

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Principales características y aspectos registrales de la hipoteca inversa

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR:

Milagros Huamán Palomino

ASESOR:

Dr. Jorge Luis Gonzales Loli

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20073052

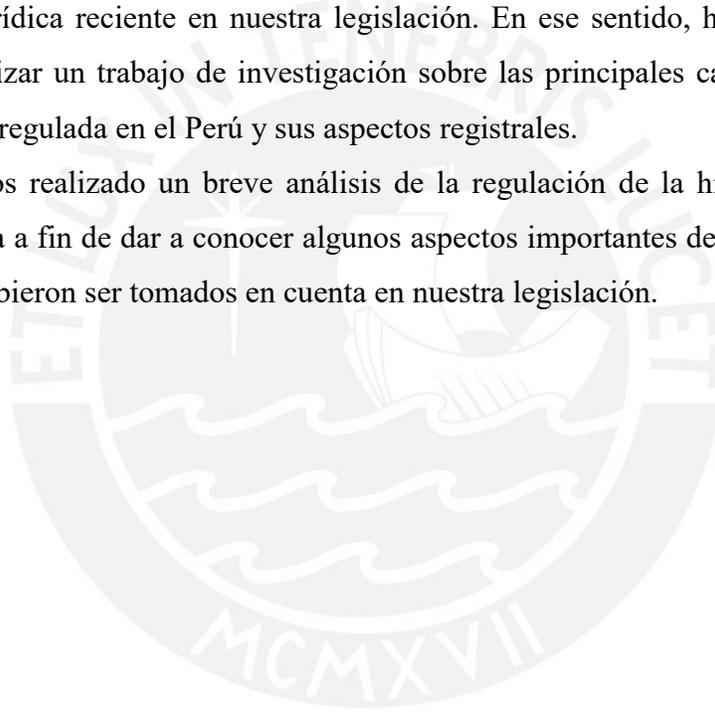
2019

RESUMEN

Actualmente en el mundo, existe un aumento de la población adulta mayor, que ha ocasionado que diversos países elaboren una figura jurídica que permita incrementar sus ingresos en esta etapa, teniendo como valor activo, la vivienda. Es por ello, que en varios países se ha creado la figura jurídica de la hipoteca inversa, con la finalidad de obtener de la vivienda un valor líquido que permita el solvento de los adultos mayores.

En nuestro país, la hipoteca Inversa fue creada el pasado 28 de marzo del 2018, por lo cual es una figura jurídica reciente en nuestra legislación. En ese sentido, hemos considerado conveniente realizar un trabajo de investigación sobre las principales características de la hipoteca inversa regulada en el Perú y sus aspectos registrales.

Asimismo, hemos realizado un breve análisis de la regulación de la hipoteca inversa en México y España a fin de dar a conocer algunos aspectos importantes de su regulación que consideramos debieron ser tomados en cuenta en nuestra legislación.



CONTENIDO

I.	Introducción	4
II.	La hipoteca Inversa en el Perú	5
	2.1. La regulación de la hipoteca en el Perú	5
	2.2. La hipoteca Inversa en el Perú	8
III.	La hipoteca inversa en el Derecho comparado	19
	3.1. La hipoteca inversa en México	21
	3.2. La hipoteca inversa en España	23
IV.	Aspectos registrales de la hipoteca inversa	24
	4.1. Consideraciones al momento de la calificación registral de la hipoteca inversa	25
	4.2. ¿Se puede prohibir la venta del inmueble que se dio en garantía? ¿Es posible la inscripción de nuevas transferencias, luego de haberse inscrito la hipoteca inversa?	30
V.	Conclusiones	33
VI.	Bibliografía	34

I. Introducción

En marzo del 2018, se publicó la Ley 30741, mediante el cual se creó en nuestra legislación la figura jurídica de la Hipoteca Inversa, con la finalidad de obtener de la vivienda un valor líquido que permita el solvento de las personas.

Si bien en la exposición de motivos se indicó que la ratio legis de la norma era otorgar liquidez a los adultos mayores de nuestra sociedad, en la Ley y en el Reglamento no se ha especificado que uno de los requisitos para constituir la hipoteca inversa es tener determinada edad.

Así, en el presente trabajo de investigación desarrollaremos las características de la Hipoteca Inversa, de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el Reglamento de la Hipoteca Inversa.

Asimismo, realizaremos un breve análisis de la Hipoteca Inversa en México y España a fin de dar a conocer algunos aspectos importantes de su regulación, y que consideramos debieron tenerse en consideración en nuestra legislación

Finalmente, abordaremos la calificación registral para la constitución de la Hipoteca Inversa y levantamiento de la misma.

II. La hipoteca inversa en Perú

Mediante la Ley 30741, publicada el 28 de marzo del 2018, se creó en nuestra legislación la Hipoteca Inversa (en adelante La Ley), figura jurídica que permite que las personas que son propietarias de algún inmueble, puedan acceder a un crédito, afectando el inmueble para garantizar el préstamo. La característica fundamental de este tipo de hipoteca es que el inmueble sobre el cual recae la hipoteca garantiza el pago de un crédito que será exigible al fallecimiento del titular del crédito, por lo cual esta hipoteca se ejecuta posterior al fallecimiento del titular.

