos a su especialización.

Finalmente, otro efecto derivado de la ejecución judicial, está referido con el valor del gravamen de la hipoteca. Esta última al ser un producto para las entidades requiere que pueda ser lucrativa; no obstante, si la ejecución judicial se erige como una opción altamente riesgosa, impredecible y costosa en tiempo y dinero, entonces se opta por no utilizar esta figura u ofrecer productos menos atractivos que representen menos riesgos financieros.

1.2.5. Ejecución Extrajudicial

Además de la alternativa de ejecución judicial, a pesar de las controversias en torno a esta, se abre la posibilidad a que se dé la ejecución extrajudicial del bien inmueble.

En ese sentido, el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 15, en el cual la normativa genera un desarrollo respecto de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa.

Respecto de ella, se señala que esta procede en caso de no haberse efectuado el pago del crédito, estando habilitada para poder realizar la ejecución extrajudicial de esta, ello mediante la venta del bien inmueble en cuestión siguiéndose el mismo proceso establecido para la ejecución de garantías reales estipulada dentro del Código Civil.

Ahora bien, respecto del artículo 15.4 se realizó una importante modificación, pues según lo señalado en el Decreto Supremo N° 243-2019-EF, que modifica el Decreto Supremo N° 202-2018-EF, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa de 2018, en su artículo 15.4, señala que: “Si el valor del bien fuera mayor que el monto de la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada consigna judicialmente, y dentro de treinta (30) días calendario desde la fecha de la escritura pública de adjudicación, el cheque por el saldo positivo respectivo a

favor de los herederos y/o legatarios, y a falta de estos, a favor de la sociedad de beneficencia pública del lugar del Inmueble (...).”

A partir de lo señalado, puede observarse cómo nuevamente se hace referencia a que esta ejecución procede si y solo si, los herederos y/o legatarios, dentro del plazo establecido no liquidan el crédito. En virtud de ello, si estos no deciden cancelar el crédito, la entidad puede proceder a vender el bien inmueble objeto de la hipoteca inversa, sin la necesidad de recurrir a un proceso judicial ni la aplicación del proceso de ejecución de garantías de garantías reales, previsto en el Código Procesal Civil.

Para que la venta explicada en el párrafo precedente pueda realizarse, debe cumplirse con la condición de que el titular de la hipoteca haya designado un Representante, cuya representación debe mantenerse vigente y válida, a efectos de que proceda la venta extrajudicial.

No obstante, en caso de no existir uno, la entidad acreedora puede designar a otra empresa del sistema financiero peruano, que se encargue de realizar fideicomisos o comisiones de confianza, ello para que pueda ejercer la representación del titular o sus sucesores en la venta extrajudicial. A su vez, el precio en que se venda el bien inmueble no puede ser menor a los dos tercios del valor previamente fijado en la tasación de dicho bien, las cuales deberán ser dos tasaciones diferentes.

Por otro lado, se señala que la entidad cuenta con un plazo de 90 días para poder realizar dicha venta extrajudicial, teniendo para ello la facultad de utilizar los

mecanismos de subasta y remate, para lo cual podrá hacer uso tanto de servicios privados como públicos. En relación a los servicios empleados para dicha venta extrajudicial, el reglamento faculta al titular a poder establecer dentro del contrato, cuál será el tipo de servicio de remate.

Ahora bien, en caso de que se declaren desiertas hasta tres convocatorias de remate, lo que procede es que la entidad pueda adjudicarse el bien en cuestión, pudiendo satisfacer con ello su crédito. Convirtiéndose el bien en el pago, este no podrá ser menor que el precio base fijado por las partes.

Asimismo, esta adjudicación por parte de la entidad podrá declararse unilateralmente por escritura pública, debiendo hacer constar ante el notario, las convocatorias de remate y las declaratorias de desierto respecto de ellas, lo cual deberá ser verificado por el notario.

En relación al último inciso del artículo que regula la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa, en un principio se señalaba que, en caso de haber un excedente producto de la venta del bien inmueble, este debería ser otorgado a los beneficiarios designados por el titular de la hipoteca; sin embargo, a raíz de la modificación realizada, ahora dicho excedente debía recaer sobre los herederos y/o legatarios, y en caso de no haberlos, la sociedad de beneficencia pública del lugar.

A raíz de la última modificación, se presenta una duda en relación al rol que juegan los herederos y/o legatarios, ello en razón del beneficio que les genera que el excedente de la venta les corresponda, en caso de haberlo; no obstante, cuál sería

el rol que jugarían en caso de no poder cubrirse la deuda con el bien en cuestión, habría que reflexionar si estas obligaciones también les alcanzarían a ellos.

Del análisis realizado a partir de lo establecido en el reglamento sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa, podemos apreciar que no hay un acuerdo pacífico en la doctrina acerca de qué tan beneficioso puede resultar haber incluido esta posibilidad. No obstante, la mayoría de autores que han analizado este punto del reglamento consideran que los beneficios sí son relativos, en tanto los posibles riesgos son solo una potencialidad, que en todo caso, debería buscarse forma de evitar.

En relación con los beneficios, uno de los mayores dilemas en que para ejecutar una garantía se tenga que recurrir a la vía judicial, es que esto representa un gasto tanto económico como de tiempo muy alto para los acreedores. En ese sentido, Luy (2001):

(...) el 90% de las empresas encuestadas señaló que no acudía al Poder Judicial debido a la lentitud de los trámites, siendo éste el factor más importante seguido por la corrupción (53%). Por otro lado, el 80% de encuestados consideró que en el caso de contratos comerciales, la lentitud del Poder Judicial resultaba perjudicial. (Pág. 6)

A partir de ello, un beneficio claro de la inclusión de la ejecución extrajudicial estaría centrado en que las entidades financieras evaluarían esto como un factor positivo al momento de hacer el análisis del riesgo al momento de constituir hipotecas inversas.

Por otro lado, una opción que también podría plantearse a futuro en el marco normativo, sería la posibilidad de incluir a los herederos y/o legatarios, dentro de la constitución de la hipoteca inversa, ello en razón del riesgo reputacional que tanto la ejecución judicial como extrajudicial le genera. Por ejemplo, en caso el bien inmueble fuese habitado por estos herederos y/o legatarios, en razón de la cantidad de ejecuciones que se realicen, cada vez será peor la reputación que estas entidades tendrán frente a la población.

Así, la inclusión de estos se justificaría en la posibilidad de ver las condiciones de pago a las cuales podrían acceder y así evitar mayor cantidad de ejecuciones y una satisfacción en relación con el pago para las entidades de forma más célere. Así también, señalan Chavez (2019):

Es curioso que esta norma permita la ejecución extrajudicial, método que para las hipotecas “comunes” no está permitido, ya que el art. 1097 señala solo la venta judicial del bien. ¿Cuánto disminuiría la carga procesal si es que se permitiese la ejecución extrajudicial de las hipotecas “comunes”? ¿Cuántos acreedores cobrarían en menos tiempo sus créditos

impagos? Esperamos que esta norma sea el inicio de un replanteamiento de la hipoteca regulada en el Código Civil. (Pág. 18)

Así las cosas, además de los beneficios que trae también ha merecido una crítica en la doctrina, esto en relación con los retos que se presentan en nuestro contexto normativo en relación con hacer más eficaces los medios con lo que los acreedores verían mejor satisfechas sus necesidades de pago.

Ahora bien, a pesar de los beneficios señalados en la doctrina en relación con esta opción en la ejecución, a criterio de Chipana (2018):

Es obvio que toda entidad va a preferir ejecutar de manera extrajudicial el bien. Nadie, en su sano juicio, optará por realizar la ejecución judicial por el tiempo y lo engorroso que resulta para cualquier persona encontrarse en un proceso judicial. En ese sentido, el reglamento tendrá que hilar muy fino para ponerse en lugar de la parte débil de esta relación y resultará fundamental que establezca algunos candados para que las entidades no cometan abusos al momento de la ejecución extrajudicial del bien. Por ejemplo, creemos que debe existir una alternativa muy realista y factible a favor de los herederos para que puedan pagar la deuda y mantener en su propiedad el bien. El plazo del que

estos dispongan para realizar dicho pago será, pues, fundamental, pero nosotros nos preguntamos si es que el reglamento podrá decir algo claro sobre el particular. Sin ánimo de ser pesimistas, y atendiendo al sentido que la ley posee (que es, desde nuestro punto de vista, muy favorable para las entidades), creemos que poco podrá hacer su reglamento para otorgar salidas viables a los herederos que deseen conservar el bien y pagar la deuda asumida por sus causantes. (Pág. 126)

Esta perspectiva nos permite adentrarnos un poco en lo que será materia de análisis más adelante, pues si bien la inclusión de la ejecución extrajudicial plantea beneficios en relación a una vía judicial lenta y engorrosa, esto también presenta retos en relación con la parte deudora, aquella que se ve en una posición de mayor desventaja en relación con la entidad.

A partir de lo señalado es que se hace necesaria la inclusión de medidas con tendencia a la protección de los consumidores, que tomando en cuenta su situación de vulnerabilidad por ser personas adultas mayores, podría acentuarse más en potenciales situaciones de abuso en perjuicio suyo.

1.3: Protección del deudor hipotecario

1.3.1. Antecedentes históricos del consumo

El ser humano desde siempre ha poseído necesidades; sin embargo, no todas pueden ser satisfechas de forma autónoma por este. En ese sentido, es que

siempre ha existido una relación de interdependencia entre el ser humano y su entorno para la satisfacción de ciertas necesidades.

En un principio, el ser humano era errante, pues se desplazaba de un lugar a otro, y no se quedaba en un lugar fijo por mucho tiempo. En esta época el ser humano se valía de la naturaleza y su entorno para poder subsistir: recolección de frutos y caza de animales para poder alimentarse, pieles y cueros de animales para poder abrigarse, chozas hechas con paja y cuevas para poder protegerse de las lluvias, etc.

En ese sentido, el consumo característico de dicho contexto histórico era autónomo, la naturaleza era quien proveía lo necesario para que el ser humano pudiese vivir, y este era quien por cuenta propia debía buscar, recolectar y transformar lo que la naturaleza le ofrecía para satisfacer sus necesidades, habiéndose dado de forma rústica este proceso se puede hablar de productos finales con muy poca sofisticación.

Más adelante, cuando el ser humano dejó el estilo de vida nómada y adquirió un estilo de vida sedentario, se empezaron a forjar las sociedades producto del establecimiento de personas en lugares específicos por periodos de tiempo largos. A partir de dicho cambio en el estilo de vida, la forma en que los seres humanos satisfacían sus necesidades también sufrió modificaciones, pues en dicho contexto es que surgen actividades como la agricultura, la ganadería, la pesca y la artesanía.

Dichas actividades requerían de condiciones propicias que permitan su desarrollo, puesto que no en todas las zonas geográficas era posible el desarrollo determinadas actividades, por ejemplo, solo en zonas costeras se podía desarrollar la pesca; mientras que, solo en ciertas zonas de tierra fértil se podía cultivar.

En virtud de lo señalado, es que ciertas zonas se especializaron en determinadas actividades y dejaron de lado otras, por lo que la satisfacción de necesidades era limitada al no contar con todos los productos de dichas actividades. En ese sentido, era necesario el intercambio de productos, siendo una de las formas más comunes era el trueque, en el que se intercambiaban ciertas categorías de productos por otros que no se desarrollaban en determinadas zonas. Además del intercambio no monetario, también solía darse el intercambio de monedas por ciertos bienes.

Conforme la sociedad fue evolucionando, la tecnología y los problemas derivados de ella empezaron a crecer. La primera revolución industrial se desarrolló durante la mitad del siglo XVII en Inglaterra, esta derivó en profundos cambios en las esferas de la vida humana, pues los cambios se dieron en aspectos sociales, económicos y políticos, los que trajeron consigo cambios en las formas de consumo.

Una de las más importantes repercusiones de este contexto histórico, es que se propició la acumulación de capitales en una élite que, al mismo tiempo, concentraba el poder social y político; mientras que los trabajadores pertenecientes al proletariado carecían de condiciones de vida dignas, así como condiciones de trabajo muy precarias.

Lo antes señalado derivó en el surgimiento de ideologías económicas contrapuestas; por un lado el socialismo, sistema ideológico, económico y político que propugnaba el control de los medios de producción por parte de los trabajadores.

Por otro lado, el liberalismo económico, con Adam Smith como su principal exponente, el cual teorizaba sobre lo que él denominaba “la mano invisible” que era una especie de orden natural por el cual el mercado se regulaba solo, sin la necesidad de ningún tipo de intervención. En ese sentido, dicho orden no requería ningún tipo de regulación, puesto que las relaciones de competencia, demanda, oferta y consumo se regulaban de forma adecuada por sí mismas. Ahora bien, respecto a dichos planteamientos del liberalismo, Real (2006) señala lo siguiente:

(...) el mercado en competencia perfecta no existió nunca, sino que las empresas, lejos de luchar entre ellas, se unen limitando de manera artificial la oferta de productos e imponiendo sus precios en él, asimismo muchos sectores funcionan en régimen de monopolio lo que evidentemente tiene las mismas consecuencias.
(Pág. 85)

Coincidimos con lo señalado, puesto que dicha ausencia de regulación en el mercado, no generó una autorregulación, por lo contrario, generó el abuso por parte de los empresarios en distintos niveles. Por un lado, ante la falta de intervención se propiciaron los monopolios, por lo que lejos de que la oferta se equilibre y el

consumidor pueda elegir aquellas más atractivas, se pactaba para que sean solo los empresarios quienes maximicen sus ganancias en perjuicio del consumidor, el cual no contaba con diversidad de ofertas.

Además de ello, es en este momento histórico donde tanto los productos como los contratos de adquisición de bienes y servicios se masifican, en razón de ello, se estandarizan las formas de consumo para hacer viable la producción y el consumo masivo de bienes y servicios.

Más adelante, una vez culminada la Revolución Francesa de 1789, se dan nuevos cambios en el sistema político que generan ciertos cambios en favor del proletariado, pero también se dan nuevas condiciones tecnológicas que derivan en la acentuación de problemas ya existentes por la producción y el consumo masivo. Como bien advierte Carosio (2008):

La expansión y aceleración del consumo y su posición como articulador de las relaciones de convivencia social es un fenómeno del siglo XX. La sociedad de consumo y la cultura del consumo son el ambiente mental y el modelo civilizatorio que comienza a abarcar el mundo a partir de la producción en masa viabilizada por la segunda revolución industrial. En el periodo que va de la gran depresión (1873) hasta la primera guerra mundial (1914), se comenzó a desarrollar el modelo producción-consumo, emblemático por el fordismo, que fue el

modo de regulación que a largo plazo le confirió
estabilidad social al capitalismo. (Pág. 131 y 132)

A partir de lo señalado se percibe cómo es que la producción en masa, derivada de un modelo de afianzamiento del capitalismo, acentuó aún más la producción y consumo masivos. A partir de ello, fue que el consumidor estuvo en una situación de mayor vulnerabilidad, por ejemplo, se empezaron a forjar los contratos con cláusulas generales, lo que se traducía en mayores posibilidades para los empresarios de poder incluir cláusulas abusivas, las cuales no eran negociables pues eran contratos estándar para todos los consumidores.

A su vez, esto deriva en una asimetría informativa entre las partes de una relación de consumo, siendo los empresarios aquellos mejor posicionados para conocer características, calidad, entre otras cosas respecto del producto o servicio que ofertan; mientras que, los consumidores tienen alcances limitados respecto de dicha información.

En virtud de dicha asimetría informativa es que hay un desequilibrio en el cual el derecho debe tomar acciones a fin de equilibrar dichas condiciones inherentes al mercado; sin embargo, sobre ello profundizaremos más adelante.

Ahora bien, se puede señalar que actualmente el mercado ha evolucionado de forma drástica, pues los mercados cada vez son más amplios, la intervención progresiva del derecho ha logrado equilibrar en cierta medida el desequilibrio en los mercados, así como prevenir y sancionar los abusos contra los consumidores.

De otro lado, la creciente evolución tecnológica en los últimos años ha generado nuevas formas de consumir. Por ejemplo, la forma tradicional de intercambio de dinero por productos en los últimos siglos, viene siendo reemplazada progresivamente por un modelo de consumo en línea.

