



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CAJAMARCA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Escuela Académico Profesional de Derecho

XVIII PROGRAMA DE ACTUALIZACIÓN PROFESIONAL

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

Análisis de la ley 30741 sobre la hipoteca inversa, y las ventajas y
desventajas que representa

PRESENTADO POR:
Zelada Chávez, Braulio Jesús Ángel

Cajamarca, abril del 2019

AGRADECIMIENTO

A Dios por su amor y bondad que no tienen límite, ya que me demostró que si confío en Él todas mis metas siempre las voy a cumplir.

A mis padres por darme el apoyo durante toda mi carrera universitaria y sobre todo por ayudarme a cumplir todos mis sueños. A mi familia por motivarme y convencerme de que si te esfuerzas lograras tus metas.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	7
I. CAPÍTULO I. Aspectos Metodológicos.	
1.1. Descripción del tema	8
1.2. Justificación	9
1.3. Objetivos.....	10
1.3.1. Objetivo General.....	10
1.3.2. Objetivos Específicos	10
1.4. Metodología	11
II. CAPITULO II. Marco Teórico	
1.1. El origen de la hipoteca inversa.....	12
1.2. La evolución de la hipoteca inversa.....	12
1.2.1. A nivel mundial.....	12
1.2.2. A nivel latinoamericano.....	18
1.3. Definiciones de hipoteca inversa.....	19
1.4. Características de la hipoteca inversa.....	21
1.5. Aspectos para calcular la hipoteca inversa.....	23
1.5.1. La edad del solicitante.....	23
1.5.2. El valor del bien inmueble o vivienda.....	23
1.5.3. Tasa de interés.....	23
1.5.4. Tabla de mortalidad.....	23
1.6. Hipoteca Inversa en el Perú.....	24
1.6.1. Antecedentes.....	24
1.6.2. Estructura de la ley 30741.....	25
A. Requisitos de la hipoteca inversa.....	25
B. Elementos de la hipoteca inversa.....	27
1. El beneficiario.....	27
2. Entidades autorizadas.....	27
2.1. Empresas de operaciones múltiples.....	28
2.2. Empresas de seguros.....	28
C. Vencimiento anticipado del contrato.....	28

	D. Resolución de la hipoteca inversa.....	29
III.	CAPITULO. Discusión y Análisis de los Resultados	
	A. Diferencias entre hipoteca convencional y la hipoteca inversa.....	30
	B. Aspectos en que la ley 30741 debe de mejorar.....	32
	CONCLUSIONES	33
	BIBLIOGRAFIA	35
	ANEXO	36

**ANÁLISIS DE LA LEY 30741 SOBRE LA HIPOTECA INVERSA Y LAS VENTAJAS
Y DESVENTAJAS QUE REPRESENTA**

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo monográfico se tiene como contenido el análisis referente al tema del contrato de hipoteca inversa, el cual es un tipo de contrato, que realizan las personas titulares de un bien inmueble con una entidad financiera, en la cual se brinda un préstamo financiero, el cual tiene como garantía el bien inmueble del solicitante o titular.

La característica principal de este tipo de contrato es que fue creado especialmente para las personas de la tercera edad, en especial esa parte de la población que no está inscrita en un sistema de pensiones, pero si cuentan con algún bien inmueble que pueda garantizar dicho contrato.

Para analizar este tipo de figura jurídica es necesario revisar los estándares jurídicos a nivel internacional y sobre todo la normativa nacional, teniendo en cuenta sus requisitos, así como sus principales variables que la conforman. Para ello nos hemos dispuesto a dividir el presente trabajo en los siguientes capítulos y dentro de estos títulos y subtítulos con temas de importancia dentro de la ley de 30741 que regula la figura jurídica de la hipoteca inversa en nuestro país

Antes de concluir, se ha creído necesario realizar un cuadro comparativo en el cuál se pueda diferenciar las principales características que hacen que la figura jurídica de la hipoteca inversa sea diferente a la figura jurídica de la hipoteca convencional.

Se han realizado consultas tanto de páginas web como presenciales a entidades financieras con la intención de poder dar un análisis más exacto y referencial de este tipo de contrato hipotecario.

Finalmente, se mostrará una lista de conclusiones en las cuales se mencionarán los puntos más atractivos de esta figura jurídica.

CAPITULO I

1. ASPECTOS METODOLOGICOS

1.1. Descripción del tema

El ciclo de la vida tiene varias etapas, la más temible por la mayoría de los seres vivos, es la etapa de vejez conocida como la tercera edad, en esta etapa de desarrollan grandes cambios en la vida del ser humano, cambios en su vida profesional, laboral, física y mental.

El ser humano en la tercera edad tiende a tener dificultades en su medio laboral con la jubilación al percibir una pensión mediocre, la cual no podría cubrir un estilo de vida digno para cualquier persona.

Lo antes mencionado es un contexto social que se vive no solo en nuestro país sino también en la mayoría de países del mundo, algunos de ellos han encontrado o han llegado a desarrollar un sistema que les permita, solucionar este problema.

Este sistema se llama “hipoteca inversa” en nuestro país, mientras que, en otros países suele tener el nombre de “hipoteca revertida”, este sistema es muy popular y por no decir exitoso en la mayoría de países como Gran Bretaña y España, este trabajo trata de analizar la ley 30741 de la hipoteca inversa publicada en el 28 de marzo del 2018 en nuestro país, desarrollando sus ventajas y desventajas tanto para el solicitante (titular de la propiedad) o para la entidad financiera.