A efectos de entender la hipoteca inversa, hemos considerado conveniente primero hacer un breve análisis de la regulación de la hipoteca en el Perú, a fin de distinguirla de la hipoteca inversa, identificar las principales características de la hipoteca inversa y justificar su regulación en nuestra legislación.

2.1. La regulación de la hipoteca en el Perú

La hipoteca es una garantía real otorgada por el deudor o un tercero en seguridad del cumplimiento de una obligación sobre un inmueble, sin entregarlo al acreedor, conservando su uso y goce¹.

En ese sentido, podemos afirmar que la hipoteca es un gravamen que no constituye una restricción al derecho de propiedad dado que el propietario del bien puede usar, disfrutar y disponer del bien, conservando la hipoteca.

Se indica que la hipoteca es un derecho real dado que otorga al titular del crédito una serie de poderes sobre el bien hipotecado, los cuales son derechos de persecución, derecho de preferencia, y venta judicial del bien hipotecado.

¹ VILLEGAS, Carlos Gilberto. “Las Garantías de crédito”. Segunda Edición actualizada. Tomo I. Rubinzal-Culzoni Editores. P. 359.

Como señala Villegas, “el derecho de persecución en la hipoteca consiste en la facultad que tiene el acreedor hipotecario de perseguir la cosa hipotecada en poder de quien se halle, aun de terceros a quienes les haya sido transferida por el titular obligado o constituyente de la hipoteca, hacerla vender públicamente y cobrarse. El derecho de preferencia en la hipoteca consiste en la prioridad que tiene el acreedor hipotecario de cobrar, antes que otros acreedores, del producto de remate público del bien hipotecado, sea que el bien haya sido ejecutado por él o un tercero” (1990:360).

Asimismo, la hipoteca es un derecho subjetivo distinto al crédito. Así Peña precisa que “la conexión y la inseparabilidad de la hipoteca en relación con el crédito es consecuencia de la accesoriedad, pero no de la confusión con el crédito. Crédito e hipoteca – como todos los demás derechos reales de garantía – son derechos subjetivos distintos. Tienen objeto y contenido distintos; la protección de la hipoteca (inscripción, acciones) es distinta de la propiedad del crédito; la constitución y la extinción, por ejemplo, la prescripción, tiene régimen independiente del crédito”².

Cabe precisar que la hipoteca es un derecho accesorio de otro derecho, el crédito cuya efectividad busca asegurar. En ese sentido, la hipoteca, como en general los derechos de garantía, nace y subsiste para servir a otro derecho principal, el derecho de crédito.

En nuestra legislación, la hipoteca se encuentra regulada en el artículo 1097 del Código Civil en el cual se precisa que:

² PEÑA BERNALDO, Manuel. Derechos reales, derecho hipotecario. Madrid: Universidad de Madrid, Facultad de Derecho, Sección de Publicaciones, 1986.

“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.”

Asimismo, nuestra legislación ha previsto que la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo que alguna disposición legal establezca lo contrario.

Al respecto resulta pertinente señalar que, en tanto la constitución de la hipoteca no se inscriba en el Registro, solo tendrá eficacia obligacional o inter partes (obligación de gravar), ya que la existencia jurídica de la hipoteca como derecho real (gravamen) se halla sujeta a su publicidad registral, al ser una *conditio sine qua non* de su existencia; en ese mismo sentido en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se refiere que el contrato de hipoteca que no estuviere inscrito no confiere al acreedor la garantía real hipotecaria, sino un título que sirve al acreedor para obtener a través de la inscripción el derecho real de hipoteca³.

De otra parte, para que una hipoteca sea válida se requiere cumplir con los siguientes requisitos: i) que sea el propietario quien afecte el bien o la persona autorizada para ello, ii) que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de Predios, y iii) la hipoteca debe asegurar el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

Finalmente, es importante señalar que la preferencia de la hipoteca se determina por su antigüedad en el registro.

³ ALIAGA HUARIPATA, Luis, Formalidad de la hipoteca. En: Código Civil Comentado, Tomo V, Cít, PP. 944.

2.2. La hipoteca inversa en el Perú.

La hipoteca inversa es una operación de crédito financiero con garantía hipotecaria, cuya característica especial y distintiva es que la forma en que se dispone del capital prestado es, en la mayoría de casos, de manera periódica, como si fuese una renta (contrario a un préstamo o crédito convencional donde se dispone del capital en una sola armada y su devolución en cuotas periódicas)⁴.

En el artículo 2 de la Ley 30741 se señala lo siguiente:

“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

⁴ CAJACURI, Paul. “Inclusión de la hipoteca inversa en el contexto normativo peruano”. Análisis ex ante de las contradicciones, riesgos y posibilidades que ello representa. *Actualidad Jurídica*. Lima, 2017, No. 287. Pp. 58

del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley⁵.”