Lo antes señalado genera diversos retos en la protección de los consumidores, porque el mercado virtual es diferente, los pagos virtuales implican riesgos para los consumidores en los que el derecho debe tomar acciones, pues la información sobre ella no siempre es igual de accesible a una compra de forma presencial en la que el consumidor puede interactuar directamente con el producto o conocer las características del servicio.

Asimismo, la aparición de monedas virtuales también significa un reto para el derecho, pues representa algo totalmente desconocido para la sociedad hasta hace no mucho tiempo, en ese sentido las tecnologías, los nuevos mercados y la ampliación de estos significan materias nuevas que requieren de una adecuada regulación jurídica a fin de evitar conflictividad social.

A partir del recorrido histórico que hemos señalado respecto de las relaciones de consumo, podemos concluir que los diversos cambios en que estas se fueron dando, presentaron cada vez retos más grandes para la sociedad, en las que el derecho ha tenido presencia en los últimos siglos con el fin de equilibrar dicha relación y así evitar abusos contra el consumidor.

1.3.2. Protección al Consumidor en Perú

Conforme lo que expresa la Constitución Política del Perú de 1993 en su artículo 58: “La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura”.

En ese sentido, el régimen económico peruano se enmarca dentro de la economía social de mercado, modelo económico caracterizado por propiciar la coexistencia de la libertad de mercado, compensada con la responsabilidad social.

En el marco de dicho modelo económico es que la protección del consumidor resulta más que esencial, pues de ello depende que las relaciones derivadas de la libertad de mercado se enmarquen dentro de procesos de competencia justos y equitativos para los agentes económicos, especialmente para el consumidor.

Además de ello, la Constitución Política del Perú de 1993 en su artículo 65 señala lo siguiente: “El Estado defiende el interés de los consumidores y usuarios. Para tal efecto garantiza el derecho a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran a su disposición en el mercado (...)”

De lo antes señalado, podemos concluir que las relaciones de consumo dentro de la sociedad peruana sí son tomadas en cuenta por la Constitución. Además, de dicha relación podemos observar que se encuentran tres elementos que interactúan entre sí: un consumidor, un proveedor y un producto o servicio. En virtud de la

relación existente entre dichos elementos, es que se le otorga tutela estatal, especialmente al consumidor.

Ahora bien, si bien la Constitución vigente estipula la protección del consumidor, esto también era establecido en la Constitución Política de 1979 en su artículo 110, en donde señalaba: “El régimen económico de la República se fundamenta en principios de justicia social (...). Con igual finalidad, fomenta los diversos sectores de la producción y defiende el interés de los consumidores.”

A pesar de dicho reconocimiento constitucional, los casos relativos a protección al consumidor eran ventilados y resueltos por normas civiles, comerciales y mercantiles por parte del Poder Judicial. No es hasta 1991 que en virtud de la Ley N° 25327, mediante la cual el Congreso de la República otorgaba facultades legislativas al Ejecutivo, el cual emite el Decreto Legislativo N° 716, que tenía como objeto la Protección al Consumidor.

Más adelante, en 1992, se da la creación del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y la Propiedad Intelectual (en adelante, INDECOPI), mediante el Decreto Legislativo N° 25868. A este organismo se le encargó la labor de supervisar el cumplimiento y resolver los conflictos de protección al consumidor, entre otros.

Ahora bien, respecto a INDECOPI, Roca (2011) advierten lo siguiente:

Si bien la ley de creación del Indecopi establece que la Comisión de Protección al Consumidor (en primera

instancia) y el Tribunal (en segunda y última instancia) sean los únicos órganos administrativos competentes para conocer las infracciones a la ley, imponer sanciones y ordenar medidas correctivas, las modificaciones a la ley en 1994 dejaron abierta la posibilidad de otorgar competencias de consumidor a otras instituciones específicas, siempre que se haga a través de leyes promulgadas por el Congreso de la República. (Pág. 487, 488)

Así las cosas, puede apreciarse que dentro del ordenamiento jurídico contamos con un organismo por excelencia en la protección al consumidor que es INDECOPI, aunque no es exclusivo, pues a partir de las modificaciones realizadas en el tiempo se ha establecido la facultad de los organismos reguladores de los servicios públicos a también enfocarse en la protección al consumidor, siendo los entes exclusivos en la protección cuando se trate de dichos sectores específicos, tales como Osinergmin, Osiptel, Ositran, Sunass, entre otros.

En virtud de las diversas modificaciones y ampliaciones que sufrió la ley, se emitió en el año 2000, el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N°716 Ley de Protección al Consumidor y Competencia Desleal que, a su vez, en los años contiguos sufrió mayores modificaciones.

No es hasta el año 2010 que se emite la Ley N° 29571, denominada Código de Protección y Defensa del Consumidor (en adelante, CPDC). En ese sentido, el

organismo encargado de la supervisión del cumplimiento de esta norma sería INDECOPI, norma que hasta el momento se encuentra vigente dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

De lo antes señalado, se puede concluir que la protección al consumidor como materia de interés jurídico tiene protagonismo desde la Constitución Política del Perú de 1979; sin embargo, el desarrollo en normas de rango legal no se da hasta 1991, año en el que progresivamente hubieron mayores avances en la protección al consumidor hasta la actual normativa.

1.3.3. Consumidor

1.3.3.1. Definición de consumidor

Como fue señalado previamente, los seres humanos poseen necesidades que requieren ser satisfechas, ya sea a través de productos tangibles o servicios no tangibles. A su vez, los constantes cambios sociales y tecnológicos han derivado en nuevas necesidades y también nuevos retos respecto de los consumidores.

Por ejemplo, a raíz de la globalización y la industrialización, la sofisticación de ciertos productos y/o servicios, así como la diversidad de ofertas pueden hacer más difícil conquistar a los consumidores. En razón de lo antes señalado, es que para llegar a un consumidor se utilizan cada vez nuevas formas de atracción, y poder cumplir con sus expectativas y así poder lograr su satisfacción.

Así las cosas, existen diversas estrategias para poder llegar a determinados sectores de consumo. Por ejemplo, se analizarán diversos aspectos como la edad,

el género, las tendencias, las predilecciones en ciertos sectores, entre otras cosas, todo ello con el propósito de llegar mejor hacia potenciales consumidores.

En ese sentido, adquiere especial relevancia en las relaciones de consumo el *marketing*, el cual se encarga del estudio del mercado y del consumidor, ello con el fin de lograr mejores conexiones, de las cuales dependerá el triunfo o el fracaso de un producto o servicio.

Ahora bien, para que el consumidor llegue a adquirir el producto y/o servicio, este pasará por un complejo proceso que incluye más que la sola adquisición de estos, puesto que tendrá que analizar diversos aspectos respecto de lo que desea consumir para arribar a una mejor decisión.

Un ejemplo de lo antes señalado podría ser el momento en que los consumidores descubren alguna necesidad derivada de la publicidad o, en el caso de otros consumidores, que desean satisfacer necesidades sin ningún tipo de publicidad. Consumir un determinado producto o servicio entre tantas opciones posibles requiere tomar una decisión, la cual estará influida por diversos factores en el consumidor.

Un factor que podría influir sería el precio, la calidad, la cantidad, la garantía que podría tener ante fallas o accidentes, entre otras cosas. Dichos factores serán algunos de los que determinarán su decisión al momento de consumir. Sin embargo, debemos precisar que no todos los consumidores son iguales, ya que existen particularidades, por ello es menester hacer un repaso de los tipos de

consumidores que existen con el fin de analizar cómo actúa cada uno y cómo es su proceso de consumo.

Ahora bien, para poder llegar a una definición de consumidor nos remitiremos, en primer lugar, al CPDC de 2010 que en su artículo IV, inciso 1, señala lo siguiente:

“1.1. Las personas naturales o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales productos o servicios materiales e inmateriales, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, actuando así en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. No se considera consumidor para efectos de este Código a quien adquiere, utiliza o disfruta de un producto o servicio normalmente destinado para los fines de su actividad como proveedor. 1.2. Los microempresarios que evidencien una situación de asimetría informativa con el proveedor respecto de aquellos productos o servicios que no formen parte del giro propio del negocio. 1.3. En caso de duda sobre el destino final de determinado producto o servicio, se califica como consumidor a quien lo adquiere, usa o disfruta.”

De lo expresado en la norma, podemos concluir que por consumidor se entienda a aquella persona que se erige como destinatario final de productos o servicios; sin embargo, la norma es clara al señalar que no toda persona que adquiera, use o disfrute de un producto o servicio, ello en razón de no cumplir con la condición de ser destinatarios finales.

En ese sentido, la conceptualización general de consumidor pese a ser correcta, puede no ser útil para el ámbito jurídico. Esto último cobra mayor sentido cuando

se entiende que el propósito de la protección al consumidor tiene sus bases en la asimetría informativa y el desequilibrio entre las partes.

Respecto a lo último, dicho desequilibrio en el caso de empresas consumidoras, a diferencia de los consumidores en su calidad de destinatarios finales, sí cuenta con mecanismos propios que podría atenuar dicha asimetría entre las partes. De lo contrario, se correría el riesgo de asfixiar a INDECOPI y demás organismos encargados de velar por el cumplimiento de la protección al consumidor, al abarcar un concepto demasiado amplio de consumidor.

1.3.3.1. Tipos de consumidores

Como pudo apreciarse de lo señalado dentro del CPDC, se señala que el consumidor que es protegido por este instrumento normativo es el consumidor final; sin embargo, este no hace mayor referencia a características de dicho consumidor, por lo que resulta muy abstracto dicho término, siendo necesario que se den mayores alcances respecto a quién es dicho consumidor que es protegido.

En virtud de lo antes señalado, doctrinalmente se han reconocido hasta dos tipos de consumidores que son objeto de tutela jurídica, siendo una discusión poco pacífica entre diversos autores. Por un lado, hay quienes defienden que los consumidores objetos de protección son aquellos consumidores razonables; mientras que, otros consideran que aquellos consumidores tutelados son aquellos consumidores medios. Para efectos del presente trabajo caracterizamos cada uno de ellos, y después procederemos a señalar el conflicto que este tema suscita.

Por un lado, tenemos a autores que consideran que el tipo de consumidor que debería ser protegido dentro del ordenamiento jurídico es aquel consumidor razonable, el cual en palabras de Durand (2008):

El INDECOPI como órgano tutelar del Sistema de Protección del Consumidor estableció desde hace algunos años un control de entrada al procedimiento de protección del consumidor creando, a través de la vía jurisprudencia! administrativa el concepto de Consumidor Razonable como un complemento al concepto de Consumidor Final. Esta categoría conceptual ha sido recientemente recogida ya en un formato legal (a través del Decreto Legislativo 1054) Ley Complementaria del Sistema de Protección del Consumidor sancionada el 26 de junio de 2008, cuyo artículo primero define al consumidor o usuario y en la parte final del artículo consigna el famoso estándar del consumidor razonable, bajo el nombre de "consumidor diligente". (Pág. 327)

En ese sentido, el término "consumidor razonable" hace referencia a un tipo de consumidor, que sin ser excesivamente cuidadoso, sí tiene características de cuidado al momento de consumir. Por ejemplo, cumple con ciertas diligencias antes de consumir un producto o servicio, como ver los componentes de un producto, la fecha de vencimiento, entre otros.

Ahora bien, el Decreto Legislativo N° 1054, se encuentra derogado a la fecha. En ese sentido, una interpretación de este en la actualidad de forma restrictiva podría generar una desprotección a un grueso de los consumidores, los cuales no cumplen con las diligencias propias que realiza un consumidor razonable o diligente.

En virtud de lo señalado, para parte de la doctrina que se acoge a esta visión de la protección del consumidor razonable, se entiende que la exigencia está centrada en un rol proactivo por parte del consumidor, el cual no solo deberá limitarse a la mera acción de consumir, sino que estos tendrán como una barrera de acceso a la tutela jurídica cuando no hayan tomado ciertas acciones diligentes.

Habiéndose ya señalado la primera posición doctrinaria, ahora se abordará aquella defendida por otra parte de la doctrina, aquella que considera que el consumidor que deberá ser tutelado es aquel consumidor medio. En palabras de Lopez (2017), sobre este tipo de consumidor se puede señalar lo siguiente:

Aquel consumidor que solo a veces planifica sus compras, pero le gustan las ofertas. Solo se informa del producto cuando algo le preocupa. No es muy acucioso ni cuidadoso en sus compras, no se fija mucho en los detalles y solo reclama cuando la cosa es grave. Las asociaciones le aconsejan siempre actuar con más cuidado en sus compras; porque de ello depende su seguridad y la de su familia. (Pág. 29)

A partir de lo antes señalado, podemos identificar como primer punto de análisis que este tipo de consumidor se encuentra en un limbo, entre un tipo de consumidor negligente al momento de consumir y un consumidor razonable que sí es diligente al momento de consumir.

Además de ello, este presenta una suerte de cuidado, aunque no de manera frecuente, sino de carácter más esporádico y superfluo. Es necesario también que haya cierta sensibilización por parte de organizaciones con el fin de que este tome mejores decisiones o tenga mayores cuidados a los que tomaría de forma usual.

1.3.3.2. ¿Consumidor razonable o consumidor medio?

Ahora será materia de análisis cuáles son las tensiones en la doctrina respecto de los dos tipos de consumidores que se han defendido como merecedores de tutela jurídica. En ese sentido, luego de señalado el debate se concluirá con la posición que la presente investigación sostiene. Los autores que sostienen que es el consumidor razonable quien merece protección jurídica, señalan que se debe exigir cierto nivel de diligencia a los consumidores, puesto que lo contrario, implicaría barreras en el mercado, así como dificultad en los proveedores, los que deberán enfrentarse a un ordenamiento que no hace nada para incentivar los consumos diligentes y que dejan recaer todo el peso en ellos. Así, en palabras de Bullard (2020):

Dicho en términos más claros, si el consumidor ordinario o medio se comporta como un idiota, es digno de protección así haya cometido idioteces. El proveedor

tendrá entonces que encontrar mecanismos que protejan a los consumidores de su propia idiotez. La Ley no podría exigirle al consumidor que deje de comportarse como un idiota. Bajo tal regla, resulta claro que no habría incentivos para corregir la conducta del consumidor. (Pág. 187)

De lo expuesto por Bullard, podemos comprender que la principal preocupación de esta parte de la doctrina que considera que a los consumidores debe exigírseles diligencias, es que el no hacerlo derivaría en una ausencia total de incentivos para mejorar la calidad de consumidores en nuestro país, derivando en una suerte de mediocridad al momento de consumir.

A pesar que es coherente pensar en la necesidad de un consumidor razonable dentro del mercado, es preciso dar una mirada a la realidad respecto de los consumidores que tenemos, evaluando el contexto en el que se erigen las relaciones de consumo. Nuestro país está caracterizado por el subdesarrollo, por la falta de educación, por la ausencia de una cultura de consumo y por demás factores que hacen del consumidor uno de tipo medio, que no es demasiado diligente pero tampoco negligente. Para autores como Sosa (2020), esto responde a:

Con ello, no es difícil entender cuál es el estándar de consumidor que puede desprenderse de la Constitución. En efecto, al consumidor que se protege

constitucionalmente es al que existe, tal cual es. La Carta no protege a los consumidores –ni en general a los seres humanos– como quisiéramos que fueran, menos aun con algún afán pedagógico para encaminarlos hacia lo que consideramos que deberían de ser (Pág. 150)

En ese sentido, Sosa plantea la necesidad de proteger al consumidor que existe en la realidad y no al consumidor que quisiéramos tener dentro de un análisis ideal de las relaciones en el mercado. Respecto de esta posición, Bullard (2020) ha señalado lo siguiente:

La defensa que se hace de usar un consumidor medio u ordinario se basa principalmente en la idea de que el estándar de consumidor razonable no es real. Según esta posición, los consumidores no se comportan ordinariamente de manera diligente ni razonable, y por tanto estarían usualmente protegidos. El estándar debe ser realista y reflejar lo que el consumidor de carne y hueso es, y no lo que podría ser. (Pág. 188)

De lo señalado por este autor, podemos apreciar que él considera que la protección hacia el consumidor razonable se justifica porque señalar que el consumidor a proteger es aquel que existe en la realidad, implicaría dejar de lado una política de

consumo que incentive hacia mejores consumidores, más diligente al momento de consumir.