Esta figura jurídica consiste en conceder una hipoteca sobre una propiedad inmueble (vivienda), a cambio de que el solicitante reciba una prestación económica, dicha prestación puede ser como una renta mensual hasta el día en que fallezca o también de un solo pago, ambos supuestos serán cobrados por la entidad financiera al momento del deceso del cliente, la deuda será pagada por los herederos en caso contrario la entidad financiera ejecutara la garantía quedándose con la propiedad inmueble.

1.2. Justificación

La siguiente investigación Jurídica, es un estudio exhaustivo de la figura jurídica de la hipoteca inversa, teniendo varios aspectos de análisis jurídico que son los siguientes: la comparación de la hipoteca inversa con los diferentes sistemas normativos internacionales, el análisis del origen de la hipoteca inversa en el Perú. Este estudio se realiza porque el interesado en este tipo de contrato posee cierta ignorancia al momento de optar por este tipo de contrato, esto se debe principalmente a la novedad de la figura y a la poca publicidad de la misma por parte del órgano estatal correspondiente de este tipo de actividad.

Realizar un análisis descriptivo de la hipoteca inversa desde el momento de su concepción jurídica hasta su publicación, logrando que el interesado entienda que el proceso que realiza el órgano jurídico para emitir este tipo de leyes no es tan fácil como se especula.

Se estudiará cada aspecto de esta ley, tratando de encontrar deficiencias al momento de su aplicación. Esto nos permitirá plantear algunas propuestas novedosas que conseguirán que la ley sea más equitativa con respecto a los derechos de ambas partes, desde el momento de su celebración hasta el momento de su ejecución.

Como beneficio principal será terminar con la ignorancia que se tiene antes y luego de celebrar un contrato de hipoteca inversa, saber cuáles serán las ventajas que se tendrá al optar por este contrato y cuáles serán sus limitaciones con respecto a la entidad financiera con la que se está llevando dicho contrato.

Se tiene como beneficiario de esta investigación, toda aquella persona interesada en optar por este contrato de hipoteca inversa, pero para ser más exactos, las personas de la tercera edad que son propietarias de un bien inmueble, ya que dichas personas serán las únicas en optar por este tipo de contrato; este trabajo de investigación ayudara al interesado a entender el procedimiento que se tiene al celebrar un contrato de hipoteca inversa y cuáles serán las consecuencias de dicha celebración.

Se trata de proponer un cambio en ciertos aspectos de la ley de la hipoteca inversa, aspectos como: el acceso a este tipo de contrato, el uso y disfrute limitado del bien inmueble puesto en garantía en el contrato, el derecho de los herederos con respecto al bien inmueble y la muerte prematura del interesado. Finalmente se desarrollará conclusiones constructivas que permitan mejorar la calidad jurídica de la ley de la hipoteca inversa al momento de su celebración hasta su ejecución.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Analizar la figura jurídica de la hipoteca inversa, con la finalidad de describir su funcionamiento y demostrar sus principales puntos a mejorar.

1.3.2. Objetivos específicos

- a. Investigar el origen y evolución de la hipoteca inversa teniendo como referencia los principales países donde se empezó a desarrollar esta figura jurídica.
- b. Discriminar las principales características de la figura jurídica de la hipoteca inversa dentro del Derecho.
- c. Reconocer los requisitos de la hipoteca inversa.
- d. Evaluar la hipoteca inversa de la hipoteca convencional.
- e. Manifestar los principales puntos a mejorar.

1.4. Metodología

1.4.1. Método analítico

Para el desarrollo de esta monografía utilizaremos el método analítico, método que nos permitirá estudiar la ley de manera separada, logrando analizar artículo por artículo y permitiendo obtener un mejor estudio de la figura jurídica de la hipoteca inversa, de esta manera llegando a comprender la naturaleza de su funcionamiento como también la eficacia al momento de su aplicación.

1.4.2. Método comparativo

Realizaremos un estudio amplio de la figura jurídica de la hipoteca inversa, repasando sus inicios y su tratamiento en diferentes sistemas legales internacionales y latinoamericanos, teniendo como finalidad proponer modificaciones que sean necesarias para el éxito de su eficacia jurídica.

1.4.3. Método dogmático

En el presente trabajo realizamos un estudio de diferentes leyes y normas, así como también el trabajo de diferentes doctrinarios en la materia civil y dentro de esta, el tema de contratos, con el fin de interpretar los principios doctrinales que cada interprete de las normas y la doctrina jurídica nos dan a conocer, siendo necesario para poder encontrar en cada una de ellas los resultados y proyectos que nos hemos propuesto a explicar en el siguiente trabajo.

CAPITULO II

1. MARCO TEÓRICO

1.1. El origen de la hipoteca inversa

La hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón, del concepto de *reverse mortgage*¹ en contraposición a la hipoteca avanzada o delantera que se denomina *forwad mortgage*² que en realidad es una figura muy similar a la hipoteca ordinaria.

La hipoteca empieza a practicarse en Gran Bretaña en el año 1965, la hipoteca inversa destaco en este país, porque desarrollo una libertad absoluta en cuanto al destino que se daba a las cantidades percibidas por el solicitante, en este país la hipoteca inversa no necesariamente estaba centrada a cubrir las necesidades básicas del solicitante, sino que también estaba dirigido a mejorar su calidad de vida, y la de su familia.

1.2. La evolución de la hipoteca inversa

1.2.1. A nivel mundial

A. Francia

La hipoteca inversa en Francia entra en vigor 25 de marzo del 2006, esta figura se inspira en el modelo americano *reverse*

¹ Un reverse mortgage, es un préstamo hipotecario asegurado por el gobierno Norteamericano exclusivamente para personas de 62 años o más que sean dueños de su residencia. No requiere pagos mensuales ni se necesita tener un crédito perfecto para cualificar porque está garantizado por el valor acumulado de la vivienda.