Conforme se desprende de la lectura de la norma, este tipo de hipoteca permite al titular del crédito tener disponibilidad de efectivo, y seguir habitando el inmueble dado en garantía, por lo cual no se le despoja de la posesión o propiedad del inmueble hasta la muerte de la persona titular del crédito.

En ese sentido, conforme se indica en la exposición de motivos de la norma, la ratio legis de la Ley 30741 ha sido proporcionar liquidez a las personas de la tercera edad.

Así en la Exposición de Motivos se indica: *la hipoteca inversa constituye una alternativa para complementar la pensión de un adulto mayor. De esta forma no solo se está garantizando una vida digna y adecuada para los adultos mayores que no cuentan con una pensión, sino que también se está brindando la posibilidad a la familia del adulto mayor que no cuenta con los recursos para asumir sus necesidades y gastos.*

Como señala Cajacuri la finalidad de la hipoteca inversa es otorgar liquidez a un sector de la población que ha perdido la capacidad de generar ingresos propios.

Así, de acuerdo a lo establecido en La Ley 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.

En ese sentido tendríamos, básicamente, tres variables para determinar el

⁵ El subrayado es nuestro.

monto del crédito:

- a. Valor del inmueble
- b. Esperanza de vida del titular
- c. Tasa de interés aplicable.

Es importante indicar que el desembolso del referido crédito por la entidad autorizada podrá ser efectuada en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato.

Asimismo, se ha previsto que es posible acordar el pago de una renta vitalicia, luego que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, para tal efecto se deberá contratar un seguro que permita al titular recibir una renta vitalicia, luego que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado.

Por otro lado, en la referida Ley se estableció qué empresas de operaciones múltiples y empresas de seguros, referidas en el artículo 15, literales A y D, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de Superintendencia de Banca y Seguros pueden otorgar las hipotecas inversas. Así, las instituciones referidas en el artículo 15 de la Ley son las siguientes:

- a. Empresas de operaciones múltiples:
- b. Empresa Bancaria
- c. Empresa Financiera
- d. Caja Municipal de Ahorro y Crédito
- e. Caja Municipal de Crédito Popular
- f. Entidad de Desarrollo a la Pequeña y Micro Empresa EDPYME
- g. Cooperativas de Ahorro y Crédito autorizadas a captar recursos del público
- h. Caja Rural de Ahorro y Crédito

Las empresas de seguros son las siguientes:

- a. Empresa que opera en el ramo de riesgos generales o de vida
- b. Empresa que opera en los ramos de riesgos generales y de vida
- c. Empresa que Seguros y de Reaseguros
- d. Empresa de Reaseguros

Asimismo, se precisó que también están autorizadas las empresas administradoras hipotecarias, todas estas empresas se les denomina las Entidades Autorizadas, según el Reglamento de La Ley.

Por otro lado, en la referida Ley se ha establecido diez requisitos que debe contener la Hipoteca Inversa, los mismos que detallamos a continuación:

1. Que el crédito se garantice con la hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.

Al respecto es importante indicar que si bien el inmueble que garantice el crédito debe ser de propiedad del titular o cliente, es posible el nombramiento de beneficiarios, a quienes les corresponderán los abonos o las disposiciones periódicas del crédito, cuando el fallecimiento del titular ocurra antes del desembolso total del mismo.

2. Que el inmueble se encuentre asegurado contra todo tipo de daño.

Consideramos correcto este requisito, toda vez que el inmueble será el bien que garantice el crédito, en ese sentido, se debería resguardar que el inmueble se encuentre en óptimas condiciones.

3. 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.

Nos parece adecuado que la norma exija que la tasación del inmueble sea realizada por al menos dos empresas especializadas, pues se debería tener plena certeza del valor de inmueble, y tener la opinión especializada de un tercero, dado que el monto a ser percibido por el cliente o titular dependerá del valor del inmueble.

4. Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.

Toda vez que el monto del crédito puede ser desembolsado en una sola armada o en diversos pagos, consideramos adecuado que los intereses se calculen sobre las cantidades del crédito que hayan sido efectivamente recibidas o dispuesta por el titular.

5. Que el titular o titulares del crédito estén facultados a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.

Estamos de acuerdo con lo establecido en este aspecto de la norma, dado que es un derecho del deudor estar facultado a prepagar el crédito de manera anticipada, sin que tenga que pagar alguna penalidad.

6. Que el titular o titulares habiten el inmueble afectado y que únicamente puedan enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas o gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.

Este punto es de especial importancia, dado que de acuerdo al artículo 882 de nuestro Código Civil, se establece que no se puede establecer

contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. En este caso se podría argumentar que la Ley de Hipoteca Inversa está permitiendo que las partes puedan prohibir enajenar o arrendar y/o constituir cargas o gravámenes; no obstante nos preguntamos si realmente es posible establecer estas limitaciones. Este punto será abordado en el presente trabajo de manera más detallada más adelante.

7. 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.

Considero razonable este requisito, dado que lo que busca la norma es proteger al acreedor del crédito, sobre todo porque desembolsará el crédito y solo podrá cobrar hasta luego de la muerte del titular o cliente.

8. Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
9. Que al fallecimiento del titular, 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.
10. 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.

Por otro lado, en la Ley se ha establecido el vencimiento anticipado del contrato de Hipoteca Inversa, el cual se daría en caso que el inmueble objeto de una operación de hipoteca inversa fuera: i) enajenado antes de que el reembolso del crédito sea exigible, es decir durante la ejecución de la hipoteca inversa, en este supuesto la ley faculta al acreedor a declarar el vencimiento anticipado del contrato, exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca, salvo que a satisfacción del acreedor se sustituya la garantía.

Asimismo, La Ley también faculta a la entidad acreedora a dar por vencido de manera anticipada el contrato de hipoteca inversa en caso que el inmueble objeto de la operación fuera i) arrendado, ii) dado en comodato o se hubiera constituido cargas o gravámenes sobre él, sin el consentimiento previo de la entidad acreedora. En este supuesto, la entidad acreedora podrá exigir lo adeudado y ordenar la ejecución de la hipoteca⁶.

Como se desprende de La Ley, esta autoriza a que se establezca la prohibición de enajenar el inmueble objeto de la garantía.

De otro lado, la Ley ha previsto la posibilidad de que el contrato de hipoteca inversa sea resuelto por el titular o cliente en caso que i) la entidad acreedora no cumpla con los desembolsos comprometidos por dos periodos sucesivos o ii) tres desembolsos en un lapso que comprenda doce periodos. En este caso, el titular o cliente podrá resolver de pleno derecho el contrato y requerir el pago de la penalidad que pudiera corresponder.

⁶ Al respecto, es importante precisar que el Reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa señala que es responsabilidad de las partes pactar las condiciones bajo las cuales la Entidad Autorizada concede su autorización para la enajenación, arrendamiento y/o constitución de cargas y gravámenes sobre dicho inmueble, siendo válido que se prohíba dichos actos.

Por otra parte, en la Ley se ha establecido la posibilidad de que la ejecución de la hipoteca inversa sea judicial o extrajudicialmente.

Mediante Decreto Supremo No. 202-2018- EF, de fecha 05 de setiembre del 2018, se publicó el Reglamento de la Ley de Hipoteca Inversa (en adelante El Reglamento), que reguló entre otros puntos, la posibilidad de nombrar beneficiarios, contratar un seguro de renta vitalicia, se estableció el procedimiento para la liquidación del crédito y plazo para su cancelación.

Respecto a la posibilidad de contratar un seguro para la renta vitalicia, el Reglamento señala que las partes pueden acordar la contratación de un seguro que permita al cliente recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado. Así a la firma del contrato puede determinarse el monto que será destinado por la entidad autorizada a la contratación de una renta vitalicia para el cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el cliente haya acordado con la referida empresa. Si las partes no establecieran a la firma del contrato, la contratación de una renta vitalicia, podrán incluir esta opción posteriormente o modificar el contrato de mutuo acuerdo.

El Reglamento ha establecido causales adicionales para el vencimiento anticipado del contrato por parte de la entidad autorizada, las mismas que precisamos a continuación:

- a. La interposición de un embargo sobre el inmueble objeto de la hipoteca inversa.
- b. Si se incumple con lo establecido en el numeral 6.1. del artículo 6 del Reglamento y la Entidad Autorizada ha avisado a los titulares y/o beneficiarios del requerimiento de subsanar la falta y estos no lo

subsanan⁷.

Además, en el referido Reglamento se reguló la ejecución de la hipoteca inversa, la misma que podrá ser judicial o incluso extrajudicial, según lo establecido en su artículo 14 y 15, respectivamente.

Así en el artículo 15 se establece lo siguiente:

15.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro mediante la venta del Inmueble en forma directa y sin intervención de la autoridad judicial, ni la aplicación del proceso judicial de ejecución de garantías reales previsto en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil; siempre que para ese efecto el Titular haya designado un Representante en el Contrato, cuyo encargo y representación se mantiene plenamente vigentes y válidos, para los fines de esta venta extrajudicial; o, en su defecto, la Entidad Autorizada designe a cualquier otra empresa del sistema

⁷ En el artículo 6 del Reglamento se precisa lo siguiente:

Artículo 6. Responsabilidades sobre el Inmueble

6.1. Es responsabilidad del Cliente:

1. Conservar el Inmueble en buen estado hasta su fallecimiento. Si el Cliente fallece esta responsabilidad recae en el Beneficiario o Beneficiarios declarados en el Contrato.
2. Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al Inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito.
3. Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del Inmueble.
4. Asumir los gastos que genere la constitución, liberación, ejecución durante la vigencia del Contrato.

financiero distinta a la Entidad Autorizada, facultada a prestar servicios de fideicomiso o de comisiones de confianza, para encargarse de dicha venta directa, siendo válido que ésta suscriba dicha transferencia en representación del Titular o de su sucesión, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.2. El Representante o la Entidad Autorizada señalada en el numeral anterior procede a la venta directa del bien hipotecado en el plazo de noventa (90) días calendario a través del mecanismo de remate o subasta al mejor postor a cuyo efecto puede emplear los servicios de terceros privados de remates, de martillero público o del Sistema de Remates Virtuales (REM@JU) del Poder Judicial, pudiendo el Titular señalar en el Contrato el servicio de remate que se empleará en caso de ejecución. Esta venta y adjudicación directa del Inmueble, no puede hacerse por monto menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

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

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

Beneficiarios del Cliente, y a falta de éstos a favor de la sociedad de beneficencia pública del lugar del Inmueble.”