En ese sentido, se pretende que la protección limitada sirva para corregir externalidades del mercado. Sin embargo, a nuestro parecer este es un grave error, no porque la política de consumo no deba ir orientada a tener mejor consumidores, sino porque se omite analizar nuestro contexto educativo y social.

Una cultura de consumo no solo presupone diligencia, sino también presupone que las personas tengan las herramientas para poder, por sí mismas, ser diligentes y atendiendo a nuestro contexto esto no es viable.

Lo anterior es en razón de la deficiente educación que tienen las personas, además de la poca cultura de consumo que hay. En ese sentido, para efectos de la presente investigación coincidimos con aquella parte de la doctrina que considera que la tutela de un consumidor razonable no es viable por dejar en una grave desprotección a la mayoría de consumidores. El mandato constitucional se centra en proteger a los consumidores, no solo a aquellos que tienen las herramientas para ser diligentes, en ese sentido aquel consumidor que debe ser protegido es el consumidor promedio. Esta respuesta es más acertada si se toma en cuenta nuestro contexto y también porque brindaría mayores alcances de protección.

No obstante, no por ello dejamos de coincidir en que es necesario que el Estado de forma progresiva promueva el consumo diligente, sin que ello implique dejar en

desprotección al grueso de consumidores que no tienen las herramientas para poder hacer consumos más diligentes.

1.3.3.3. Derechos del consumidor

Se reconocen diversos derechos a los consumidores; sin embargo, para efectos de la presente investigación solo abordaremos algunos de ellos. En principio, haremos referencia a lo señalado por el CPDC de 2011 en el artículo 1, literal b): “Derecho a acceder a información oportuna, suficiente, veraz y fácilmente accesible, relevante para tomar una decisión o realizar una elección de consumo que se ajuste a sus intereses, así como para efectuar un uso o consumo adecuado de los productos o servicios.”

El reconocimiento de este derecho hace referencia a que el consumidor pueda tener acceso a información, pero no cualquier, sino una de calidad con el objetivo de realizar mejores elecciones y así satisfacer mejor sus necesidades.

Por otro lado, en el artículo 1, literal c), se señala lo siguiente: “Derecho a la protección de sus intereses económicos y en particular contra las cláusulas abusivas, métodos comerciales coercitivos, cualquier otra práctica análoga e información interesadamente equívoca sobre los productos o servicios”.

Por un lado este derecho implica que la información a la que acceda el consumidor no sea engañosa, es decir, que no pretenda confundir o inducir a consumir mediante información errada. Por otro lado, derivado de los contratos con cláusulas generales, estas al ser impuestas por el proveedor, quien tiene el control de

imponer un modelo estándar de forma unilateral, no se podrá caer en la inclusión de cláusulas abusivas en desmedro del consumidor.

Ahora bien, en el artículo 1, inciso g), se aborda el siguiente derecho: “A la protección de sus derechos mediante procedimientos eficaces, céleres o ágiles, con formalidades mínimas, gratuitos o no costosos, según sea el caso, para la atención de sus reclamos o denuncias ante las autoridades competentes”.

Este tiene como objetivo que el acceso a la justicia de los consumidores no presente trabas y sea eficaz, es decir, que cualquier incumplimiento o irregularidad en las relaciones de consumo puedan ser objeto de reclamo.

Finalmente, otro importante derecho reconocido sería aquel previsto en el artículo 1, inciso k), que señala lo siguiente: “Derecho al pago anticipado o prepago de los saldos en toda operación de crédito, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses compensatorios generados al día de pago y liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas entre las partes, sin que les sean aplicables penalidades de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar. ”Respecto a este derecho en especial nos referiremos más adelante, pues para la presente investigación existe una relación muy tensa entre los derechos del consumidor respecto del pago anticipado, la hipoteca inversa y sus posibilidades dentro del mercado peruano, al presentarse como un derecho que podría representar un obstáculo en su regulación.”

Lo cierto es que este derecho reconoce la posibilidad de los consumidores de hacer pagos adelantados en materia de créditos, es decir, pagos que aún no deberían ser realizados pues tienen plazos con determinados intereses; sin embargo, en virtud de este derecho podrían realizarse sin mayor problema, dejando de ser necesario para los intereses en el futuro, además de no poder ser impedido de hacer esto por parte del proveedor.

1.3.4. Definición de proveedor

Para poder aproximarnos a un análisis sobre el concepto de proveedor, recurriremos a lo señalado en nuestro ordenamiento jurídico a través de la CPDC de 2011, en su artículo 2, señala lo siguiente: “Proveedores.- Las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que de manera habitual fabrican, elaboran, manipulan, acondicionan, mezclan, envasan, almacenan, preparan, expenden, suministran productos o prestan servicios de cualquier naturaleza a los consumidores. En forma enunciativa y no limitativa se considera proveedores a:

1. Distribuidores o comerciantes (...)
2. Productores o fabricantes (...)
3. Importadores (...)
4. Prestadores (...)”

En virtud de lo señalado en la norma, podemos apreciar que el listado que se hace no es excluyente de otros tipos de proveedores que sin ser contemplados en la norma también encajan dentro del concepto de proveedor. Este último podría

entenderse como personas, tanto naturales como jurídicas, así como privadas y públicas.

Estas últimas deben estar inmersas en un proceso de cadena de consumo, que tiene como punto final el ofrecer un producto o prestar un servicio; sin embargo, no basta con ello, pues la norma también exige un carácter de habitualidad, es decir, dichas actividades deben tener un carácter de permanencia en el tiempo, no encajando en este concepto aquellas personas que participan dentro del proceso de consumo que lo hacen de forma esporádica.

1.3.4.1. Obligaciones de los proveedores

Todas las obligaciones de los proveedores están en función a la asimetría informativa, concepto que ya fue mencionado previamente. Respecto a este, existe información que el proveedor de forma privilegiada cuenta por ser aquel que participa en todas las etapas de producción del producto o servicio, etapas que el consumidor final se encuentra en la imposibilidad de conocer. En ese sentido, dicha información privilegiada genera un desequilibrio entre ambas partes, por lo que se confieren ciertas obligaciones a estos proveedores a fin de evitar abusos o aprovechamientos de dicha posición en perjuicio de los consumidores. Entre dichas obligaciones, se puede señalar que existen tres pilares que lo sustentan: Información, publicidad e idoneidad.

Respecto a la información, esta debe ser transmitida hacia los consumidores con el fin de que estos tomen sus decisiones de la forma más informada posible y así haciendo un proceso de evaluación más adecuado al brindarle herramientas que

de otra forma no tendría. Sin embargo, dicha información no puede ser cualquiera, puesto que podría incurrirse en abusos.

Por ejemplo, no se puede dar información falsa o incompleta a los consumidores, hacer ello implicaría confundir o engañar al consumidor, en ese sentido, la información debe procurar ser completa y veraz. Esto último además tiene incidencia en la forma en cómo los consumidores toman sus decisiones.

El segundo pilar al que hicimos mención sería el de publicidad, esta obligación de los proveedores en las relaciones de consumo tiene repercusiones en la forma de entender los diversos productos o servicios dentro de un mismo mercado.

Cuando hay demanda y oferta, hay competitividad, la cual es necesaria para obtener un mercado más equitativo donde prime la competencia. Por ejemplo, el hecho de tener a consumidores inducidos en error mediante la publicidad genera que estos tomen decisiones con la voluntad viciada, pues si realmente conociesen la información real tomarían decisiones diferentes.

Finalmente, el último pilar estaría referido a la idoneidad de los productos y los servicios. Respecto a ello el CPDC de 2011, en su artículo 18: “Se entiende por idoneidad la correspondencia entre lo que un consumidor espera y lo que efectivamente recibe, en función a lo que se le hubiera ofrecido, la publicidad e información transmitida, las condiciones y circunstancias de la transacción, las características y naturaleza del producto o servicio, el precio, entre otros factores, atendiendo a las circunstancias del caso.”

En ese sentido, la idoneidad de un producto o servicio está orientada en función de que el consumidor pueda obtener lo que esperaba, al ser expuesto a diferentes formas de información por parte de los proveedores. Aquí es donde se evalúa la correspondencia que tuvo la experiencia del consumidor entre lo que se le prometió sobre el producto o servicio, y lo que recibió de forma efectiva.

1.3.5. La relación de consumo en la hipoteca inversa

Habiendo hecho una descripción de las relaciones de consumo de forma genérica, ahora se abordará cómo es que la relación contractual dentro de la hipoteca de inversa se encuentra regida por el derecho de protección al consumidor, al ser esta una relación de consumo.

Lo antes señalado en virtud de la presencia de tres elementos: el deudor hipotecario como consumidor, las entidades financieras autorizadas por ley como proveedoras y un servicio de por medio, que vendría a ser la hipoteca inversa. En ese sentido, cabrá hacer un análisis de cada uno de dichos elementos con el fin de entender cómo las medidas de protección a las que pueda acceder el deudor hipotecario frente a posibles abusos deben entenderse desde un enfoque de protección al consumidor.

1.3.5.1. La hipoteca inversa como servicio

Conforme lo señala el CPDC de 2011, en su artículo 4: “Es cualquier actividad de prestación de servicios que se ofrece en el mercado, inclusive las de naturaleza bancaria, financiera, de crédito, de seguros, previsionales y los servicios técnicos y

profesionales. No están incluidos los servicios que prestan las personas bajo relación de dependencia.”

En ese sentido, la normativa de protección al consumidor reconoce como un servicio a las actividades de crédito, siendo la hipoteca inversa una prestación de crédito en favor de personas titulares de un bien inmueble para poder contar con una especie de pensión o complemento de ella.

Ahora bien, al encajar dentro de la figura de relación de consumo, podemos comprender que se presentan fenómenos similares a las de otras relaciones de consumo. Esto último plasmado, por ejemplo, en la asimetría informativa que existe entre los consumidores y las entidades proveedoras, las cuales contarán con información que los primeros no.

En virtud de dicha asimetría informativa, los potenciales deudores hipotecarios podrían verse vulnerados por abusos derivados de dicha asimetría informativa. En ese sentido, se requiere de medidas protectoras para ellos que garanticen sus derechos como consumidores.

1.3.5.2. El deudor hipotecario como consumidor

Como bien ha sido advertido a lo largo de la presente investigación, el consumidor se presenta como aquel eslabón de la relación de consumo más débil, por lo que requiere de la intervención estatal para poder compensar dicho desequilibrio inherente a las relaciones del mercado.

Por lo antes señalado, se puede comprender que los consumidores se encuentran en una situación de vulnerabilidad. Ahora bien, siendo la contratación de la hipoteca inversa un servicio, las personas que la contraten se encontrarían en una situación de vulnerabilidad.

Como bien se señaló, la hipoteca inversa tiene como público objetivo a las personas adultas mayores, que ya se encuentran en una situación de vulnerabilidad, en ese sentido, existe ahora una obligación reforzada del Estado por ser consumidores por un lado, y por ser personas adultas mayores por otro lado.

1.3.5.3. Las entidades financieras como proveedoras

Dentro de una relación de consumo, los proveedores son aquellos que brindan un producto o servicio. En el caso de la hipoteca inversa, serían las entidades autorizadas por ley para poder ofertar la hipoteca inversa en el mercado, las que deberán seguir todos los lineamientos de protección al consumidor, ello con el fin de que la información que llegue a los consumidores cumpla con todas las obligaciones que proveedores tienen para con los primeros.

En ese sentido, las entidades autorizadas por ley para ofrecer la hipoteca inversa serían aquellas en mejor posición dentro de la relación de consumo por ser quienes ostentan, de primera mano, la información acerca del servicio, sus condiciones, las implicancias a largo plazo, así como las formas en que serán ofrecidas hacia el público.

Además de ello, son quienes ostentan y controlan la forma en que se realizarán los contratos con los potenciales deudores hipotecarios, pues estas entidades al hacer contrataciones de forma masiva suelen adoptar contratos con cláusulas generales, las cuales podrían contener abusos que deberán ser evitados con el fin de proteger a los consumidores.

1.3.5.4. La asimetría informativa en la hipoteca inversa

La asimetría informativa fue caracterizada en la presente investigación, de forma que se pudo concluir que las obligaciones derivadas de esta hacia las entidades proveedoras, producto de dicha información privilegiada con la que solo ellas cuentan, para con los consumidores, enfocadas en tres pilares: información, publicidad e idoneidad.

Ahora bien, debemos hacer una pequeña salvedad antes de abordar dichos pilares de la protección del consumidor. Cuando hablamos de consumidor dentro de la relación de consumo de la hipoteca inversa, no nos limitamos a hablar solo de aquellas personas que ya contrataron el servicio de hipoteca inversa, también debemos enfocarnos en aquellos potenciales deudores hipotecarios, que sin llegar a contratarlo, también son objeto de protección precontractual por parte del derecho del consumidor.

- Información: Este pilar brinda obligaciones positivas de hacer y no hacer por parte de las entidades proveedoras para con los consumidores.

En ese sentido, los consumidores de la hipoteca inversa deberán recibir información, pero aquella que sea de relevancia para que puedan tomar decisiones adecuadas que satisfagan de mejor manera sus necesidades. En el caso de la hipoteca inversa, se entiende que el propósito de quienes contratan es poder obtener un crédito que les permitan vivir de forma adecuada a personas adultas mayores.

En ese sentido, la información relevante para estas personas sería poder conocer las implicancias que tiene contratar este servicio. Por un lado, aquellos aspectos positivos en materia financiera; sin embargo, también deberán ser incluidos aquellos aspectos informativos que pueden resultar de preocupación, es decir, los riesgos que esto implica. Por ejemplo, este servicio cuenta con un amplio riesgo para los herederos, pues en materia sucesoria se pone en riesgo uno de los bienes que serían objeto de sucesión.

Ahora bien, además de ello, la información que sea brindada debe contar con ciertas características indispensables: veracidad, suficiencia, facilidad de comprensión, de fácil acceso, información oportuna y apropiada. Se puede señalar que si la información que es brindada no cuenta con estos elementos, entonces no podrá hablarse del cumplimiento a cabalidad de las obligaciones como entidad proveedora.

En ese sentido, para que sea información veraz deberá incluirse todo lo que caracteriza a la hipoteca inversa, no pudiendo incluirse beneficios que se deriven de esta que realmente no se contemplen en dicha figura, por ejemplo, ofrecer un

monto mensual como crédito que supere el valor tasado del bien inmueble del cual el consumidor es propietario.

Por otro lado, la información además de veraz, deberá ser suficiente. En virtud de la suficiencia es que se requiere que las entidades que provean este tipo de servicio, brinden información completa sobre el servicio. Por ejemplo, brindar información que se limite solo a los beneficios, mas no a los potenciales riesgos y perjuicios del servicio, no cumpliría con la obligación de brindar información suficiente a los consumidores.

En cuanto a la facilidad de comprensión, este elemento es vital. Esta característica de la información posibilita que no se cometan abusos, pues se podría haber ofrecido información veraz y suficiente; sin embargo, si esta no es comunicada de tal forma que sea comprendida, sería vano porque las decisiones de los consumidores seguirían dándose con vicios.

En ese sentido, este último pilar además resulta de gran relevancia cuando atendemos a la calidad del consumidor de la hipoteca inversa, pues al ser una persona adulta mayor, se deben tomar medidas adicionales como asegurarse que las deficiencias propias de la edad, como la pérdida de visión o audición, así como el entendimiento más limitado de ciertos aspectos.

En virtud de dichos cambios propios de la edad, la entidad proveedora debe asegurarse de que la información que está brindando no solo es clara y suficiente, sino que está siendo comprendida a cabalidad por el consumidor, por un lado

mediante información fácil de comprender, y por otro, con el aseguramiento de que sensorialmente se puede percibir dicha información.

Respecto a las últimas características, que implican la facilidad de acceso, la información oportuna y apropiada, se hace referencia a que la información sobre el servicio de hipoteca inversa debe ser de fácil y libre acceso, pues de lo contrario se impondrían barreras en la información que, a su vez, derivan en decisiones menos informadas.

Por otro lado, cuando hacemos referencia a que la información sea oportuna y apropiada, nos referimos a los momentos en que la información debe ser comunicada a los consumidores. Por ejemplo, si la entidad proveyese de información que cumpla con todas las características antes mencionadas, mas no cumpliera con informarlas antes de adquirir el servicio, entonces no podría decir que se ha cumplido con las obligaciones porque el momento no fue el adecuado para brindarle dicha información.