² forwad mortgage, es una hipoteca de tasa fija que le permite establecer la tasa de interés por adelantado. Esta hipoteca es particularmente adecuada si necesita una hipoteca con una fecha de inicio o fecha de finalización fija.

*mortgage*³, este tipo de hipoteca se describe como un contrato por el cual un establecimiento de crédito o un establecimiento financiero concede a una persona física un préstamo bajo la forma de capital o por disposiciones periódicas, garantizado por una hipoteca constituida sobre un bien inmobiliario del prestatario, brindándole al prestatario el uso exclusivo de la vivienda en el que el reembolso no puede exigirse hasta el momento del fallecimiento del prestatario o hasta la enajenación de la propiedad inmueble hipotecada si sobreviene antes el fallecimiento”.

B. Estados Unidos

Esta figura jurídica comenzó en EEUU en el año 1989 con un programa piloto de 2.500 hipotecas inversas. En los primeros años, el crecimiento fue lento, pero a partir de 2002 comenzó a crecer de forma más importante, debido a la coyuntura caracterizada por tipos de interés favorables y al aumento del precio de la vivienda, hasta alcanzar un máximo cercano a las 120.000 hipotecas inversas en 2009⁴.

En Estados Unidos la hipoteca inversa toma distintos formatos según el Estado de que se trate, ya que tiene autonomía en el dictado de las leyes. En líneas generales puede contratarse el desembolso en tres formas diferentes:

El capital total será entregado en el momento de la transacción. Esta suma acumulará intereses que serán abonados al vender la

³ Un reverse mortgage, es un préstamo hipotecario asegurado por el gobierno Norteamericano exclusivamente para personas de 62 años o más que sean dueños de su residencia. No requiere pagos mensuales ni se necesita tener un crédito perfecto para cualificar porque está garantizado por el valor acumulado de la vivienda.

⁴ Henar Álvarez Álvarez., La hipoteca inversa..., op. cit., p. 37.

vivienda o fallecer el prestatario; Mediante sumas cobradas en forma periódica (mensual, bimestral, etc.), que funcionarán como un complemento de la que el prestatario cobre como jubilación. Esta vendría a ser una especie de renta vitalicia de cuotas fijas; Con la apertura de una línea de crédito, que el prestatario utilizará cuando así lo desee. Este formato es el más barato, ya que solo se pagarán los intereses de los montos utilizados efectivamente.

La ley de la hipoteca inversa en Estados Unidos determina que, bajo pena de nulidad, la hipoteca inversa no debe destinarse a financiar ninguna actividad profesional, además de que el inmueble que se grava debe tener el uso único de vivienda.

C. Canadá

Se regulo de manera muy limitada y detallada en el año 2001, la edad mínima que debe tener el solicitante es de 62 años, deben ser propietarios de la vivienda, además contempla una regla única que en otros países no contemplan, es la posibilidad de solicitar la hipoteca inversa no solo sobre la vivienda que constituye la residencia, sino también sobre el comercio o negocio del deudor.

D. Australia

En este país se empieza a aplicar la hipoteca inversa en el año 2004, para poder acceder a este tipo de hipoteca el solicitante debe de tener menos de 55 años (dependiendo de la entidad financiera).

E. Reino Unido

La hipoteca inversa existe en Reino Unido desde 1965. Es uno de los países en que está más afianzado el sistema. Se presenta en sus tres modalidades, aunque dos de ellas ya se han dejado de lado. El formato que ha sobrevivido es el de Préstamos de intereses capitalizados: la entidad crediticia concede un préstamo el cual se abona de tres maneras puede ser única, en forma de plazos o también periódica; Su importe aumenta con la edad y el tipo de interés es fijo o está sujeto a un límite. No hay obligación de pagar intereses durante la vida del préstamo, los cuales se capitalizan de forma anual.

Una de las particularidades en este país es la fuerte penalización para el caso de las cancelaciones anticipadas y se utiliza el sistema de seguro sobre el patrimonio negativo para el caso en que el monto adeudado supere el valor de la vivienda.

En el Reino Unido la edad mínima es entre los 55 y 60 años (menor que otros países) y se exige un valor mínimo para la vivienda.

“Las entidades emisoras de préstamos están agrupadas en una asociación que reúne al 90% de ellas, denominada SHIP (sistema de hipotecas inversas particulares). Han establecido un código de conducta que se resume en cuatro premisas básicas: Transparencia en las características jurídicas del préstamo, Transparencia en los costos, Obligación de brindar información completa mediante la asistencia jurídica independiente al prestatario previa a la firma del préstamo, Limitación del valor del préstamo al valor de la vivienda”. (Taffin, 2004, pág. 5)

F. Nueva Zelanda

El lanzamiento de la hipoteca se da desde el año 1991, tenía varias modalidades de acuerdo a la edad y condición de contratación, se encontró una gran satisfacción en sus beneficiarios, pero su difusión fue muy lenta, en este país se ofrecen tres tipos de hipoteca inversa⁵.

1. Ram Flex

Este programa está disponible para los usuarios que tengan a partir de los 65 años de edad, las casas deben estar valoradas al menos en 250000 dólares, al solicitante se le brinda un pago mensual, siempre y cuando permanezca en la vivienda que es objeto de la hipoteca, la deuda se remunera a un 11% anual⁶.