Asimismo, en sustitución del proceso de ejecución de la hipoteca inversa, los herederos y/o legatarios y la entidad autorizada podrán pactar la adjudicación del inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor de la Entidad Autorizada, acordando el precio del inmueble, sin necesidad de actualizar su tasación, salvo que alguna de las partes lo exija. En el Reglamento se deja claramente establecido que la Entidad Autorizada y los herederos y/o legatarios solo podrán pactar la adjudicación hasta siete (7) días calendarios previos a la fecha determinada para el remate del inmueble.

En ese sentido, como lo indica Romero, de la lectura de la norma se desprende que las principales características de la hipoteca inversa son las siguientes: i) se afecta un inmueble para recibir una renta mensual, o un monto determinado ii) en principio, la posesión del inmueble se mantiene con el titular, salvo que se autorice lo contrario iii) la finalidad de la hipoteca inversa recae en transformar el patrimonio inmobiliario en dinero líquido, iv) su público objetivo lo conforman los adultos mayores propietarios de un inmueble, según lo establecido en la exposición de motivos v) el titular del crédito no requiere realizar pagos mensuales en el transcurso de su vida, vi) en la hipoteca inversa, la fecha en la cual se debe reembolsar el crédito es incierta (al fallecimiento del titular), pudiendo realizarse el pago anticipado si el titular lo deseara, v) para otorgar el crédito, se analiza principalmente el valor comercial del bien y la esperanza de vida del solicitante del crédito.⁸

⁸ ROMERO, Milagros. “La denominada hipoteca Inversa en el Perú, a raíz de la promulgación de la Ley No. 30741”. En *Enfoque Derecho*. Lima. Consulta: 24 de setiembre del 2018.

De la lectura de la norma nos quedan ciertas interrogantes que en el presente trabajo pretendemos dilucidar:

- a. ¿Cuáles son los aspectos a tener en consideración para la calificación registral?
- b. ¿Se puede prohibir la venta del inmueble que se dio en garantía? ¿Es posible la inscripción de nuevas transferencias, luego de haberse inscrito la hipoteca inversa?

III. La hipoteca inversa en el derecho comparado

La hipoteca inversa viene siendo aplicada en diversos países tales como España, México, Estados Unidos, Canadá, Australia, Francia, Japón y Suecia.

Como señala en una reciente investigación de Trevor Ryan denominada “*¿Una hipoteca inversa sobre el hogar familiar como panacea para las sociedades que envejecen? Lecciones comparativas de Japón*”, una hipoteca inversa permite a un propietario liberar capital en la propiedad a través de un acuerdo con un organismo público o una institución financiera privada. El propietario de la vivienda, generalmente sujeto a un límite de edad cercano a la edad de jubilación, toma prestado un porcentaje del valor de la propiedad en forma de pagos regulares, una suma global o una línea de crédito. El prestamista toma un interés de seguridad en la propiedad para satisfacer la deuda en un momento posterior, por lo general, cuando el prestatario fallece o se muda al cuidado de ancianos. A diferencia de una hipoteca estándar, donde la deuda disminuye

<https://www.enfoquederecho.com/2018/05/07/la-denominada-hipoteca-inversa-en-el-peru-a-raiz-de-la-promulgacion-de-la-ley-n-30741/>

gradualmente con el tiempo, la deuda compuesta aumenta porque el prestatario no paga la deuda hasta el final del acuerdo.

Trevor Ryan señala que una hipoteca inversa es potencialmente lucrativa para el prestamista y proporciona una fuente de ingresos segura para el prestatario. Sin embargo, las hipotecas inversas son un producto financiero problemático por varias razones. Un grupo de problemas se relaciona con los riesgos inherentes para ambas partes. Primero, un prestatario puede vivir más allá de su vida útil esperada y el patrimonio de la propiedad se agotará antes del evento de terminación. En algunos acuerdos, esto puede requerir que el prestatario pague la deuda más adelante en la vida de otras fuentes. Segundo, las tasas de interés pueden aumentar, lo que significa que el patrimonio de la propiedad se agota más rápido a medida que aumenta la deuda. En tercer lugar, existe el riesgo de que la propiedad se deprecie en valor, lo que puede reducir los montos de los préstamos en curso. Cuarto, si el prestatario no cumple con los términos del acuerdo, como mantener la propiedad y pagar los impuestos a la propiedad, esto puede tratarse como un incumplimiento y el prestatario puede ser desalojado. Esto es a pesar de estar en una edad en la que puede ser difícil generar nuevos ingresos y recuperarse del evento. En quinto lugar, una hipoteca inversa es un producto financiero complejo que puede ser difícil de entender para algunos miembros de la población objetivo que, por ejemplo, pueden sufrir de demencia. Algunas de estas variables complejas que afectan el acuerdo incluyen la edad del prestatario, los aranceles y las tasas de interés, la equidad protegida en la propiedad, la relación entre el préstamo y el valor, la forma de liberar los fondos del préstamo y el propósito del préstamo. Este riesgo para los consumidores vulnerables aumenta cuando los proveedores de préstamos comercializan el producto de manera agresiva o engañosa⁹.