En virtud de todo lo señalado, queda claro que la información a la que deben acceder los deudores y potenciales deudores hipotecarios, al ser consumidores, debe cumplir con características que hagan factible un consumo con la voluntad clara e informada, sin que exista de por medio engaño, información errada o incompleta, las cuales serían determinantes para que el resultado de decisión hubiese sido otro.

- Publicidad: Este aspecto de la información que debe ser provista a los consumidores hace referencia a que la información que sea incluida dentro de

la publicidad, debe ser adecuada en ciertos extremos. Para efectos de la hipoteca inversa, por ejemplo, debe incluirse dentro de la información que las entidades autorizadas publiciten, toda aquella que sea relevante para la decisión que asuma el consumidor.

Es decir, se debe evitar la publicidad engañosa, que podría inducir en error al deudor hipotecario, el cual tomará decisiones inadecuadas producto de la falta de información adecuada para él, en relación con los beneficios, atributos y riesgos del servicio de hipoteca inversa.

Por otro lado, esto también es importante para evitar la competencia desleal entre las diversas entidades que ofrezcan dicho servicio en el mercado. Uno de los derechos de los consumidores está referido a que estos deben poder acceder a ofertas de diverso tipo; sin embargo, la competencia se vuelve desleal cuando una de todas las entidades decide emitir información mediante su publicidad que es falsa, la cual genera efectos nocivos por un lado para el consumidor, y por otro, para el correcto funcionamiento del mercado.

- Idoneidad: Este último pilar hace referencia a la correspondencia que debe existir entre lo que le fue informado y publicitado al consumidor en la etapa precontractual, con las características del producto o servicio que efectivamente recibió.

En ese sentido, en esta obligación de idoneidad nos referiremos a los consumidores cuando ya son deudores hipotecarios y contrastan la información que recibieron sobre la hipoteca inversa y lo que realmente derivó de dicho servicio en la realidad.

1.3.6. Medidas de protección del deudor hipotecario

En virtud de los derechos de los deudores hipotecarios como consumidores, se pretende proteger de ciertos abusos por parte de las entidades autorizadas de proveer este servicio. Sin embargo, los derechos que les son reconocidos a los consumidores no siempre encuentran una discusión pacífica.

En el caso de la normativa que regula la hipoteca inversa, los conflictos se han dado principalmente respecto del derecho de pago anticipado por un lado, y de por otro lado, de los potenciales abusos que podrían cometerse dentro de la ejecución de este tipo de hipoteca.

En ese sentido, cabrá hacer un análisis de ambos aspectos con el fin de señalar las características que se deberían tener para compensar el desequilibrio informativo, así como las potenciales soluciones a los problemas derivados de estos dos.

1.3.6.1. Pago adelantado del crédito

Este derecho se encuentra reconocido en dos instrumentos normativos. En primer lugar, el Decreto Supremo N°202-2018-EF de 2018, en su artículo 7 señala lo siguiente: “7.1. El Cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo de acuerdo al literal e) del artículo 3 de la Ley según lo dispuesto en el Código de

Protección y Defensa del Consumidor mediante la Ley N° 29571 y a otras disposiciones de la Superintendencia. 7.2. En caso el Cliente decida prepagar la totalidad del préstamo, debe correr con todos los gastos notariales y registrales derivados del levantamiento de la hipoteca inversa en los Registros Públicos de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.”

A su vez, como fue señalado en un acápite anterior, este derecho forma uno de los reconocidos dentro de los derechos del consumidor. Además de ello, el CPDC de 2011, en su artículo 1, inciso 3, señala lo siguiente: “Es nula la renuncia a los derechos reconocidos por la presente norma, siendo nulo todo pacto en contrario.”

Ahora bien, así expuestos los derechos y las restricciones que implican para las entidades proveedoras, nos compete señalar cuál es la problemática en torno a ello. Como bien fue explicado, las entidades llamadas a ofertar el servicio de hipoteca inversa no se encuentran interesadas de ofertarlo por este derecho de pago adelantado.

Lo anterior porque ofertar este tipo de servicios, requiere de una inversión a corto, mediano y largo plazo de hagan efectivo el cumplimiento de sus obligaciones con los consumidores; sin embargo, la imposición del pago anticipado como facultad de los consumidores genera un ámbito de riesgo financiero demasiado alto que dichas entidades no están dispuestas a correr.

En virtud de lo señalado, dichas entidades han señalado la necesidad de cambiar la normatividad y no eliminar el derecho, pero sí restringirlo a un ámbito de diez

años que disminuya dicho riesgo y haga viable la oferta de este servicio, pues de esta forma también se beneficia el consumidor que podrá acceder a mejores beneficios derivados de una oferta más atractiva.

En ese sentido, si bien los consumidores no pueden renunciar a dicho derecho, sí pueden libremente aceptar restringirlo en cierta medida. Esto último es de vital importancia para que la hipoteca inversa tenga incidencia real en la sociedad, pues a la fecha solo es una figura novedosa que no ha traído consigo ningún tipo de beneficio material para las personas adultas mayores.

Por otro lado, debe comprenderse que la hipoteca inversa implica una inversión y un riesgo para las entidades, mientras mayor sea dicho riesgo, la oferta se hará menos atractiva o simplemente no se ofertará por ser un riesgo demasiado grande, lo que está sucediendo en nuestro país ahora.

En ese sentido, la restricción de este derecho se erige como la posibilidad de por fin poder ofertar este servicio hacia la población adulta mayor, y no solo ello, sino hacerlo de tal forma que represente una oferta atractiva para estas personas y tenga protagonismo a nivel social y su uso no sea marginal.

1.3.6.2. Ejecución extrajudicial

Además del pago anticipado, otra cuestión que está íntimamente ligada con el derecho de los deudores hipotecarios, en su calidad de consumidores, es el de la ejecución extrajudicial, lo cual no se limita solo a ellos como actores del consumo,

sino también a sus herederos y/o legatarios, que podrían ver afectados sus derechos derivada de una relación de consumo con cláusulas abusivas.

Una novedad de la ley y su reglamento es la posibilidad de ejecutar el crédito de forma extrajudicial; mientras que, en hipotecas tradicionales solo puede hacerse de forma judicial, lo cual trae consigo demoras y barreras que la hacen poco atractiva como forma de ejecución.

Al ser una figura que aún no cuenta con asidero en la realidad, nos limitaremos a señalar aquellas características que deberán darse con el fin de evitar cualquier abuso derivado de la ejecución extrajudicial. Por un lado, un derecho reconocido hacia los herederos y/o legatarios, es que antes de hacer cualquier tipo de ejecución, las entidades autorizadas deben informar a estos sus posibilidades en relación con el pago del crédito y así evitar la ejecución.

En ese sentido, se hace necesario que los herederos y/o legatarios, sean involucrados como parte de la relación de consumo antes de que fallezca el deudor hipotecario, es decir, que esto implicaría una posible reforma a la ley y su reglamento, instrumentos que no han incluido la participación de los herederos y/o legatarios dentro de las fases de consumo.

Esto último es de trascendencia, pues posibilita que todas las características de la información, es decir, que sea veraz, de fácil acceso, oportuna y suficiente, también deberá ser reconocida hacia los herederos y/o legatarios, cuyos derechos

sucesorios se ven involucrados derivados de una relación de consumo, en la que tienen afectaciones indirectas.

En ese sentido, debe asegurarse que las posibilidad y derechos derivados de dicha relación de consumo pueda ser asegurada a los herederos y/o legatarios, de forma que ellos puedan tomar informadas y acertadas en relación con las repercusiones que deriven de la prestación de un servicio de crédito.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 Antecedentes

La investigación denominada Hipoteca Inversa, realizado por María Jesús Orts Santos y presentado a la Universidad de Salamanca a fin de optar por el grado académico de Doctora en Derecho Civil, expone que:

La hipoteca inversa ofrece la posibilidad de hacer líquido un importante patrimonio inmobiliario existente en la sociedad española, y se confía en las entidades financieras como acreedoras de esta hipoteca como instrumento crediticio. Los poderes públicos son conscientes del papel que han jugado estas entidades en la movilización de capitales a partir del s. XIX. (Pág. 14)

La investigación denominada La Hipoteca Inversa, realizado por Sara García Mares y presentado a la Universidad Jaume I de Castellón a fin de optar por el grado académico de Doctor en Derecho Privado, señala sucintamente que:

El origen de la hipoteca inversa se produjo en los años sesenta, en el Reino Unido. No obstante, a finales de los ochenta dejó de utilizarse debido al aumento de los tipos

de interés y la caída de los valores inmobiliarios. Esta situación ocasionó la existencia de patrimonios negativos que incitaron a la venta del inmueble ante la falta de una garantía contra ese patrimonio negativo y a prácticas de dudosa reputación, causando, así una mala imagen a este producto financiero. (Pág. 449)

La investigación denominada "La Hipoteca Inversa: el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica", realizado por Jaime Cabrero García y presentado ante la Universidad Nacional de Educación a Distancia, refiere que:

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación, es accesoria de una obligación principal, en definitiva, accesoria de la obligación crediticia que subyace. (...).

Con esta operación se transmite a una entidad aseguradora la titularidad de la vivienda, pero conservando su usufructo vitalicio, lo cual le permite habitarla o alquilarla. Ventajas: – El interesado puede seguir habitando la vivienda o alquilarla. – Mayor nivel de ingresos. – Se cubre el riesgo de longevidad. Inconvenientes: – Se transmite la titularidad, con lo cual

los herederos legales no pueden recuperar la vivienda ni revertir la operación. (Pág. 176)

La investigación académica denominada Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014, realizado Por Zulma E. Montero y presentado a la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de Mar del Plata a fin de optar por el grado académico de Magister, establece que:

La llegada de la tercera edad tiene múltiples consecuencias en la vida (...).Esta es una situación que abarca muchos países, no sólo a la Argentina. Algunos de ellos han encontrado una herramienta financiera que los ayuda a mejorar este escenario. Este instrumento se suele llamar "Hipoteca inversa" o "revertida" (...) El sistema consiste en otorgar una hipoteca sobre la vivienda que le permitirá al solicitante recibir una renta mensual durante el resto de su vida. La deuda será exigible a partir del momento de su muerte. Será pagada por sus herederos o por la casa hipotecada. (Pág. 9)

2.2. Bases teóricas

Las bases teóricas fueron consignadas y desarrolladas a lo largo de la presente investigación.

2.3. Definición de términos básicos

2.3.1. Hipoteca Inversa

Es una figura propia de los derechos reales de garantía recientemente incorporada en la legislación nacional y consiste en la entrega de una renta mensual por parte de una entidad autorizada.

2.3.2. Contrato de Hipoteca Inversa

Es aquel acuerdo entre 2 partes, un acreedor y un deudor, que tiene como fin la entrega de una renta mensual, otorgando como garantía un bien inmueble, el cual será objeto de disposición una vez que el deudor haya fallecido, en caso sus legatarios rehusasen a pagar el monto total de la liquidación de la deuda.

2.3.3. Deudor

El deudor es el cliente, es decir, el titular o titulares del bien inmueble afectado, el cual dispondrá de una renta mensual por un tiempo determinado o de forma vitalicia, según lo pacte junto con la entidad autorizada.

2.3.4. Acreedor

Es la entidad autorizada para suscribir el contrato de Hipoteca Inversa, es decir son todas aquellas empresas de seguros y de operaciones múltiples, a las que se refiere el artículo 16° A, de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

2.3.5. Abusos

Se constituye como abuso a todo acto de aprovechamiento de la condición de la otra parte. Cuando nos referimos a abusos por parte del acreedor, denotamos a toda conducta que tenga como fin sacar ventaja de su condición en detrimento del deudor.

2.3.6. Medidas de protección

Se entiende como los mecanismos establecidos por la legislación nacional a fin de ser un parámetro o límite ante los abusos por parte del acreedor frente al deudor.

2.4. Planteamiento del problema y objetivos

2.4.1. Descripción de la situación problemática

Los derechos reales de garantía se han convertido en una herramienta muy usada a lo largo de los años. De allí que existan figuras como la hipoteca, la prenda (ahora garantía mobiliaria) y la anticresis en nuestra legislación nacional. Cabe precisar que la característica a resaltar de la clase de derechos objeto de consideración es que son de naturaleza garantista, es decir, existe un elemento que pretende asegurar el cumplimiento de determinado crédito. En caso de incumplimiento del pago del crédito por parte del deudor, el acreedor podrá disponer del bien, bajo el criterio y forma según lo establezca la regulación nacional.

No obstante, en estos últimos años en el Perú se ha hablado de forma extensa sobre una figura que podría ser considerada como un derecho real de garantía. Dicha figura ha sido tratada en la doctrina internacional española desde hace mucho tiempo, mas en el Perú apenas hace unos años. Se trata de la hipoteca

inversa o, también conocida como, Hipoteca Invertida. Existen diferentes cuestionamientos en la doctrina respecto a la denominación. En buena cuenta, la Hipoteca Inversa consiste en el otorgamiento de una renta por el plazo pactado por parte de una entidad autorizada hacia determinada persona que ha decidido suscribirse al Contrato de Hipoteca Inversa, no cediendo la posesión del bien ni la titularidad mientras que el titular se encuentre en vida.

En ese sentido, Castro (2017) afirman que:

La hipoteca inversa es un crédito dirigido a la persona adulta mayor con tenencia de un bien inmueble habitacional factible a ser hipotecado a favor de alguna entidad bancaria, destacando que el giro del dinero se da mediante un único tracto o en varios con el fin de percibir ingresos, en donde el capital y los intereses serán pagados por las personas herederas hasta el momento del fallecimiento de la persona solicitante. (p. 48)

En el Perú no existe un tratamiento directo y extenso a la materia objeto de análisis. De hecho, el 27 de marzo de 2018 se publicó la Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa. Tuvo que pasar aproximadamente 5 meses para que, a través del Decreto Supremo N° 202-2018-EF, se apruebe el reglamento de la Ley que regula la Hipoteca Inversa. En aquel se establecen las principales maneras de llevarse a cabo el contrato de Hipoteca Inversa, así como la forma de ejecutar los

bienes inmuebles, y otras particularidades necesarias para la realización del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, para realizar dicho trámite se debe tener en cuenta algunos agentes a intervenir, tales como el/los beneficiarios, es decir, personas a los cuales el cliente desea que se beneficien del contrato; el cliente, la persona que suscribe el contrato, es decir, el titular o titulares del inmueble; y la entidad autorizada, siendo estas las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, referidas en el artículo 16-A,D de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

A diferencia de una Hipoteca convencional, en la que la deuda disminuye gradualmente y la que es definida como “un derecho real por el cual una persona asegura el cumplimiento de una obligación (derecho personal) constituyendo en garantía la hipoteca que grava su inmueble” (Alberdi Imas, 2016), en la Hipoteca Inversa sucede todo lo contrario, la deuda se incrementa. No obstante, esta figura trae consigo muchas ventajas, tales como la conservación de la propiedad y la posesión del bien inmueble, teniendo la posibilidad de poder otorgarlo en herencia, pero con las cargas correspondientes.

Asimismo, el percibimiento de una renta significa seguridad económica para el titular o beneficiario, ya que el dinero a ser entregado a esta persona será, si es que el titular lo pacta con la entidad autorizada, durante toda su vida. Adicionalmente, en razón que la transmisión de la propiedad por anticipo no acarree impuesto a la renta, el titular también podrá disfrutar de dicho beneficio. En

consecuencia, la persona que suscribe el contrato de Hipoteca Inversa contará con una amplia gama de beneficios para vivir y asegurar su estabilidad.

No obstante lo señalado, existen ciertos inconvenientes en torno a la Hipoteca Inversa, a saber, el posible elevado costo de la realización del contrato de Hipoteca, el menester de entidades autorizadas para la suscripción del contrato, un posible conflicto interno por parte del titular, quien es un adulto mayor, en razón de un desapego futuro de su vivienda obtenida tras mucho tiempo de dedicación y empeño, y los posibles abusos que el deudor puede sufrir por parte del acreedor.

Sobre el último elemento mencionado se puede mencionar que los abusos se pueden presentar de múltiples maneras, en especial si se trata de actos realizados al momento de la ejecución de la Hipoteca. Es importante señalar que el Reglamento de la Ley que regula la Hipoteca inversa establece 2 clases de ejecuciones de la Hipoteca, una judicial y otra extrajudicial. Por lo general, se opta por la última opción, ya que esta es más celerante frente a acudir a un órgano jurisdiccional.