2. Ram Sure

Este programa consiste en brindar un pago vitalicio y una cuantía inicial que no puede superar el 10% del valor del inmueble, la hipoteca es amortizada cuando el propietario abandona la casa, pero el pago periódico se mantiene mientras el cliente o su cónyuge sobrevivan, está disponible para los usuarios entre 65 y 75 años de edad una de las condiciones es ser el propietario del inmueble a hipotecar⁷.

⁵ Sánchez Álvarez, I. y otros, op. cit., págs. 42 y ss.

⁶ Sánchez Álvarez, I. y otros, op. cit., págs. 42 y ss.

⁷ Sánchez Álvarez, I. y otros, op. cit., págs. 42 y ss.

3. Ram Term

Radica en brindar un pago vitalicio que puede llegar hasta el 25% del valor de la vivienda, pero la hipoteca debe ser amortizada durante los 10 primeros años transcurridos del contrato, está disponible para propietarios entre 55 y 75 años, está más dirigida a personas que posean una segunda vivienda o tiene posibilidad económica de hacer frente la amortización de los 10 años del contrato, el interés devengado anual es del 9%⁸.

En estos tres tipos de hipotecas inversas no se garantiza que la cuantía apagar de la hipoteca exceda el precio del inmueble en el mercado, pero si exigen que el mantenimiento de la vivienda en buen estado más su aseguramiento.

G. España

La hipoteca inversa se introduce en el ordenamiento español mediante la ley 41/2007, de 7 de diciembre la “hipoteca inversa, una herramienta financiera que permite transformar la principal fuente de riqueza de los ancianos (...)” (García, 2012).

⁸ Sánchez Álvarez, I. y otros, op. cit., págs. 42 y ss.

1.2.2. A nivel latinoamericano

A. México

Es aprobada en el mes de mayo del 2013 sus principales características están reguladas por el código civil mexicano, se establece lo siguiente: El cliente debe ser el propietario del bien inmueble a hipotecar, El propietario podrá arrendar el bien inmueble de manera parcial o total. Al momento del fallecimiento del propietario del bien inmueble, los herederos tendrán la posibilidad de abonar la cantidad total del adeudo. Sin embargo al transcurrir los seis meses y no se recibe liquidación del mismo, la institución financiera podrá vender el inmueble hipotecado.

B. Puerto rico

La hipoteca inversa en puerto rico está asegurada por el gobierno federal, este tipo de producto se caracteriza por ser costoso, se requiere como principal requisito que el cliente reciba orientación de un consejero independiente, solo puede ser solicitado por personas mayores de 62 años de edad.

“La asamblea legislativa ha creado la ley de protección del consumidor de hipotecas inversas para evitar el fraude y daño de los solicitantes a este tipo de hipoteca”. (Castro-González, 2012).

C. Argentina

Es uno de los países donde la existencia de la hipoteca inversa ha resultado ser más difícil en comparación a los demás países latinoamericanos, esto se debe a que no se encuadra dentro de

los números clausus⁹ que rige el código civil de este país, por lo que es difícil de que se pueda regular. En Argentina como en ciertos países latinoamericanos se conoce a la hipoteca inversa como hipoteca invertida.

1.3. Definiciones de hipoteca inversa

La hipoteca inversa es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una hipoteca inversa proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro, por ello en algunos países se ha considerado a la hipoteca inversa como una herramienta para aliviar la carga fiscal de los sistemas de pensiones estatales¹⁰.

En una hipoteca inversa típica, una institución financiera que brinda un crédito respaldado por un inmueble a una persona, el crédito no tiene que ser pagado mientras el propietario ocupe la vivienda. El inmueble garantiza el reembolso del crédito, por lo que no se requiere la evaluación de la capacidad de pago de la persona, pues dicho pago se realizará con la venta del inmueble. De esta forma, una persona que no está interesada en dejar su propiedad como herencia, puede recibir un flujo de dinero (en adelante, una renta) mientras utiliza su vivienda hasta que fallezca. Además, en el caso del fallecimiento del cliente y su cónyuge, los herederos tienen la opción de conservar la vivienda si cancelan el crédito.¹¹

9 Según la teoría del numerus clausus, sólo existen los derechos reales que expresamente prevé y regula la ley. Los derechos reales son tipos cerrados y no se permite ninguno ajeno al tipo. Sin embargo, según la teoría del numerus apertus, los particulares pueden constituir y crear, en base al principio de autonomía de la voluntad aplicada al campo de los derechos reales, los que deseen, incluso distintos a los previstos por la ley.

¹⁰ Quesada Sánchez, A.J., «Apuntes jurídico-civiles.

¹¹ Quesada Sánchez, A.J., Apuntes jurídico-civiles.

La hipoteca inversa es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmuebles. Esta definición está directamente relacionada a la función social de este producto financiero, considerándolo como un ingreso adicional a la pensión por jubilación que es proporcionada por nuestra seguridad social.