⁹ Trevor Ryan; A Reverse Mortgage over the Family Home as a Panacea for Ageing Societies? Comparative Lessons from Japan, *International Journal of Law, Policy and the Family*, Volume 31, Issue 2, 1 August 2017, Pages 207–229, <https://doi.org.ezproxybib.pucp.edu.pe/10.1093/lawfam/ebx005>

Asimismo, como lo señala Luis Alberto Huaripata, la experiencia comparada permite advertir que la Hipoteca Inversa facilita el incremento del ingreso de las personas mayores de edad (además de su permanencia obligatoria en la vivienda) a través de la “rentabilización” de su patrimonio inmobiliario, considerando que se trata de un sector de la población que económicamente no es activa y cuyos ingresos se reducen ostensiblemente con la jubilación, al ser las pensiones bastante bajas, por lo que la renta sirve como un complemento o sustituto de estas; asimismo, dado que el inmueble garantiza el reembolso del crédito, no se requiere una exhaustiva evaluación de la capacidad de pago de la persona (el acceso al crédito de este sector es ordinariamente nulo o gravoso); además, los sucesores tienen preferencia para permanecer en el inmueble asumiendo la deuda generada por el beneficiario, entre otras alternativas.

De otro lado, de la experiencia comparada permite advertir ciertas desventajas o peligros de la hipoteca inversa, como la reducción de los bienes que pueden dejarse en herencia (la deuda generada a través del tiempo es generalmente igual o mayor al valor del inmueble) y en sociedades donde la riqueza inmobiliaria es escasa y un mayor número de familias ocupa la vivienda; asimismo, el monto del crédito (materializado en la renta) es minúsculo con relación al valor de la vivienda (que depende de su ubicación, antigüedad, materiales de construcción, revalorización, etc.) o pocos acceden a este tipo de crédito, teniendo ventaja los propietarios de alto valor, además de los altos costos de generación del producto¹⁰.

3.1. **La hipoteca inversa en México:**

¹⁰ ALIAGA, Luis Alberto. “La hipoteca revertida o inversa: posibilidades y peligros”. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima, 2017, No. 49. Pp. 215.

A partir de agosto del 2013, se encuentra regulada la hipoteca inversa en México, para lo cual se requiere que los solicitantes sean mayores de 60 años, quienes podrán celebrar un contrato con instituciones privadas, sociales, públicas y personas físicas facultadas para ello.

En la legislación mexicana, se establece que el beneficiario deberá ser el cónyuge o concubino de más de 60 años de la persona que constituye la hipoteca inversa.

Asimismo, de acuerdo a la legislación mexicana, la hipoteca se puede constituir sobre la vivienda habitual y propia del adulto mayor. También sobre un inmueble diverso, con la condición de que sea propiedad del adulto mayor. Asimismo, una forma de constitución de la hipoteca inversa es a través de un fideicomiso a favor de este último, en el que fungirán como fideicomitente una entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaria de Desarrollo de la Ciudad de México¹¹.

Las hipotecas inversas, también conocidas como hipotecas revertidas o reverse mortgages en inglés, son un tipo de préstamo especial sobre el valor neto de la vivienda (o home equity) para propietarios de 60 años o más, y que debe ser pagado cuando ellos venden la vivienda, se mudan o fallecen¹².

¹¹ Información obtenida de <https://www.juristasunam.com/la-hipoteca-inversa-en-la-ciudad-de-mexico/24404>

¹² PR Newswire. (2014, December 17). Guía actualizada de hipotecas inversas: dos cosas que debe saber. Hispanic PR Wire (Spanish). Obtenido de : <http://search.ebscohost.com.ezproxybib.pucp.edu.pe:2048/login.aspx?direct=true&db=bwh&AN=201412170301PR.NEWS.HSPR.ES.HPR20141217ES40197&lang=es&site=ehost-live>

Según lo especifica Carmen Hoyo en el XXIII Seminario Internacional de Seguros y Fianzas¹³, la renta vitalicia dependerá de una valuación comercial del inmueble en el que habita el adulto mayor. Además, un solicitante no puede recibir más de una hipoteca inversa, ya que esta se debe establecer en la vivienda de la persona.

Asimismo, en la legislación mexicana se ha establecido que el tutor podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz. La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado y podrá arrendarlo de forma parcial o total, siempre y cuando cuente con la anuencia de la entidad financiera¹⁴.

Por otro lado, cuando el solicitante fallece, los parientes pueden saldar la deuda ante el pensionario para mantener la propiedad del inmueble.