Algunos abusos por parte del acreedor serían la omisión de la manera de proceder tal como taxativamente lo prescribe el Reglamento. En esa línea, adjudicarse la propiedad sin antes haber realizado hasta 3 convocatorias de remate se constituye como abuso. Asimismo, la ejecución de la hipoteca sin haberse vencido el plazo correspondiente para la cancelación de la liquidación del crédito sería un acto en detrimento del deudor y los beneficiarios. También, en caso el valor del inmueble sea mayor a la liquidación del crédito, el acreedor tendrá que otorgar a favor de los

beneficiarios un cheque por el saldo correspondiente. Caso contrario, se recaería en una conducta de abuso frente a los derechos del deudor.

Frente los abusos mencionados y otros que pueden existir, el Reglamento ha dispuesto algunos aspectos a considerar como medidas de protección. Uno de ellos es la exigencia de la tasación, la cual ha de ser realizada, según la Ley N° 30741, por al menos 2 entes especializados; otro de ellos es la disposición que señala que la entidad autorizada tendrá que ofrecer a los legatarios, si es que ellos lo desean, la facultad de cancelar el crédito, es decir, la entidad autorizada no podrá apropiarse inmediatamente del inmueble.

En adición a lo referido, el bien inmueble ha de estar protegido y asegurado contra todo tipo de daño. Incluso, para la adjudicación del inmueble es necesario la escritura pública, con lo cual se tutelaría el bienestar y la legalidad del proceso de ejecución Extrajudicial de la Hipoteca Inversa. En consecuencia, el deudor tendría todas las herramientas para estar en una situación de protección ante la ley y no de soslayo, lo cual significaría una condición de vulneración evidente.

2.4.2. Formulación del problema

Problema Principal

- ¿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?

Problema Secundario

- ¿Resultan eficaces las medidas de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?
- ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso del derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

2.4.3. Objetivos de la investigación

Objetivo Principal

- 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.

Objetivos Secundarios

- Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.
- Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

2.5. Aspectos Metodológicos

2.5.1. Diseño metodológico

Enfoque: Cualitativo. Este enfoque tiene como objetivo presentar motivaciones, fundamentos y analizar el aspecto cualitativo, así como de utilidad, para con la realidad. En ese sentido, un elemento fuerte de apoyo es el uso de doctrina, en razón que esta clase de fuente permite comprender de forma clarificada el tema materia de estudio.

Método: Hermenéutico. Dicho método tiene como fin el análisis interpretativo de documentos, reglamentos y leyes. Por consiguiente, es conveniente mencionar que el criterio de interpretación usado será de acorde a la realidad y contexto social.

Nivel: Descriptivo

El nivel a usar será el descriptivo, ya que haremos constante referencia al reglamento de la Ley que regula la Hipoteca Inversa y se abordará los elementos dispuestos por el legislador para interpretarlos y, por ende, obtener una valoración final de lo visto.

Tipo: Aplicado. Este tipo tendrá como fin demostrar que la presente investigación no es ajena a la realidad, sino que se constituye mediante la aplicación de la figura de la Hipoteca Inversa en el Perú.

Técnicas: Documentos (doctrina). Se analizará doctrina española, ya que esta es vasta. También existen ciertos artículos en el Perú sobre la figura de la Hipoteca Inversa, por lo cual también serán analizados. Asimismo, en la medida de lo posible,

se estudiarán la configuración de los contratos de Hipoteca Inversa, así como una comparación con las regulaciones de esta figura en otros países. Entrevista: a profesores de derecho civil. Para un mejor entendimiento sobre cómo es la perspectiva de las personas y de los profesionales en derecho civil, se entrevistará a expertos en la materia a fin de que nos brinden sus percepciones sobre el particular. Otros Instrumento es el Fichas, el cual permitirá tener un mejor manejo de los documentos a analizar y coadyuvará a la organización de la bibliografía para efectuar de abordar correctamente los tópicos del eje temático; y su técnica la Guía de entrevista.

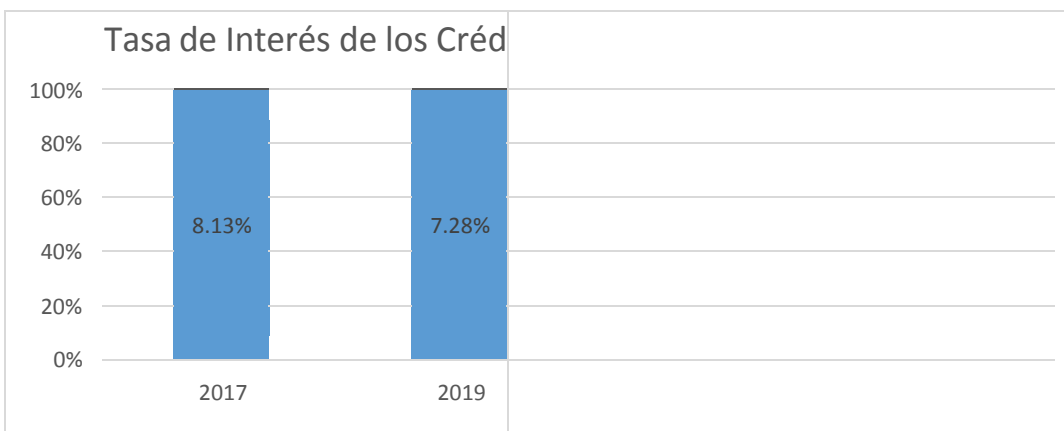
2.5.2 Procedimiento de muestreo.

Muestra de experto: 2 expertos Derechos Reales Garantías y 2 en Análisis Económico del Derecho.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

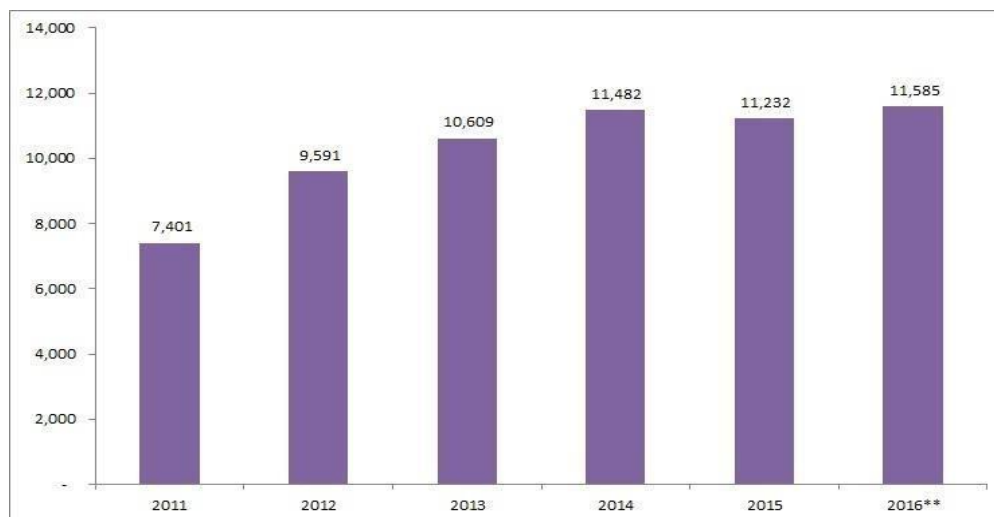
3.1. Créditos hipotecarios en Perú

La situación de los créditos hipotecarios en el Perú, se perfila como una de las mejores dentro de la región, ello derivado de la tendencia a la baja de las tasas de interés respecto de dichos créditos. Lo cual, además, se ha visto influenciado por la pandemia, que ha generado que las ofertas en este ámbito tengan que volverse más atractivas para los consumidores, tomando en consideración que nos encontramos ante una clara recesión económica, por lo que deben tomarse acciones positivas orientadas a dinamizar el mercado, y para ello que las tasas de interés estén a la baja representa una gran oportunidad. Lo antes señalado puede apreciarse en el siguiente gráfico:



Fuente BBVA

Ahora bien, el saldo derivado de créditos en el Perú, asciende a las siguientes cantidades en dólares:



Fuente: SBS. Elaboración: ProInversión

En ese sentido, se percibe que dentro del mercado peruano, la situación respecto de los créditos hipotecarios es positivo. Esto último reflejado, por un lado, en la tendencia de tener tasas de interés que no suben, sino que se mantienen estables en el tiempo, incluso con una leve disminución, lo cual resulta bastante atractivo. Por otro lado, el saldo derivado de créditos se mantiene en el tiempo, pues no existen alteraciones significativas en el nivel de endeudamiento derivado de créditos hipotecarios.

Ahora bien, respecto a la situación de créditos hipotecarios en el Perú, se prevee una tendencia al aumento de estos, ello producto de la reducción de intereses de los principales bancos del país. A consecuencia de la pandemia, diversas personas han perdido sus empleos y la economía del país ha visto un importante decrecimiento.

En virtud de dicho contexto, se ha hecho necesario que se tomen medidas para aumentar la demanda de créditos hipotecarios y así conseguir un equilibrio en el mercado, como puede apreciarse en el siguiente gráfico:

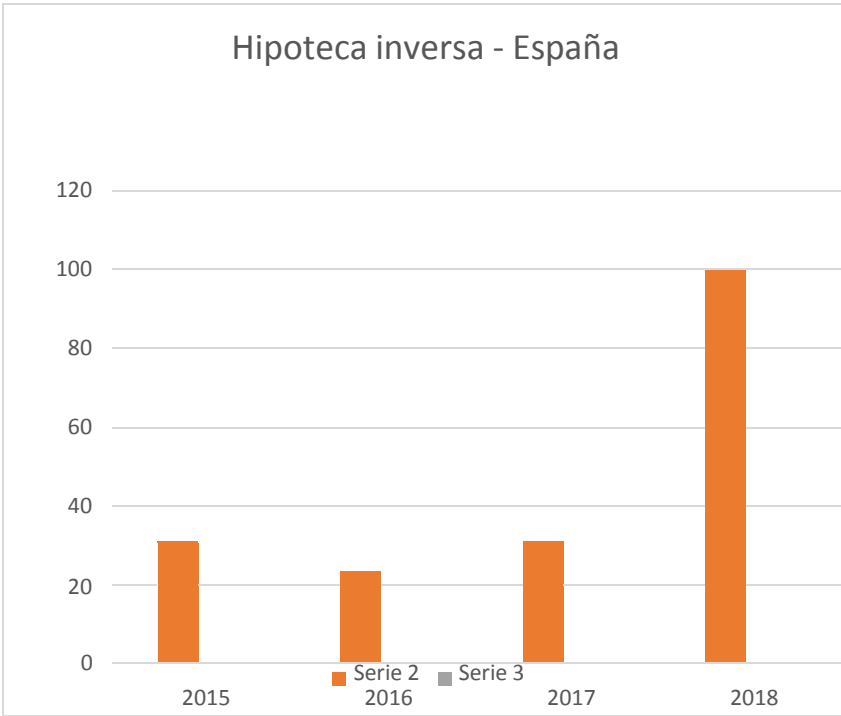
Bancos	31/12/2019 (%)	18/05/2020 (%)
BBVA	6.61	6.60
Comercio	8.89	
Crédito	6.95	6.91
Pichincha	9.29	9.09
BIF	7.86	7.46
Scotiabank	6.84	6.51
Interbank	6.70	6.88
Mibanco	14.14	14.98
GNB	8.73	
Promedio	7.00	7.00

Fuente: SBS

Elaboración: Andina

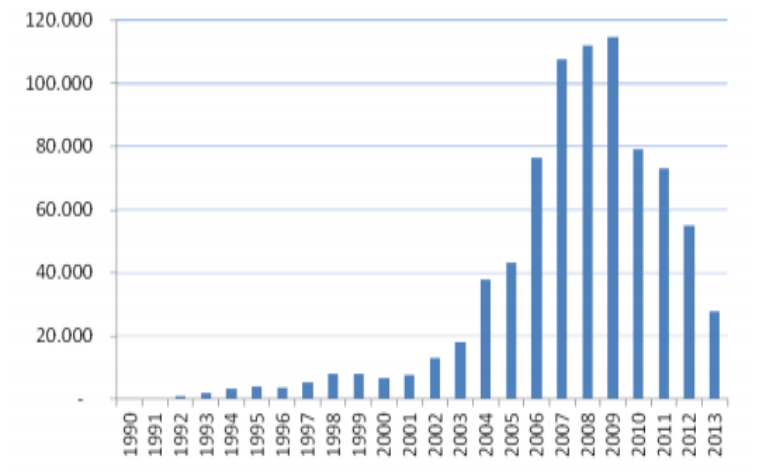
3.2. Hipoteca Inversa en la experiencia comparada

En el derecho comparado, la figura de hipoteca inversa ha tenido experiencias distintas de acuerdo al país y factores que han contribuido a hacer de esta un éxito o un fracaso. En ese sentido, países como España han presentado un fracaso con la implementación de esta figura; mientras que, países como Estados Unidos o Inglaterra han conseguido resultados exitosos con la implementación de esta medida, que ha servido para conseguir los objetivos deseados y que se preveían con la instalación jurídica de esta. Lo antes señalado puede apreciarse en los siguientes gráficos:

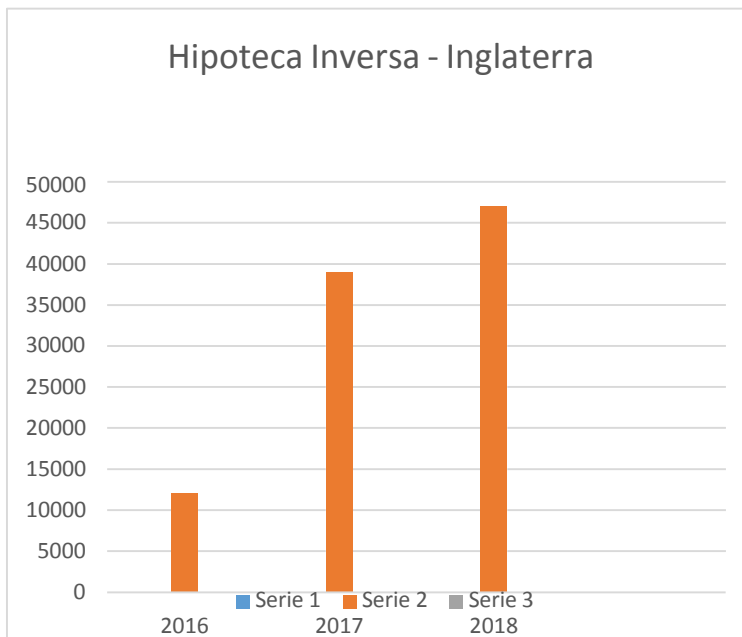


**Consejo General del
Notariado**

Gráfico 1
Número de préstamos HECM



Fuente: National Reverse Mortgage Lenders Association (NRMLA), 2013



Fuente: Key Retirement

Una de las razones que podría explicar el fracaso de la hipoteca inversa en España, está relacionada con el año en el que fue regulado, esto es en 2007, un año antes de que iniciase la crisis financiera del país, la cual duró hasta 2014 y de la cual aún cuesta recuperarse.

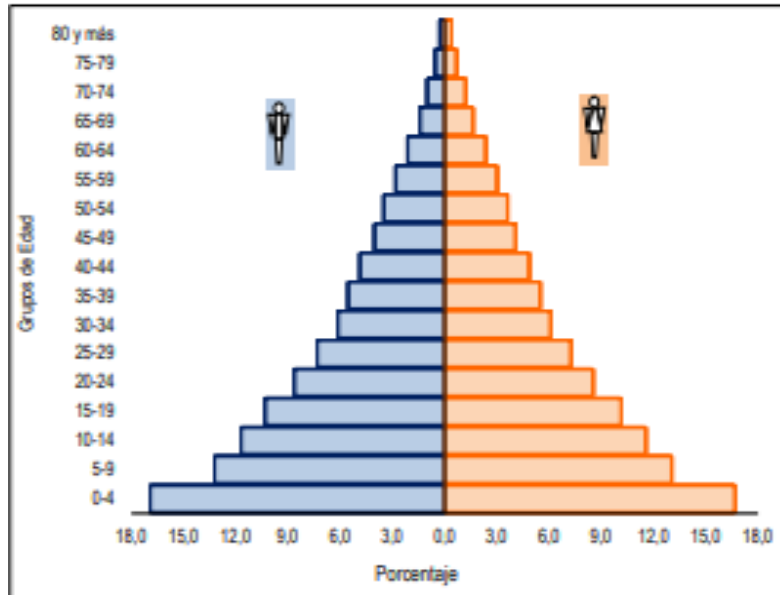
Por otro lado, el éxito de la hipoteca inversa en países como Estados Unidos o Inglaterra podría darse por la estabilidad económica y financiera que han mantenido, incluso con ciertos baches en el camino, durante las últimas décadas. Además de ello, no podemos dejar de lado que estos son los países pioneros en regular estas figuras, por lo cual la creación de estas respondía a una idea original para las necesidades de cada país.