La hipoteca inversa es un crédito con garantía inmobiliaria, es decir, un negocio por el cual una persona que posee un inmueble recibe cada mes una renta, determinada por varios factores, y al fallecimiento del propietario los herederos harán frente al pago del préstamo, o la entidad procederá a ejecutar la garantía “(...)lo que puede traducirse en la venta del inmueble para satisfacer la deuda y la entrega a los herederos del dinero restante de la venta, si los hubiere”. (Calegari de Grosso, 2007, pág. 322)

“La hipoteca inversa son operaciones solo para personas ricas en propiedad y pobres en efectivo”. (Taffin, 2004, pág. 32)

La hipoteca inversa consiste en un préstamo, no asignado, teniendo como garantía la propiedad principal del solicitante, la cual no es reembolsable hasta que el solicitante o propietario fallezca. La doctrina menciona que su denominación debería ser préstamo o hipoteca vitalicia. Dentro del estudio de este tipo de figura jurídica se coloca mayor énfasis en la aleatoriedad de la operación, como el monto y plazo no definido. Una definición más amplia:

“(...) es un préstamo concedido por una entidad de crédito a un individuo que posee una vivienda propia. Para ello, es necesario que se produzca el registro de la hipoteca y el prestatario debe comprometerse a utilizar la propiedad como residencia principal, mantenerla en perfectas condiciones, asegurándola y cumpliendo con todas las obligaciones fiscales que ésta conlleva”. (Taffin, 2004, pág. 3)

Las cuestiones más relevantes de este autor es la forma como considera al bien inmueble como vivienda de esta manera está haciendo una acotación muy importante la cual es que el solicitante o prestatario debe de tener el bien inmueble como su hogar frecuente el cual es un requisito muy importante dentro de este tipo de contratos inmobiliarios. Además, debemos agregar que el autor menciona que el crédito debe ser brindado por una entidad de crédito con esto se determina que solo ese tipo de entidades pueden realizar dicho contrato inmobiliario y no otros particulares de esta manera se evitaría estafas, engaños que puedan afectar a cierta parte de la población interesada en este tipo de contrato inmobiliario.

1.4. Características de la hipoteca inversa

Se trata de una operación financiera especialmente diseñada para mayores de 65 años y personas dependientes, con la que se posibilita convertir en dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder, de entrada, la titularidad.

La hipoteca inversa nace por iniciativa privada de las entidades bancarias como respuesta al crecimiento del sector de población en edad avanzada, y que requiere liquidez para afrontar los gastos propios de su existencia, se inspira en las experiencias del ámbito del Reino Unido, y otras entidades diseñaron el producto pensando en ella como un producto adicional. (Quiroga, 2013, pág. 5)

Por el monto es una característica muy importante, pues es la que hace atractivo el producto para los posibles beneficiarios, siendo que el importe máximo del que puede disponer el prestatario se determina en función de la edad y del valor de la vivienda, según la tasación efectuada.

En cuestión a los plazos iniciales de la renta se establecen en función a la proyección de vida que se le hace al posible beneficiario, que se plasmará

en la esperanza de vida estimada que se deberá consignar en el contrato, y tomando en cuenta que en la mayoría de casos el beneficiario está conformado por una pareja de esposos, se debe combinar las esperanzas de vida de hombres y mujeres.

La cuantía financiada mediante la hipoteca se limita además a un porcentaje del valor de tasación de la vivienda que suele oscilar entre un 70 y un 95 por ciento, aunque estos dependerán de cada entidad financiera y son adaptables al cliente. Esta cuantía no se establece como la cantidad prestada al inicio de la operación sino como la deuda total acumulada al final del periodo establecido. (Quiroga, 2013, pág. 7)

Al igual que en cualquier otro préstamo o crédito hipotecario, el alquiler de la vivienda a terceros sin el consentimiento de la entidad financiera supone el vencimiento del crédito, todas las entidades establecen la posibilidad de establecer en la escritura de constitución de la hipoteca la posibilidad de alquilar la vivienda o cambiar de residencia, por ejemplo, en el caso de tener que internarse a una residencia de personas mayores. Todo ello debe constar por escrito en el contrato, el cual deberá ser producto de negociación entre el cliente y la entidad financiera.

Nosotros consideramos que la hipoteca inversa tiene dos características muy importantes:

La primera característica que la hace única y diferente a la hipoteca convencional es la inexistencia de intereses, comisiones del crédito brindado esto es hasta que llegue el vencimiento del contrato con la muerte del solicitante, cabe mencionar que el importe adeudado no decrece como en la hipoteca convencional sino por el contrario crece mientras pasa el tiempo siendo de esta manera inseguro la totalidad del crédito prestado.

La segunda característica que la hace única y diferente de la hipoteca convencional es el momento de su exigibilidad, la deuda será exigible por el acreedor, así como también la garantía será ejecutable cuando fallezca el solicitante o propietario del bien inmueble.

1.5. Aspectos para calcular hipoteca inversa

1.5.1. La edad del solicitante

La edad del solicitante es directamente proporcional con la cuota a cobrar, esto quiere decir que, si se contrata a mayor edad, corresponderá una mayor cuota.

1.5.2. El valor del bien inmueble o vivienda

El cómputo del valor de la vivienda lo realiza la entidad financiera, dicho valor que se le otorgue a la vivienda tendrá una relación directa con la cuota que cobrara el solicitante, mientras mayor sea el valor de la vivienda, mayor será la cuota a cobrar.

1.5.3. Tasa de Interés

La tasa de interés es deducida por la entidad financiera, el aspecto clave para entender este aspecto es que mientras el interés es más alto la asignación mensual es menor.

1.5.4. Tabla de mortalidad

Es considerada como una referencia estadística que tienen las entidades financieras, respecto al promedio de edad de las personas de determinada región; la relación de la edad con la

prestación será inversa, mientras menor sea la esperanza de vida del solicitante, mayor será la prestación recibida al solicitante.

1.6. Hipoteca inversa en el Perú

1.6.1. Antecedentes

La hipoteca inversa en el Perú está regulada en la ley n°30741 la cual fue publicada el 28 de marzo del 2018, esta ley tiene como propuesta de incorporar a nuestra legislación la novedosa figura de la hipoteca inversa.