De la revisión efectuada a la figura de la hipoteca inversa en la legislación mexicana, podemos advertir dos importantes diferencias con nuestra legislación, la primera es que en la legislación mexicana sí se especifica la edad mínima para poder acceder a este producto financiero, a diferencia de lo que sucede en nuestra regulación y la segunda es que la designación de beneficiario se encuentra limitado al cónyuge o concubino de quien constituye la hipoteca inversa.

3.2. **La hipoteca inversa en España:**

¹³ Hipotecas Inversas como complemento pensionario. Presentación obtenida de https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/131115_PresentacionesMexico_110_tcm346-411628.pdf

¹⁴ Información obtenida de <https://www.juristasunam.com/la-hipoteca-inversa-en-la-ciudad-de-mexico/24404>

En España la hipoteca inversa se encuentra regulada en la Ley 41/2007 de fecha 07 de diciembre. En esta norma la hipoteca inversa fue definida como: “*un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por el valor de tasación en el momento de la constitución. La recuperación del capital más los intereses se produce cuando fallece el propietario, de una vez, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.*”

Asimismo, en España está previsto que en caso el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, por lo cual un requisito indispensable es que la propiedad no sea vendida.

Por otro lado, en la legislación española un requisito imprescindible es que los solicitantes de la hipoteca inversa sean todos ellos titulares del inmueble garantizado, mayores de 65 años, con una discapacidad igual o superior al 33 %, o con una dependencia severa¹ o gran dependencia (en estos dos últimos supuestos, con independencia de su edad)¹⁵.

IV. Aspectos registrales de la hipoteca inversa

Si bien en la Ley o en el Reglamento de Hipoteca Inversa no se ha establecido expresamente que la hipoteca inversa se debe inscribir en el Registro de Predios de los Registros Públicos, consideramos necesaria su inscripción, teniendo en consideración lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil, en el cual se precisa que los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles son actos inscribibles en el Registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble.

¹⁵ Artículo denominado *Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa*. Obtenido de <http://www.bde.es>.

Asimismo, consideramos importante tener en consideración el artículo 7.2 del Reglamento de la Ley que señala que en caso que 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**, lo cual implicaría que previamente se ha tenido que inscribir la constitución de la hipoteca inversa.

4.1. **Calificación registral de la constitución de la Hipoteca Inversa: ¿Cuáles son los aspectos a tener en consideración para la calificación registral?**

El procedimiento registral en general persigue un doble objetivo, el instrumental, configurado por la práctica de un asiento registral, y la proclamación de la verdadera situación jurídica del inmueble avalada oficialmente por el propio Estado a través de su órgano rector como es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El registro de Propiedad, como los demás registros, es un registro jurídico, cuyo objetivo final es conseguir la tutela de las relaciones jurídicas que afectan a un determinado inmueble, lo cual se logra a través del control de la legalidad que el procedimiento registral implica. Así el procedimiento registral está orientado a lograr una publicidad apoyada en bases firmes de autenticidad y legalidad, cuyo fin último es proporcionar al tráfico inmobiliario un sólido instrumento de seguridad jurídica¹⁶.

En este contexto, como indica el maestro Carlos Cárdenas, al Registrador Público le corresponde la labor de calificación, es decir la de establecer un juicio sobre la legalidad de los documentos que se le presentan, a efectos de que sean registrados

¹⁶ SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Derecho registral II. Lima : Gaceta Jurídica, 1998. Pág. 259.

ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, entidad que ofrece la denominada “publicidad efecto”¹⁷.

Al respecto, Chico y Ortiz precisa que la esencia de la calificación está en ser un juicio valorativo basado en una triple proyección: de fondo o jurídica, registral y formal. Así la calificación en cuanto juicio valorativo se desarrolla en una triple dimensión:

- a. Realiza una actividad de fondo o jurídica y legislativa: teniendo en cuenta la legislación vigente, el registrador aplica los preceptos al caso concreto y decide si el mismo se ajusta a dicha legalidad.
- b. Desarrolla otra misión registral, en cuanto ha de adecuar la realidad jurídica con la registral: lo primero que debe averiguar el Registrador es si la finca está o no inscrita (o si la finca sobre la que recae el derecho está o no inscrita), salvo que se lo indique el documento, en cuyo caso se tratará de una mera comprobación. Los casos de fincas inscritas hacen entrar el principio de tracto sucesivo y su posible reanudación; con su reflejo de cargas y limitaciones y, por supuesto, el de prioridad no solo en el orden de despacho de documentos, sino en el de la observación y respeto del rango correspondiente.
- c. Por último, realiza otra labor de carácter formal sobre los libros Registro: Extracta y selecciona lo que ha de pasar a ser el asiento que se realice. Labor esta minuciosa en cuanto que al ser un extracto debe procurarse que sea lo más claro posible, pues ha de pensarse no en un presente, sino en un futuro¹⁸.