3.3. Población adulta mayor en Perú

Las últimas décadas han traído consigo diversos cambios demográficos, en materia de sexo, edad, entre otros factores. Ello puede apreciarse claramente en las

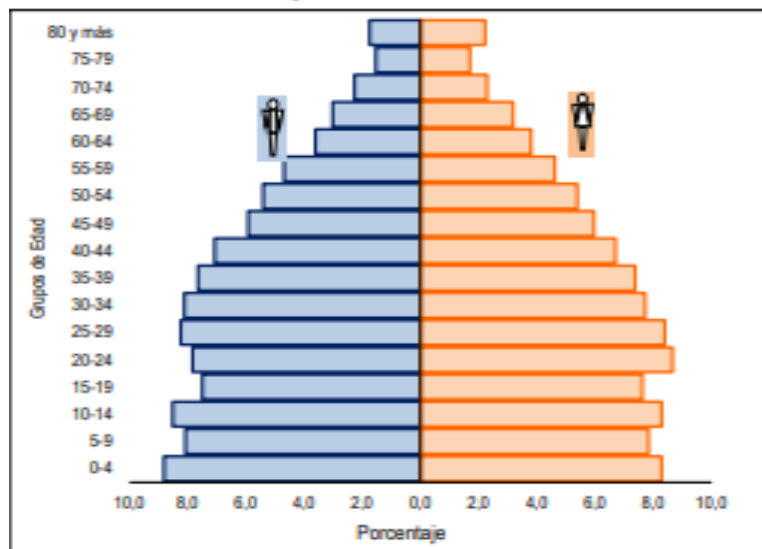
siguientes gráficas, en donde puede apreciarse, el cambio demográfico por edad y sexo desde el año 1950, hasta el 2020.

Gráfico N° 01
Perú: Pirámide de la población en 1950



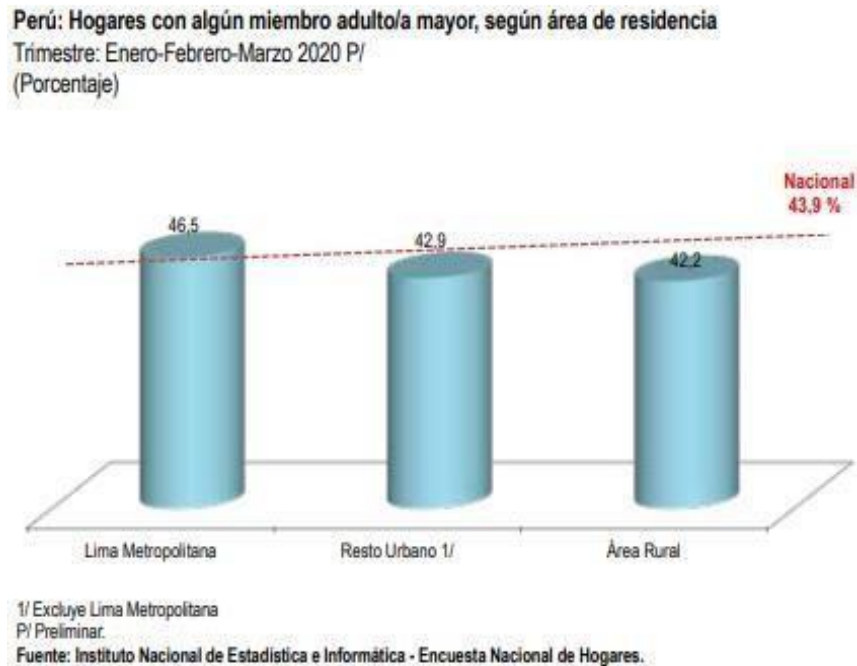
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Gráfico N° 02
Perú: Pirámide de la población en 2020



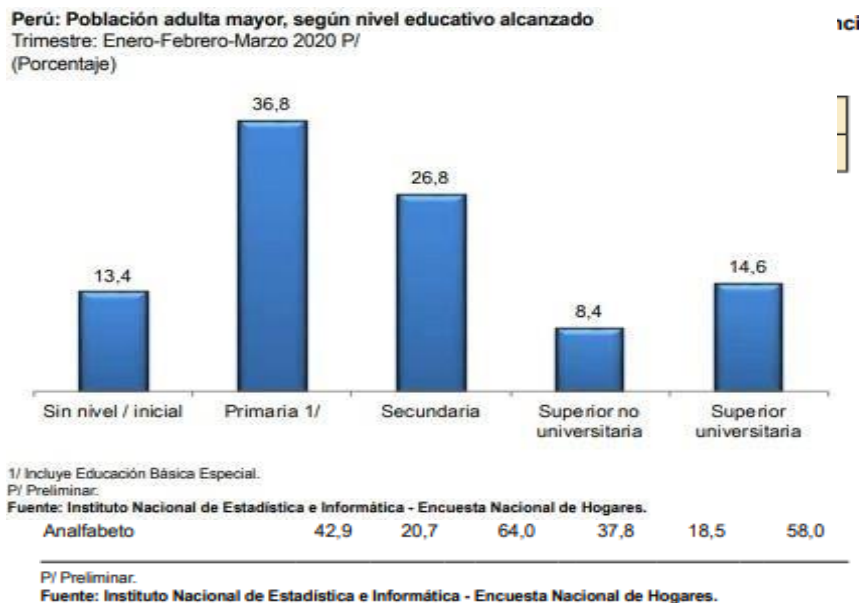
Por otro lado, la cantidad de personas adultas mayores dentro de los hogares peruanos, asciende a un promedio nacional de 43.9% de hogares. Lo último, con una tendencia creciente en Lima Metropolitana, en donde el porcentaje de hogares

con una persona adulta mayor asciende a 46.5%. Ello como se puede apreciar en la siguiente gráfica:



Ahora bien, respecto al nivel educativo alcanzado por las personas adultas mayores en el Perú, la mayor parte de esta población ha culminado solo la primaria o la secundaria. Por otro lado, el porcentaje de personas que no han cursado siquiera la educación inicial, es muy similar al porcentaje de personas que han cursado una carrera superior universitaria.

Otro ámbito que es afectado producto de la falta de educación básico en personas adultas, es el de la alfabetización, que puede apreciarse en el siguiente gráfico:

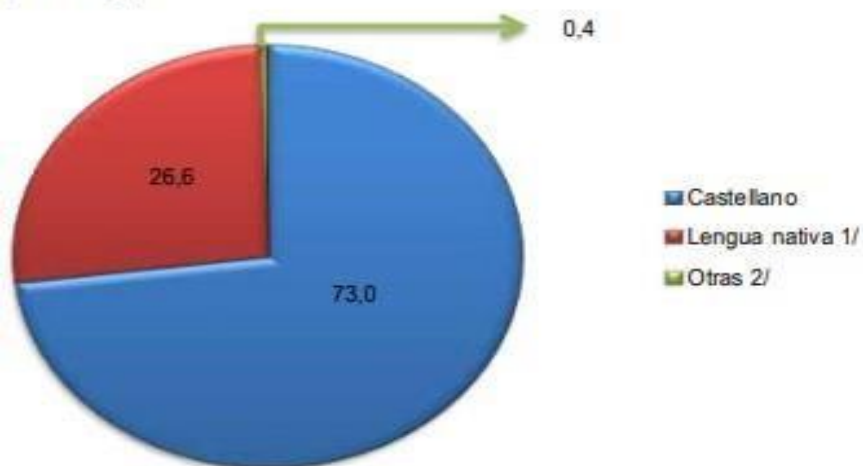


Se puede apreciar en dicho gráfico dos datos duros; el primero, referido a la prevalencia de falta de alfabetización de mujeres en todas las zonas del país; el segundo, referido a la prevalencia de falta de alfabetización de las personas adultas mayores en zonas rurales, que se agrava aún más en el caso de las mujeres.

Además de lo señalado, las personas adultas mayores tienen mayor prevalencia de haber aprendido como lengua materna, una lengua distinta al castellano, ello reflejado en que más de un cuarto de personas adultas mayores cuentan con una lengua nativa como lengua materna.

Este último dato representa un gran cambio, pues a diferencia de la actualidad, no había una contundencia en la predominancia de la lengua castellana como lengua primaria en todas las familias.

Perú: Población de 60 y más años de edad, según lengua aprendida en la niñez
 Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2020 P/
 (Porcentaje)



3.4.

1/ Comprende quechua, aimara y otra lengua nativa. En el año 2020, se incluye Ashaninka, Awajún/Aguaruna, Shipibo – Konibo, Shawi / Chayahuita, Matsigenka / Machiguenga y Achuar.

2/ Comprende lengua extranjera, no escucha/no habla y lengua de señas peruanas.

P/ Preliminar.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Derecho de pensión en Perú

En el caso de aquellas personas adultas mayores que cuentan con pensión, en el siguiente gráfico puede apreciarse que, especialmente en áreas rurales, aún mantienen la jefatura del hogar; mientras que, en la zona urbana en menor medida.

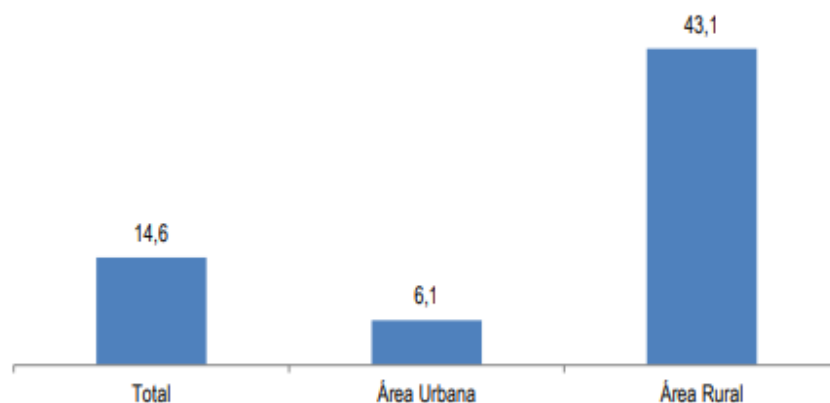
Perú: Jefes de hogar beneficiarios del Programa Social Pensión 65, según área de residencia
 Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2019 - 2020
 (Porcentaje respecto de los hogares jefaturados por adultos mayores)

Área de residencia	Ene-Feb-Mar 2019 P/	Ene-Feb-Mar 2020 P/
Total	17,9	14,6
Área Urbana	7,5	6,1
Área Rural	49,1	43,1

P/ Preliminar.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Perú: Jefes de hogar beneficiarios del Programa Social Pensión 65, según área de residencia
 Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2020 P/
 (Porcentaje respecto de los hogares jefaturados por adultos mayores)



P/ Preliminar
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Ahora bien, la cantidad de personas adultas mayores en el Perú que cuentan con un sistema de pensión, podemos apreciar una doble problemática: la primera es que la cantidad de personas que acceden a sistemas de pensión es muy baja; la segunda, las mujeres son quienes menos acceden a dichos sistemas de pensión.

Perú: Población adulta mayor por condición de tenencia de sistema de pensión
 Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2019 - 2020
 (Porcentaje)

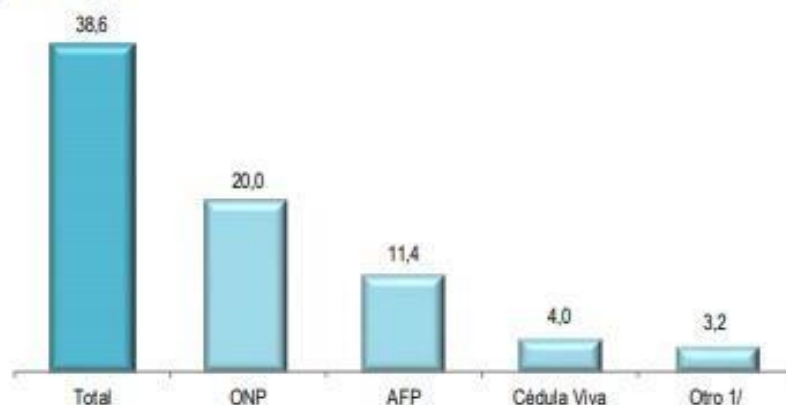
Condición de tenencia de sistema de pensión	Ene-Feb-Mar 2019 P/			Ene-Feb-Mar 2020 P/			Variación (Puntos porcentuales)		
	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			
Con sistema de pensión	38,3	49,2	28,5	38,6	49,3	29,0	0,3	0,1	0,5
Sin sistema de pensión	61,7	50,8	71,5	61,4	50,7	71,0	-0,3	-0,1	-0,5

P/ Preliminar.
 Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

Perú: Población adulta mayor que tiene sistema de pensión

Trimestre: Enero-Febrero-Marzo 2020 P/

(Porcentaje)



1/ Comprende Caja de Pensiones del pescador / estibador, Caja de Pensiones Militar / Policial, etc.
P/ Preliminar.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

3.5. Tenencia y Formalización de Vivienda en Perú

La situación de tenencia y formalización del país requiere ser analizada estadísticamente desde diversas aristas, que permitan tener un mejor conocimiento de la situación inmobiliaria dentro nuestro país.

Por ejemplo, en la siguiente gráfica podemos apreciar el régimen de tenencia desde 2012 hasta 2017, en el cual las personas viven:

Régimen de tenencia	Año						Variación porcentual (2017 - 2016)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Propia 1/	68,1	69,7	70,8	70,5	70,9	69,8	-1,1
Cedida por otro hogar	14,5	12,8	11,8	11,6	11,5	12,9	1,4
Alquilada	12,3	12,9	12,6	13,0	12,5	12,5	0,0
Cedida por otra institución	3,7	3,5	3,7	3,9	4,2	4,1	-0,1
Cedida por el centro de trabajo	1,2	1,0	1,1	0,9	0,9	0,7	-0,2
Otra 2/	0,1 a/	0,1 a/	0,0	0,1 a/	0,9 a/	0,1 a/	-0,8

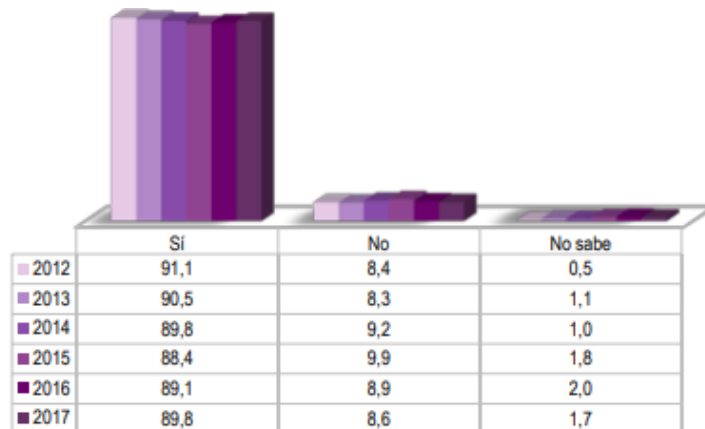
1/ Comprende: Propia totalmente pagada, propia por invasión y propia, comprándola a plazos.