La hipoteca inversa no es una propuesta reciente en nuestro país; el intento de regular esta figura data del año 2014 mediante el proyecto de ley **N°04058/2014-CR** asignado a la comisión de justicia y de derechos humanos del congreso, sin que haya algún pronunciamiento de dicha propuesta.

Subsiguientemente en el año 2016 en el mes de noviembre, se presentó otro proyecto de **ley N°570/2016-CR** tuvo muy pocas diferenciaciones al proyecto del año 2014, y nuevamente sería asignado a la comisión de justicia y derechos humanos, pero a diferencia de lo anterior esta correría con diferente destino que su antecesora.

Finalmente, en el año 2017, la comisión encargada aprobó el proyecto emitiéndose el respectivo dictamen para su publicación, teniendo en cuenta que el proyecto presentado fue modificado de manera considerable durante su revisión por la comisión encargada, esta modificación se convirtió en la versión definitiva de lo que hoy es la ley de la hipoteca inversa en nuestro país.

1.6.2. Estructura de la ley 30741

A. Requisitos de la hipoteca inversa

Los requisitos para poder solicitar o acceder a una hipoteca inversa en nuestro país se encuentran dispersos en los diferentes artículos de la ley n°30741 el cual regula lo siguiente:

1. El crédito debe estar garantizado por un bien inmueble libre de gravámenes, el inmueble debe ser propiedad del solicitante¹².
2. El inmueble en garantía debe estar asegurado contra posibles daños futuros, este aseguramiento es realizado por el solicitante¹³.
3. La tasación de la vivienda será realizada por dos entidades una de ellas será la entidad financiera y la segunda una entidad particular contratada por el solicitante¹⁴.
4. El monto está referido al cálculo que se tiene del valor del inmueble entre la esperanza de vida del solicitante menos los intereses acordados por la entidad financiera.
5. El interés es calculado por la entidad financiera, se aplica sobre las cantidades de crédito recibidas durante el contrato de la hipoteca inversa¹⁵.

¹² Artículo N°3 de la ley 30741.

¹³ Artículo N°3 de la ley 30741.

¹⁴ Artículo N°3 de la ley 30741.

¹⁵ Artículo N°3 de la ley 30741.

6. El titular o propietario del bien inmueble tendrá la facultad de pagar anticipadamente el crédito brindado, sin ninguna penalidad, este tipo de requisito solo se realiza siempre y cuando el solicitante tenga la necesidad de recuperar el bien inmueble puesto en garantía durante contrato.
7. El solicitante debe vivir de manera constante en la propiedad, además de tener la capacidad de enajenarlo, arrendarlo y construir cargas y gravámenes, con previa autorización de la entidad financiera acreedora¹⁶.
8. El bien inmueble en garantía debe estar libre de gravámenes al momento de la ejecución del contrato.
9. El cobro de la garantía del contrato hipotecario solo será única exclusivamente sobre el bien inmueble¹⁷.
10. Al momento del cobro de la garantía de la hipoteca inversa a consecuencia del fallecimiento del solicitante, la entidad financiera tiene la obligación de ofrecer a los legatarios la oportunidad de pagar la deuda, con el fin de que se restituya la propiedad a la masa hereditaria¹⁸.
11. Cumplido el plazo del contrato de hipoteca inversa, la entidad financiera tendrá todo el derecho de exigir el bien inmueble en garantía; si existe algún saldo que no haya sido cobrado por el solicitante durante su vida, será desembolsado a sus herederos¹⁹.

¹⁶ Artículo N°3 de la ley 30741.

¹⁷ Artículo N°3 de la ley 30741.

¹⁸ Artículo N°3 de la ley 30741.

¹⁹ Artículo N°3 de la ley 30741.

B. Elementos de la hipoteca inversa

1. El beneficiario

El beneficiario siempre llega a ser el solicitante del contrato hipotecario, así también puede llegar el caso de que sea la pareja del titular, sin embargo, el solicitante puede nombrar a un tercero como beneficiario, entre ellos un sobrino, un hijo, un primo, un amigo, etc.; este tercero no tendrá la calidad de parte dentro del contrato.

La ley menciona que la garantía solo será exigible siempre y cuando el último beneficiario muera, de acuerdo a lo estipulado en el contrato hipotecario²⁰.

2. Entidades autorizadas

La ley es muy clara en describir a las entidades autorizadas para promocionar este tipo de contrato hipotecario.

Esta tipo de hipoteca podrá ser otorgada por las empresas de operaciones múltiples y las empresas de seguros, a que se refiere el artículo 16, literales A y D, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros²¹.

²⁰ Artículo N°4 de la ley 30741

²¹ Artículo N°5 de la ley 30741.

2.1. Empresas de Operaciones Múltiples

Dentro de este tipo de empresas tenemos las siguientes:

1. Empresas bancarias.
2. Empresas financieras.
3. Cajas municipales de ahorro y crédito.
4. Cajas municipales de crédito popular.
5. EDPYME²².
6. Cooperativas de ahorro y crédito.
7. Caja rural de ahorro y crédito.

2.2. Empresas de Seguros

1. Empresas que operan en un solo ramo²³.
2. Empresas que opera en ambos ramos²⁴.
3. Empresa de seguros y de reaseguros
4. Empresa de reaseguros.

C. Vencimiento anticipado del contrato

La norma describe dos supuestos que son los siguientes:

“En caso de que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuese enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, la entidad autorizada acreedora podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar

²² Entidad de desarrollo a la pequeña y micro empresa.

²³ De riesgos generales o de vida.

²⁴ De riesgos generales y de vida.

la ejecución de la hipoteca, salvo que, a su satisfacción, se sustituya la garantía²⁵ (...)."