2/ Comprende: Anticresis y vivienda en litigio.

a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

En ella, puede apreciarse que la mayoría de personas en el Perú, viven en una habitación propia. Ahora bien, dentro de esta cantidad de personas que sí viven en un hogar propio, la cantidad de ellas que cuentan con un documento que acredite su derecho de propiedad, es la siguiente:



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

En ese sentido, se puede apreciar que una abrumadora mayoría, es decir, más del 90% señalan que sí cuentan con un documento que acredite su propiedad; sin embargo, dichos documentos difieren entre sí, como se puede apreciar en la siguiente gráfica:

Tipo de documento de propiedad	Año						Variación porcentual (2017 - 2016)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Título de Propiedad	48,4	48,2	49,8	46,8	46,9	47,3	0,4
Contrato de Compra-Venta	16,7	13,8	12,2	13,1	12,9	12,5	-0,4
Documento de Posesión	15,5	13,3	13,8	12,7	12,5	12,5	0,0
Escritura Pública	13,5	18,3	18,2	20,7	20,9	20,3	-0,6
Minuta	3,6	3,3	3,0	3,6	3,6	3,8	0,2
Otro 1/	2,4	3,0	2,9	3,1	3,2	3,5	0,4

1/ Comprende: Sentencia Judicial, acta de adjudicación, declaratoria de herederos, acta de herencia, entre otros.

a/ Los resultados son considerados referenciales porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

En ese sentido, se podría decir que aproximadamente la mitad de dichos documentos están referidos a títulos de propiedad. En esa línea, la cantidad de títulos de propiedad inscritos en los Registros Públicos, sería la siguiente:



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 - 2017.

De esto, podemos concluir ciertas cosas. Por un lado, hay una importante cantidad de viviendas con título de propiedad inscritas en los Registros Públicos; sin embargo, aún hay una ligera desventaja en la sierra respecto de las inscripciones; mientras que, la selva ha logrado pasar en pocos años a un número alto de viviendas con títulos inscritos en los Registros Públicos.

3.6. Entrevistas

En la presente investigación, hemos considerado conveniente contar con las entrevistas de 5 profesionales expertos en el tema. El primer entrevistado fue el Dr. Yuri Vega, el cual señaló que una de las medidas de protección que debía ser garantizada era la doble tasación del bien inmueble, tanto al constituir la hipoteca, como al momento de la ejecución por los herederos y/o legatarios.

En el extremo de la eficacia de las medidas de protección, advierte que en caso de ser aplicadas serían efectivamente adecuadas; sin embargo, la discusión en dicho punto sería si es que realmente los bancos las implementarían con transparencia, pues si no se da, por ejemplo, una adecuada constitución de la hipoteca inversa sin

recorte de las medidas de protección, o sea una ejecución si publicidad y transparencia, cualquier medida de protección sería ineficaz.

En cuanto al segundo entrevistado, el Dr. Renzo Andrade, señala que las medidas de protección del deudor están orientadas en la doble tasación, la elección de un representante en caso de ejecución, así como la elección del servicio de remate en caso de ejecución.

En relación a la eficacia de las medidas antes señaladas, considera que al ser la hipoteca inversa un servicio orientado a personas adultas mayores, es posible que la eficacia se reduzca pues es poco probable que dejen a algún representante, o que elijan uno con poca experiencia en el martilleo público. Por dicho perfil del cliente, también considera que la elección de remate sea conocida.

Por otro lado, respecto al monto de 2/3 de la tasación realizada, la norma no señala que ese monto deberá ser respecto de la tasa más alta. En ese sentido, todas esas deficiencias lo llevan a considerar que podrían ser utilizados para cometer abusos. Por lo antes señalado, cierra reflexionando acerca de lo relevante de tener una normativa sólida en estos casos, más aún cuando están involucradas personas adultas mayores.

Respecto al tercer entrevistado, el Dr. Michel Romero, este señala que posibles medidas de protección para el deudor sería la nulidad del acto jurídico, o medidas cautelares de no innovar, respecto de abusos como inclusión de normas que atenten contra el orden público o los intereses del deudor.

En relación al cuarto entrevista, el Dr. Franco Gervasi, señala en cuanto a las medidas de protección que estas se dividen en dos: judiciales y extrajudiciales. En cuanto a las judiciales refiere aquellas que estén ligadas a la suspensión de la ejecución, así como a las medidas cautelares.

Ahora bien, respecto de las medidas extrajudiciales, señala que están referidas a aquellas como el pago anticipado por abuso de derecho, que luego puede ser reclamado ante el Poder Judicial, o las acciones que podría tomar ante INDECOPI por no haber recibido información idónea respecto del servicio.

A su vez, considera que estas medidas no son efectivas en tanto no tienen la cualidad de generar efectos suspensivos, siendo el único mecanismo para frenar la ejecución el pago íntegro del crédito, lo cual no es factible si consideramos que la mayoría de deudores no cuentan con la liquidez para realizar el pago.

Concluye señalando que, a pesar del potencial de esta medida, es relevante señalar que esta no es adecuada como está regulada en la actualidad por las deficiencias en cuanto a las medidas de protección, por otro lado, señala que debe haber medidas reforzadas de protección en aquellos deudores que tienen persona su cargo, por ejemplo, personas con discapacidad.

En cuanto al Dr. Carlos Tamani, señala que las medidas de protección son necesarias en tanto existe una relación asimétrica entre las partes de esta relación. Por otro lado, considera que si bien el tema es interesante, no tiene mayor

relevancia ni atractivo en los países que lo implementaron, pues estos cuentan con medidas de seguridad social ya desarrolladas.

Finalmente, el Dr. Daniel Vega, señala que las medidas de protección deben ir en función del principal riesgo, es decir, el de la ejecución extrajudicial, señalando sobre ello que dichas medidas deben ser incluidas dentro del contrato, y también dentro de la normativa para que sean eficaces.

En virtud de todas las entrevistas, consideramos que las valiosas contribuciones que tienen para la presente investigación, nos permiten hacer algunas precisiones adicionales. Pues, la hipoteca inversa además de ser una medida que carece de viabilidad actual por la oposición de los bancos y las aseguradoras, además cuenta con una regulación deficiente.

Como fue advertido, esta medida supone además de una relación asimétrica, la presencia de personas adultas mayores, las cuales se enfrentan a una situación de vulnerabilidad, por lo que las medidas que el Estado tome en torno a ellas y las regulaciones que les conciernan deberán ser más idóneas para lograr una protección efectiva.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN

4.1. La ejecución extrajudicial en la hipoteca inversa

La regulación peruana sobre hipoteca inversa, a diferencia de la regulación peruana sobre hipoteca tradicional, sí ha contemplado la posibilidad de la ejecución extrajudicial como mecanismo de cobro del crédito, esto además de la forma de ejecución judicial.

Ahora bien, esta forma de ejecución supone diversos beneficios que suelen complicar el cobro del crédito en la ejecución judicial, específicamente esto está referido a costos económicos y de tiempo, pues el proceso judicial se ha caracterizado por afectar la celeridad del cobro de crédito, lo cual para ninguna parte acreedora es atractivo financieramente.

No obstante, pese a que esta alternativa contemplada supone importantes ventajas para las partes, esto también supone riesgos que deben ser objeto de análisis, puesto que al ser una forma más célere de cobrar el crédito, también implica la posible vulneración de derechos de la parte más débil en la relación, es decir, del deudor hipotecario.

Ahora bien, una de las particularidades de la hipoteca inversa, es que el crédito solo puede ser exigible una vez que ha fallecido el titular de dicho crédito, persona que suele ser además beneficiaria de dicho crédito. La primera opción de cobro de

crédito es aquella por la cual la entidad autorizada debe hacer posible a los herederos y/o legatarios el pago del crédito, y así no sería necesaria la ejecución del crédito.

En ese sentido, existe el riesgo de que se ejecute la garantía del crédito, es decir, el bien inmueble sin antes consultar a los herederos y/o legatarios, por lo cual debe evitarse esto, involucrando a dichas personas interesadas, incluso desde antes de la muerte del titular.

Consideramos importante que una reforma de la ley vaya orientada a la posibilidad de involucrar desde el momento de la constitución a los herederos y/o legatarios de titular del bien inmueble, ello en virtud de que si bien la ejecución extrajudicial supone beneficios, un pago por parte de dichas personas hace que esto sea incluso más célere, además que podría tomarse en cuenta la situación y las posibilidades de dichas personas de hacer pagos en el tiempo, con el fin de hacer posible el pago del crédito para las entidades autorizadas.

En ese sentido, la ejecución extrajudicial presente virtudes y posibles perjuicios, por lo cual hace necesario que se tomen medidas en la ley que hagan posible que la ejecución de las garantías sea la excepción y no la regla, ello mediante el involucramiento de los herederos y/o legatarios, ello porque hace más factible que en el futuro el crédito pueda ser cobrado atendiendo a las particularidades de estos, y no tenga que hacerse necesaria la ejecución que supondría mayores dificultades en el cobro del crédito.

4.2. Medidas de protección al deudor hipotecario

Como fue desarrollado en la presente investigación, la regulación peruana en materia de protección al consumidor considera como una relación de servicio aquellas ofertas de crédito, en ese sentido, la hipoteca inversa se erige como un servicio para los consumidores.

En virtud de lo antes señalado, el deudor hipotecario sería el consumidor y las entidades autorizadas, los proveedores, siendo que la constitución de una hipoteca inversa estaría dándose dentro de una relación de consumo, la cual debe regularse como cualquier otra relación de consumo con el fin de evitar abusos contra los consumidores.

Al existir una asimetría informativa entre deudores hipotecarios y las entidades autorizadas respecto a la información sobre la hipoteca inversa, son las entidades autorizadas aquellas llamadas a tomar acciones de carácter positivo y negativo con el fin de no atropellar los derechos de los deudores hipotecarios, así como a aquellas personas que sin ser deudores, sí son potenciales deudores hipotecarios y merecen tutela.

En ese sentido, las principales medidas de protección para los deudores hipotecarios con el fin de evitar abusos están en materia de información, para que estos tomen decisiones informadas y sin caer en engaños que puedan viciar su voluntad o tomando decisiones en error. Esto, tomando en consideración además que siendo el público objetivo las personas adultas mayores, presentan ciertas particularidades que generan obligaciones reforzadas para las entidades

autorizadas, las cuales deben tener particular diligencia en brindar información idónea a los consumidores.

4.3. La falta de oferta en el mercado de la hipoteca inversa

Este nos parece uno de los puntos más relevantes pues, pese a que la regulación sobre la hipoteca inversa ya tiene dos años, hasta el momento no ha sido ofertado por las entidades autorizadas hacia el público. Eso último como fue analizado previamente responde a la falta de acuerdo que hay en relación al derecho de los consumidores de pago anticipado, que también fue recogido dentro del reglamento de la ley, lo cual desde la perspectiva de las entidades autorizadas genera un riesgo financiero demasiado alto para ellas.

Eso último resulta problemático, puesto que el CPDC señala expresamente que los consumidores no pueden renunciar en ningún supuesto a este derecho, junto a otra lista de derechos, siendo que todo pacto en contrario de lo señalado conlleva su nulidad.

En ese sentido, lo que proponen las entidades autorizadas no es la renuncia, sino la restricción de dicho derecho por un plazo de diez años en el tiempo con el fin de asegurar un mayor nivel de seguridades financiera para estas y así sea posible ofertar esto al público.

Ahora bien, pese a que nos parece razonable, consideramos que es poco probable que el pago anticipado sea un gran riesgo financiero para las entidades autorizadas, ello puesto que este tipo de hipotecas presenta una particularidad, la cual está

referida a que los principales interesados en acceder a este tipo de créditos, son personas adultas mayores, las cuales no suelen tener dinero para poder costear las necesidades propias de su edad por el déficit de pensiones en el Perú.

En ese sentido, no parece una posibilidad remota que en el tiempo se pague parcial o totalmente la deuda hipotecaria, porque la idea de este tipo de hipotecas es poder ser un complemento o sustituto de la pensión para las personas adultas mayores, además de darles la tranquilidad financiera hasta su muerte.

Entonces, vista la posición de las entidades autorizadas y lo que planteamos, podemos coincidir en que pese a que no consideramos muy probable que se dé dicho riesgo financiero respecto al pago parcial o total de la deuda por parte de las personas adultas mayores, lo cierto es que en tanto no se hagan reformas la hipoteca inversa seguirá siendo una opción que no será ofertada en el mercado por la falta de consenso con las entidades.

Por ello, proponemos que se hagan reformas en la ley, puesto que así se haría factible que este servicio que presenta diversos beneficios sea una realidad y no solo una potencial ayuda. Asimismo, esta flexibilización de la norma haría posible no solo que se oferte el servicio, sino que este sea más atractivo, porque cuando existen menos riesgos financieros percibidos por las entidades, mayores son los incentivos de ofertar opciones atractivas para los consumidores.

Ahora bien, así como consideramos pertinente la modificación, consideramos que esta debe ir acompañada de una debida regulación estricta en torno a las

obligaciones que surgen para las entidades, referidas a que se cumpla con otorgar información idónea y adecuada a los consumidores, respecto a todo lo que ya está contemplado, y a aquellos derechos que serían restringidos, ello con el fin de evitar abusos y tomar decisiones informadas.

CONCLUSIONES

- La hipoteca inversa se erige como un servicio novedoso en el ámbito jurídico peruano, que se presenta como una oportunidad de paliar los problemas sociales relacionados a la falta de una pensión para las personas adultas mayores.
- 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.
- En el marco de este servicio, se presenta una relación de consumo, que implica una asimetría informativa entre el deudor hipotecario y el proveedor, en virtud de la cual se pueden cometer diversos abusos.
- 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.

RECOMENDACIONES

En virtud de lo expuesto durante la presente investigación, nos permitimos realizar las siguientes recomendaciones con el fin de que la fórmula legal de la hipoteca inversa, tenga el mejor de los impactos a nivel social:

- En primer lugar, es fundamental que se resuelva la disputa de las entidades autorizadas por la norma respecto del pago anticipado recogido por el reglamento de la Ley de hipoteca inversa, así como el CPDC; en ese sentido, es menester que se realicen modificaciones en dicho reglamento que permitan, por un lado, proteger al deudor hipotecario, aunque por otro lado, se restrinja en determinada medida el derecho de pago anticipado, esto porque como se ha analizado realmente el público objetivo de esta hipoteca no se vería realmente afectada por ver restringido este derecho, ya que la idea de la hipoteca inversa es poder servir como suplemento o complemento de las pensiones para las personas adultas mayores.
- En segundo lugar, una vez que sea viable la oferta de la hipoteca inversa en el mercado, establecer un riguroso sistema de protección al deudor hipotecario, ello para no ser objeto de abusos en su calidad de posición más débil dentro de esta relación. Que se prevean mecanismos de protección antes, durante y después de la constitución de protección, no limitándose solo al titular o titulares de la hipoteca inversa, sino también a los herederos y/o legatarios, los que con información idónea y adecuada podrían tomar mejores decisiones.

REFERENCIAS

- Alberdi Imas, L. (2016). La hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial de la Nación. *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, XIII(46), 152-167.
- Avendaño Arana, F. (1994). La ejecución de la hipoteca. *Themis*, 123-127.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2019). *Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Basadre Ayulo, J. (1992). Notas sobre el proceso de codificación civil en el Perú en el siglo XIX. El Código de 1852. Las transformaciones del derecho civil a partir de 1852. *Revista Chilena de Historia del Derecho*, 147-156.
- Betzuen Álvarez, A. (2016). *Desarrollo de un modelo de calibración de pérdidas de riesgos inherentes a una Hipoteca Inversa. Métrica del Riesgo de Supervivencia*. Bilbao.
- Bigio Chrem, J. (1991). Reflexiones en relación a la hipoteca en el Código Civil de 1984. *Derecho PUCP*, 111-129.
- Bullard Gonzalez, A. (2020). ¿Es el consumidor un idiota? El falso dilema entre el consumidor razonable y el consumidor ordinario. *Ensayos sobre Protección al Consumidor en el Perú*, 183-230.
- Cabrero García, J. (2017). *La Hipoteca Inversa: el marco en el que se desenvuelve, visión sociológica, económica y jurídica*. Universidad Nacional de Educación a Distancia. Recuperado el 29 de abril de 2019, de http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO_GARCIA_Jaime_Tesis.pdf
- Carosio Alba, T. (2008). El género de consumo en la sociedad de consumo. *La Ventana*, 130-169.

- Castro Alfaro, M., & Gutiérrez Baltodano, A. (2017). *Implementación de la Hipoteca Inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a las persona adulta mayor*. Liberia: Universidad de Costa Rica. Obtenido de <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2018/04/Andrea-Marcela-Guitierrez-TESIS-DE-LA-UCR-GUANACASTE-ByN.pdf>
- Chavez Dueñas, M. (2019). *Las Hipotecas Especiales en el Ordenamiento Peruano*. Lima.
- Chipana Catalán, J. (2018). Comentarios críticos a la Ley que regula la hipoteca inversa. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 117-127.
- Durand Carrión, J. (2008). El consumidor razonable o diligente, el mito que puede crear un cisma entre los peruanos. *Derecho & Sociedad*, 327-335.
- Fernández Da Costa, S. (2019). *Hipoteca inversa Un Nuevo Producto Financiero a partir de los bienes inmuebles para Chile*. Santiago de Chile.
- García Mares, S. (2015). *La Hipoteca Inversa*. Castellón de la Plana.
- García, S. (2015). *La Hipoteca Inversa*. Casellón de la Plana: Universidad Jaime I de Castellón. Recuperado el 29 de abril de 2019, de https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Lopez Condori, E. (2017). *Derechos del consumidor y el Uso del Libro de Reclamaciones en el distrito de Puno durante el año 2016*. Puno.
- López, N. (1960). Naturaleza Jurídica de la Hipoteca. *Lecciones y Ensayos*, 109-124.
- Luy Molinié, M., & Arrieta Elguera, A. (2001). *Tiempo de ejecución de garantías y su impacto en el mercado crediticio*. Lima.

- Méndez Sanchez, J. (2017). *La función social de la hipoteca inversa*. Madrid.
- Montero Esa, Z. (2014). *Estudio de la viabilidad para la implementación de la Hipoteca Inversa en Mar de Plata 2013/2014*. Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata. Recuperado el 29 de abril de 2019, de <http://nulan.mdp.edu.ar/2907/1/montero-2014.pdf>
- Montero, Z. (2014). *Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014*. Mar del Plata.
- Orts Santos, M. (2012). *Hipoteca Inversa*. Salamanca: Universidad de Salamanca. Recuperado el 04 de abril de 2019, de https://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf
- Quesada Páez, A. (2013). *Análisis de los nuevos instrumentos jurídicos privados para la protección patrimonial de las personas dependientes*. Granada: Universidad de Granada. Recuperado el 29 de abril de 2019, de <https://hera.ugr.es/tesisugr/22618971.pdf>
- Real Flores, M. (2006). El derecho de consumo. *Boletín de la Academia Vasca de Derecho*, 83-94.
- Roa Quispe, M., & Herrera Pachari, J. (2019). El derecho al pago anticipado de los consumidores y los créditos hipotecarios otorgados con subsidio del Estado. *Ius et Praxis*, 89-115.
- Roca Tavella, S., & Céspedes Correa, E. (2011). La ley y las prácticas de protección al consumidor en Perú. *Gestión y Política Pública*, 485-522.
- Rosario Chauca, J., & Guevara Cubas, M. (2018). *Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor*. Huacho.

- Soriano Pacheco, C., & Palacios Ramos, F. (2016). *Hipoteca Inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*. Cusco.
- Sosa Sacio, J. (2020). Una mirada constitucional a la defensa del consumidor, con especial referencia a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. *Ensayos sobre Protección al Consumidor en el Perú*, 141-182.
- Tello Moreno, L. (2016). Derechos Humanos y Vulnerabilidad. *Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México*, 23-40.
- Trinidad Nuñez, P. (1989). La evolución en la protección de la vulnerabilidad por el derecho internacional de los derechos humanos. *Revista Española de Relaciones Internacionales*, 125-167.
- Villagra, M. (2019). *Incorporación de la fiduciaryum creditore en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina*. México DF: Instituto de Investigaciones Jurídicas - Universidad Nacional Autónoma de México.

ANEXOS

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 01)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a) **YURI JOSÉ FRANCISCO VEGA MERE**

Entrevistador (a): RODOLFO GUTIÉRREZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima / 12/10/2020.

Institución: Estudio Muñiz, Olaya, Melendez, Castro, Ono & Herrera

Oficina: Derecho Corporativo / Fusiones y Adquisiciones / Inmobiliaria y

Construcción

Cargo: Socio Senior

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

1. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Exigir que se cuente con dos tasaciones de dos profesionales autorizados o inscritos en una entidad de prestigio. Es algo que se debe prever desde el inicio en el contrato, con la asesoría que debe revisar el interesado, por mandato de la ley.

Adicionalmente, en caso de ejecución también se puede solicitar, por el heredero, legatario o el llamado al pago de la deuda en caso de fallecimiento del titular, una tasación actualizada.

Nada impide, por lo demás, pactar mecanismos transparentes y públicos de ejecución, como por ejemplo pactar que haya uso de sistemas y redes que permitan una adecuada convocatoria y que participe una entidad seria como representante de las partes.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

2. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Si se contara con todos ellos, no dudamos que serán eficaces. El problema, en rigor, se podría presentar al momento de constituirse la hipoteca inversa y recortar las opciones o mecanismos de protección que puede tener el deudor al momento en que la entidad autorizada utilice “templates” o “boilerplates” y no permita la negociación de los parámetros que permitan que se realice un

procedimiento transparente y sin mayor incentivo que la venta a cualquier costo.

El principal objetivo de todos los involucrados debe ser contar con el mayor número de interesados y el mayor valor del inmueble, y no solo la venta para pagar la deuda, que podría ser un incentivo perverso si al banco no le importa el mayor monto de venta al tener el inmueble un valor mayor que el de la deuda y no busca optimizar una venta al mejor precio.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

3. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

A) Recortar el derecho a una nueva tasación, pactándose que el banco pueda usar la que existió al constituirse la hipoteca.

B) No emplear los mecanismos que permitan una venta al mejor precio.

4. ¿Tiene algún aporte final?

La regla en la ejecución debería ser siempre contar con dos tasaciones antes de la venta. Ese es un derecho sobre el cual no debería permitirse ningún pacto en contrario. Gracias.

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 02)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a): **RENZO ELIO ANDRADE CHIRINOS**

Entrevistador(a): RODOLFO GUTIERRÉZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima/ 14/10/2020.

Institución: Asesor Legal Herdoiza Crespo Construcciones S.A. Sucursal del Perú.

– Ex Gerente Corporativo Deloitte Perú

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

5. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

- Se le permite designar en el contrato a un representante que se encargue de la venta extrajudicial.
- Que se tome como base del precio mínimo dos tasaciones.
- Puede señalar en el contrato el servicio de remate que se usará en caso de ejecución.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

6. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

- En la medida que los deudores son personas mayores, es muy probable que no designen a nadie en el contrato, o que designen a alguien sin la experiencia necesaria para tratar con el martillero público o quien lleve adelante el remate.
- Se da la medida de que el precio no sea inferior a las 2/3 partes de las tasaciones. Sin embargo, la norma no es clara en cuanto a indicar que se trate de las 2/3 partes de la tasación con el mayor valor. La redacción es deficiente.
- Nuevamente, dado el perfil del deudor, difícilmente conocerá las diferentes opciones de servicio de remate disponibles.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

7. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

El plazo que se otorga a los herederos es para que decidan si ejercen la opción de cancelar el crédito liquidado por la entidad. Vencido dicho plazo, procede la ejecución extrajudicial. Sin embargo, podría suceder que los herederos no estén de acuerdo con la liquidación efectuada. En tal supuesto, no cancelarían el crédito y la entidad estaría autorizada de todas formas al finalizar el plazo a ejecutar la hipoteca inversa a pesar de que los herederos cuestionen el monto de la deuda, sobre todo cuando el deudor no nombró a un representante, por lo que la empresa designada por la entidad puede suscribir todos los documentos en nombre de la sucesión.

El precio debe ser no menor a las 2/3 partes de las tasaciones efectuadas. Podría haber un abuso de derecho en caso se use como precio las 2/3 partes de la tasación con menor valor.

Finalmente, en caso el deudor no haya indicado en el contrato el servicio de remate a utilizar, la entidad lo deberá elegir. Debería haberse señalado en la norma que se use el servicio de remate que garantice la mayor publicidad del mismo, a efectos de maximizar el valor del inmueble.

8. ¿Tiene algún aporte final?

Al tratarse de personas mayores, los mecanismos de protección deberían ser un poco más sólidos. Es en base a estas consideraciones que actualmente no se permite la ejecución extrajudicial de bienes inmuebles, situación que ahora si está permitida para estos casos.

Gracias.

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 03)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a): **MICHEL ROMERO ARTEAGA**

Entrevistador (a): RODOLFO GUTIÉRREZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima, 15/10/2020.

Institución: Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres/

Oficina de Proyección y Extensión, Secigra y Voluntariado.

Cargo: Jefe de Secigra.

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

9. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Lo que particularmente entablaría es una nulidad de acto jurídico y solicitaría una medida cautelar de no innovar.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

10. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

No. Debería ponerse mayor énfasis en este tema tomando en consideración que el público usuario de este producto son adultos mayores en esencia.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

11. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

En el contexto que se establezcan cláusulas que afecten normas de orden público o se establezcan cláusulas que afecten directamente y leoninamente a los intereses del deudor.

12. ¿Tiene algún aporte final?

No. Gracias.

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 04)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a): **FRANCO GERVASI PINTO**

Entrevistador(a): RODOLFO GUTIERREZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima, 19/10/2020.

Institución: FERREYCORP S.A.A.

Oficina: Créditos y Garantías

Cargo: Asesor Legal.

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

1. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Existen medidas de protección tanto judiciales como extrajudiciales. En cuanto a las extrajudiciales, el deudor puede realizar el pago de la deuda a fin de impedir la ejecución y luego reclamar el abuso de derecho ante el poder judicial, el deudor puede solicitar se detenga la ejecución extrajudicial debido a un incumplimiento del acreedor al momento de la constitución o ejecución del contrato de hipoteca inversa, tal como es el caso de una indebida guía de los Asesores (personas obligadas a brindar la información necesaria previa a la contratación del crédito) o un incumplimiento, del acreedor, del desembolso de tres cuotas en un periodo cualquier de doce meses.

El deudor puede recurrir al INDECOPI y solicitar una falta de idoneidad en el servicio debido al abuso de derecho que estaría cometiendo el acreedor en la ejecución extrajudicial de hipoteca. Del mismo modo, puede acudir a ASBANC o la SBS a fin que se tutele los derechos que están siendo vulnerados por el acreedor con la ejecución.

En el caso de medidas judiciales, el deudor puede solicitar al juez se detenga la ejecución de la hipoteca por un abuso de derecho en la ejecución. Del mismo modo, puede solicitar una medida cautelar que suspenda la ejecución hasta que se determine si existe un abuso de derecho en la realización de la misma. Por otro lado, puede solicitar los daños y perjuicios que el abuso de derecho le genere, así como la responsabilidad penal por el hecho.

Finalmente, la norma de hipoteca inversa señala que será de aplicación supletoria todo aquello señalado en el código procesal civil y en la sección de derechos reales del código civil. De esta forma el deudor cuenta con todos los mecanismos señalados en dichos cuerpos normativos.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

2. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Considero que no, debido a que la mayoría de mecanismos de defensa no generan efectos suspensivos y por lo tanto no impiden oportunamente la ejecución. El único mecanismo que llevaría la paralización inmediata es el pago del integro de la deuda, que generalmente carece de sentido ya que la mayoría de deudores no cuenta con la liquidez necesaria para llevarlo a cabo y desvanece la finalidad de este tipo de créditos.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

3. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

En los casos en los que se designe herederos de las cuotas del crédito y el acreedor incumpla con los pagos y aun así ejecute la garantía. En los casos en los que no se permita a los herederos realizar el pago del remanente de la deuda y se lleve a cabo la ejecución. En los casos en que se haya informado indebidamente al otorgante sobre el crédito y esto lo lleve a un incumplimiento del crédito y por lo tanto se ejecute la garantía. En los casos en los que previo al fallecimiento del deudor se ejecute el inmueble por deudas correspondientes a otros créditos. En los casos que el acreedor ejecute la garantía por incumplimiento de otros créditos aunque los herederos hayan cumplido con el pago del crédito que garantiza la hipoteca inversa.

4. ¿Tiene algún aporte final?

La hipoteca inversa es una herramienta con mucho potencial para el sistema financiera, pero considero que la normativa vigente no garantiza los derechos del deudor ya que como hemos mencionado en las respuestas anteriores, los mecanismos de defensa no son lo suficientemente oportunos para evitar la ejecución de los inmuebles. Es de especial importancia la protección a los deudores ya que se trata de créditos otorgados a un sector vulnerable de la población pues está enfocado a personas de la tercera edad, que no son sujetos de crédito regular por el riesgo que representan y por la posibilidad de fallecimiento antes de la cancelación del crédito. Del mismo modo, es importante tutelar el interés de los herederos y la norma no contempla restricciones o especificaciones para el caso de deudores con dependientes menores de edad, con discapacidad o en situación de vulnerabilidad. Gracias.

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 05)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a): **CARLOS TAMANI RAFAEL**

Entrevistador (a): RODOLFO GUTIÉRREZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima, 19/10/2020.

Institución: Universidad de Salamanca.

Oficina/Cargo: Doctorando en Derecho

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

13. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Puede alegar que sí cumplió con la obligación a su cargo, puede ejercer la reivindicación o una acción de mejor derecho de propiedad.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

14. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

No del todo, necesitarían una regulación especial para atemperar dando cuenta de la asimetría que existe entre las partes intervinientes en la hipoteca inversa.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

15. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Esto podría ocurrir si en caso de un incumplimiento parcial bastante poco relevante para el total de la obligación pactada se realiza la ejecución del bien.

16. ¿Tiene algún aporte final?

Es un tema que si bien interesante, en los países donde se ha aplicado no ha resultado atractivo. Por lo que no se han presentado problemas en la realidad. La falta de importancia de la hipoteca inversa es que en la mayoría de países existen mecanismos de seguridad social que hacen poco atractivo atarse a un banco en la manera que se pretende a través de la figura mencionada.

Gracias.

FICHA DE ENTREVISTA A EXPERTO

(ANEXO N° 06)

Agradeceré a su digna persona en su calidad de experto tenga a bien contestar todas y cada una de las preguntas, su aporte será muy valiosa a efectos de recoger información de relevante que contribuya a logro de un trabajo de investigación de tesis para optar mi grado de maestría en Derecho.

Título de la tesis: “ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR”

Experto(a) entrevistado(a): **DANIEL CHRISTIAN VEGA ESPINOZA**

Entrevistador (a): RODOLFO GUTIÉRREZ DIEZ

Lugar y fecha: Lima, 20/ 10/2020.

Institución: MINISTERIO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Oficina LIMA /Cargo - ASESOR LEGAL DEL ÁREA DE CONCESIONES.

OBJETIVO PRINCIPAL

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.

Preguntas:

17. ¿Qué medidas de protección tiene el deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

El artículo 8 de la norma establece que: “La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente...”. En ese sentido, resulta fundamental que establezca algunos candados para que las entidades no cometan abusos al momento de la ejecución extrajudicial del bien, tales como: plazo, tipo de notificación y formalidad, entre otros puntos.

OBJETIVO SECUNDARIO 1

Evaluar si resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

18. ¿Ud. cree que resultan eficaces los mecanismos de protección del deudor frente a un posible abuso del derecho del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

Al referirnos sobre las medidas de protección estos deben ser integrados en el contrato y de ser el caso remitidos a la norma jurídica; empero, también se podrá incluir el tema de medidas cautelares como una forma de tutelar jurídicamente a la víctima; sin embargo respecto a la eficacia esta podrían no alcanzar el objetivo por realizarse el proceso de ejecución.

OBJETIVO SECUNDARIO 2

Señalar en qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa.

19. ¿En qué situaciones se podrían manifestar abuso de derecho por parte del acreedor en la ejecución extrajudicial de la Hipoteca Inversa?

En principio, se debe indicar que no habría intención de un abuso del acreedor, pues todas las acciones que se realizan están motivadas por el incumplimiento, en ese sentido, la pregunta debe ser dirigida a un acto específico. Por ejemplo, puede ocurrir que el acreedor requiera al deudor la ejecución de la prestación de cumplimiento específico, en circunstancias que ella es excesivamente gravosa o que no se reconozca ningún tipo de amparo, debiendo recordar que frente a un incumplimiento se debe tratar de mitigar las pérdidas (y no tratar de desaparecerlas).

20. ¿Tiene algún aporte final?

El producto aún no es atractivo en el mercado y por ello, si bien cuenta con legislación regulatoria, no ha podido hacerse efectiva su implementación. Se debe trabajar de la mano para hacer de este producto algo más atractivo. Algo está fallando hasta el momento.

Gracias