"(...) el arrendamiento, comodato, o la constitución de cargas o gravámenes sobre el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la entidad autorizada acreedora, faculta a esta para declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca".²⁶

D. Resolución de la hipoteca inversa

En el caso de que la entidad autorizada acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos períodos sucesivos o tres en un lapso que comprenda doce períodos, el titular o titulares de la hipoteca inversa podrán invocar la resolución automática del contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiere corresponder (...).²⁷

²⁵ Artículo N°6 de la ley 30741.

²⁶ Artículo N°6 de la ley 30741.

²⁷ Artículo N°7 de la ley 30741.

CAPITULO III

1. DISCUSION Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS

A. Diferencias entre hipoteca convencional y la hipoteca inversa

Figura	Hipoteca convencional	Hipoteca inversa
características	Se afecta un bien inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación, propia o de un tercero. ²⁸	Se afecta un bien inmueble para recibir una renta mensual. El titular mantiene la posesión del inmueble hasta su muerte.
Finalidad	Dar la opción al solicitante de obtener una propiedad mediante pagos periódicos dentro de un determinado lapso de tiempo.	Brindar una cantidad de dinero periódicamente durante toda la vida del solicitante por un bien inmueble, con el fin de mejorar su calidad de vida.
A quien va dirigida	Toda persona con capacidad jurídica.	Su público objetivo son personas en especial de la tercera edad, propietarios de un bien inmueble.

²⁸ El artículo 1097 del Código Civil.

Pagos	Se tienen que pagar cada cierto plazo de tiempo y si no se llega a pagar se corre con el peligro de perder el bien inmueble.	El titular no tiene que hacer ningún pago mensual durante toda su vida.
Contrato	Existen cláusulas contractuales definidas por las entidades financieras y bancarias.	En España las entidades financieras dan cierta flexibilidad para elaborar el contrato, en nuestro país eso aún no está regulado.
Requisitos	Las entidades financieras, para conceder el crédito, estudian la capacidad de su solicitante, la cual se calcula en función a sus ingresos y egresos del titular.	Se exigen pocos o casi nulos requisitos para la concesión del crédito. Siendo analizados principalmente el valor comercial del bien y la esperanza de vida del solicitante.
Ejecución	Se aplica un cronograma de pago, por el cual el solicitante tiene la obligación de pagar, cumplido el cronograma de pago el solicitante obtiene el bien inmueble.	En este tipo de hipoteca si uno quiere recuperar el bien afectado, deberá de pagar el monto asignado por la financiera, que es equivalente al dinero brindado al solicitante durante su vida hasta el día de su muerte.

B. Aspectos en que la ley 30741 debe de mejorar

Nosotros consideramos que se deben mejorar los siguientes puntos:

1. La ley de la hipoteca inversa considera que el titular del bien inmueble debe tener como vivienda dicho inmueble y si por algún motivo lo llega abandonar, la entidad financiera tendrá todo el derecho de ejecutar la garantía; en España el solicitante puede plantear como cláusula el abandono del inmueble no porque él lo quiera sino por motivos de salud y bienestar, al ser personas de la tercera edad necesitan ser atendidas por especialistas que le ayuden a realizar sus actividades fisiológicas, por lo que son internadas en acilos, de esta manera llegan a abandonar su vivienda, esto acordado al momento de la celebración del contrato con la respectiva aprobación de la entidad financiera. Nosotros animamos al órgano jurídico a que implemente este tipo de cláusulas y que sean obligatorias dentro de futuros contratos.
2. Con respecto al límite de edad del solicitante la ley no menciona nada, nosotros motivamos al órgano jurídico a que mejore este aspecto, determinando un límite de edad, en este caso nosotros recomendamos que sean los 65 años de edad como mínimo para acceder a este contrato hipotecario.
3. La ley estipula que el contrato de hipoteca inversa se termina cuando el solicitante fallece, pero no nos menciona en casos de muerte fortuita, muertes causadas por asesinatos, desastres naturales entre otros. Nosotros sugerimos que en el caso de la muerte fortuita la ley proponga un remplazo a este requisito.

CONCLUSIONES

Al analizar la ley 30741 debemos llegar a concluir en lo siguiente:

1. Nosotros al analizar el origen de la hipoteca inversa y la comparación de su figura jurídica en diferentes países, tanto europeos como latinoamericanos hemos determinado, que la hipoteca inversa no es una figura reciente debido a que esta figura se realiza de manera informal, un ejemplo claro es cuando un padre de familia a sus hijos le ofrece que venga a vivir en su vivienda juntos con él, con el fin de que como hijos le brinden una pensión cada mes durante su existencia para poder lograr que tenga una vida digna, de esta manera asegurando el bienestar del padre. A cambio de esto el padre les dejaría la propiedad a nombre de los hijos que le dieran atención hasta el día de su muerte, sin embargo, esto no era algo seguro debido a que la economía de los hijos no es estable, ya que podrían entrar en una crisis económica y de esta manera no cumplirían con lo prometido.
2. Luego del análisis de esta figura jurídica que es la hipoteca inversa, podemos llegar a tener como principales características: que toma como garantía de la prestación a la vivienda del solicitante, le proporciona una pensión de por vida al solicitante o beneficiario y por último la ejecución que se dará como efecto del fallecimiento de solicitante.
3. Entendemos por hipoteca inversa a la relación jurídica que nace entre la entidad financiera y el solicitante, este segundo debe de tener como principal requisito una vivienda o propiedad la cual esté asegurada contra daños futuros, otro de estos requisitos es de no abandonar la vivienda o propiedad inmueble.
4. Luego del análisis comparativo entre la hipoteca inversa y la hipoteca convencional, se concluye que, en la primera la entidad financiera brinda un pago periódico de por vida al solicitante o beneficiario; mientras que en la segunda el solicitante paga a la

entidad financiera respectivas cuotas durante un periodo acordado, al cumplir con el pago total de la deuda el bien inmueble pasa hacer de su propiedad.

5. A lo largo de este trabajo se ha demostrado que la hipoteca inversa ha desarrollado gran popularidad dentro de cada país, donde se ha llegado a implementarla, esta popularidad se debe al deficiente servicio que brindan las AFPS y el deficiente sistema de pensiones que no ha llegado a lograr una reforma que permita que el jubilado pueda tener mayores beneficios y así pueda contar con una vida económicamente digna.
6. Para finalizar, diremos que la hipoteca inversa se implementa en la sociedad con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas, personas que son propietarias de un bien inmueble, ya que son las únicas que podrán solicitar este tipo de contrato hipotecario.

LISTA DE REFERENCIAS

- Álvarez, H. Á. (2009). *La hipoteca inversa. Una alternativa económica en tiempos de crisis*. Valladolid: Lex Nova .
- Calegari de Grosso, L. E. (2007). *La hipoteca revertida y las desventajas de su instrumentación*. Buenos Aires: Universidad nacional de Lomas de Zamora - Argentina.
- Castro-González, R. J. (2012). *Perfil de las Hipotecas Revertidas Originadas del 2010 al 2011*. Puerto Rico: FAE.
- García, H. D. (2012). *RECARGAS HIPOTECARIAS E HIPOTECAS RECARGABLES*. Reus.
- Quiroga, S. y. (2013). *Potencialidad del desarrollo de LA HIPOTECA INVERSA*. Madrid: BBVA.
- Sánchez, I. L. (2007). "Diseño de hipotecas inversas en el mercado español". En I. L. Sánchez, *"Diseño de hipotecas inversas en el mercado español"*.
- Taffin, M. C. (2004). *La Hipoteca Inversa o Vitalicia*. Asociación hipotecaria española.

ANEXOS

Ley 30741 hipoteca inversa.

PODER LEGISLATIVO**CONGRESO DE LA REPUBLICA****LEY Nº 30741**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA**Artículo 1. Objeto de la Ley**

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

Artículo 2. Hipoteca inversa

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

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

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

Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

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

- Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- Que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- Que el titular o titulares habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- Que al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.

- Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- Que al fallecimiento del titular o titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca.
- Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Artículo 4. Beneficiarios

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

Artículo 5. Entidades autorizadas

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

Artículo 6. Vencimiento anticipado del contrato

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

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

Artículo 7. Resolución de la hipoteca inversa

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

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

Artículo 8. Ejecución de la hipoteca inversa

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones

que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

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

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

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

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Reglamento de la Ley

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

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

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones emitirá las regulaciones en las materias de su competencia. Asimismo, establecerá las características y condiciones mínimas que deberán cumplir los contratos de hipoteca inversa y, los requisitos y procedimientos para el registro del personal especializado referido en el segundo párrafo del artículo 9.

TERCERA. Aplicación supletoria del Código Civil

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

CUARTA. Vigencia

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

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

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

"Artículo 118.- Conceptos excluidos de la masa

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 6.- Características de los créditos inmobiliarios

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

A partir de estos créditos inmobiliarios se podrán emitir títulos e instrumentos respaldados con garantía hipotecaria, si fuera el caso; también se podrá emitir títulos valores que tengan como objetivo obtener recursos para otorgar el financiamiento antes indicado. Asimismo, para el otorgamiento de los créditos inmobiliarios antes mencionados, las empresas administradoras hipotecarias podrán contratar los productos y/o los servicios hipotecarios que ofrece el Fondo MIVIVIENDA S.A..".

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

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

LUIS GALARRETA VELARDE
Presidente del Congreso de la República

MARIO MANTILLA MEDINA
Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla

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

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

MERCEDES ARÁOZ FERNÁNDEZ
Presidenta del Consejo de Ministros

1631374-1

LEY Nº 30742

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO
DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

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

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

Artículo 1. Objeto y finalidad

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

Artículo 2. Adecuación organizacional

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

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

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

“Artículo 9.- Principios del control gubernamental

Son principios que rigen el ejercicio del control gubernamental:

[...]

m) El acceso a la información, referido a la potestad de los órganos de control de requerir, conocer y examinar toda la información y documentación sobre las operaciones de las entidades sujetas al ámbito de control gubernamental, aunque sea secreta, necesaria para su función. Esto comprende el acceso directo, masivo, permanente, en línea, irrestricto y gratuito a las bases de datos, sistemas informáticos y cualquier mecanismo para el procesamiento o almacenamiento de información, que administran las entidades sujetas al Sistema Nacional de Control; sin otras limitaciones que los casos previstos en la cuarta y quinta disposiciones finales de la presente ley. Así como a la capacidad de las herramientas informáticas a cargo del procesamiento o almacenamiento de la información que se requiera hasta su implementación a cargo de la entidad.

n) La reserva, por cuyo mérito se encuentra prohibido que durante la ejecución del control se revele información que pueda causar daño a la entidad, a su personal o al Sistema, o dificulte la tarea de este último. Culminado el servicio de control y luego de notificado el informe, el mismo adquiere naturaleza pública y debe ser publicado en su integridad en la página web de la Contraloría General de la República.

[...]

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

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

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

[...]

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

Artículo 20.- Sociedades de auditoría

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

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

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