¹⁷ Ídem. pág. 5

¹⁸ GÓMEZ GALLIGO, FRANCISCO JAVIER ed. *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España: Civitas, 1996. Pág. 660

Como bien lo indican los autores antes citados y nuestra legislación, la labor que realiza el Registrador al momento de realizar la calificación registral implica que este verifique que nos encontramos ante un acto inscribible, y que realice el examen de legalidad y compatibilidad.

Lo primero que deberá verificar el Registrador es que el título materia de calificación sea un acto inscribible, si bien el Código Civil no lo indica, el Reglamento General de los Registros Públicos sí lo hace, por lo que conforme al artículo 2009 del Código Civil¹⁹, podemos afirmar que dentro de la labor de la calificación el Registrador, este deberá evaluar que el título materia de la calificación sea un acto inscribible, esto es, **la trascendencia registral del acto, para lo cual deberá atenerse a lo prescrito por el Código Civil**, que enumera los actos inscribibles en los diversos registros; el Reglamento de las inscripciones, el Reglamento de Registro de Sociedades, el Reglamento del Registro de Propiedad Vehicular, y demás normas que establecen actos inscribibles. En ese sentido, el Registrador está facultado a rechazar las solicitudes de inscripción de un embargo de acciones de una sociedad anónima, de inscripción de contratos de mutuo sin garantía de ningún tipo, de inscripción de actos referidos a la sola posesión, dado que no corresponden a actos inscribibles²⁰.

Luego de que el registrador verifique que el título materia de la calificación es un acto inscribible deberá analizar la legalidad del acto. Al momento de evaluar la legalidad, conforme lo indica el artículo 2011 del Código Civil²¹ y el artículo 32

¹⁹ **Artículo 2009 del Código Civil.**- Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y **reglamentos especiales**.
Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales.

²⁰ GONZALES LOLI, JORGE LUIS. *Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos*. Lima: Gaceta Jurídica, 2002. Pág. 213

²¹ **Artículo 2011 del Código Civil.**- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

del Reglamento General de los Registros Públicos²², el registrador deberá verificar la capacidad de la personas participantes, que el documento contenga la forma indicada por la norma respectiva, y deberá verificar la validez de acto que se quiere inscribir.

El profesor Gonzales Loli, indica que el examen o control de la legalidad de los títulos, tiene dos aspectos: legalidad interna y legalidad externa, la legalidad interna, referida a determinar qué es lo que el Registrador está autorizado a calificar de acuerdo al ordenamiento legal vigente. Esto es, los alcances de la función calificadora, que es precisamente lo que se encuentra regulado en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, haciendo distinción entre los títulos provenientes de sede notarial o administrativa y, entre los provenientes de sede judicial. En ese sentido, en los literales a), b), c), d), y e), del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos se encuentran delimitados aquellos aspectos que corresponden ser examinados por el registrador

-
- ²² **Artículo 32° del Reglamento de Registros Públicos.- Alcances de la calificación.** El registrador calificará la legalidad de los títulos, para lo cual deberá:
- a. Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos;
 - b. Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción;
 - c. Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas;
 - d. Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
 - e. Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.

en el primer caso; y en el último párrafo del artículo, se encuentran regulados los alcances de la calificación de títulos judiciales²³.

Finalmente, el registrador deberá calificar la compatibilidad del acto, conforme a lo especificado en el artículo 2011 del Código Civil, en ese sentido, el registrador deberá verificar que el título materia de calificación esté acorde con los antecedentes y los asientos de los registros públicos. En ese sentido el Registrador debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, revelando el carácter complementario de la confrontación con los antecedentes registrales, pues se precisa que esta última es sin perjuicio de la legitimación de los asientos registrales²⁴.

Lo desarrollado en este acápite, corresponde a la labor que realiza el registrador en la calificación general; no obstante, dependiendo del tipo documento que el registrador está calificando, la labor del registrador variará.

Como lo hemos señalado el registrador al momento de realizar la calificación del título deberá verificar en primer lugar que el acto sea inscribible. En ese sentido, teniendo en consideración la relevancia del acto y lo establecido implícitamente en el Reglamento, considero que la constitución de la hipoteca inversa y su levantamiento constituyen actos inscribibles.

Como segundo punto importante, el registrador deberá verificar la legalidad del acto, es decir, comprobar la capacidad de las personas participantes, que el documento contenga la forma indicada por la Ley y el Reglamento, y deberá verificar la validez de la constitución de la hipoteca inversa.

²³ GONZALES LOLI, JORGE LUIS. Óp. Cit. Pág. 212.

²⁴ Ídem. Pág. 211.

El tercer punto a tener en consideración es que el registrador deberá analizar la compatibilidad del acto, es decir el registrador deberá verificar que la constitución de la hipoteca inversa o levantamiento de la hipoteca esté acorde con los antecedentes y los asientos de los registros públicos.

4.2. ¿Se puede prohibir la venta del inmueble que se dio en garantía? ¿Es posible la inscripción de nuevas transferencias, luego de haberse inscrito la hipoteca inversa?

En el artículo 6 de la Ley se establece lo siguiente:

“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 del contrato, exigir lo adecuado 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 adecuado y ordenar la ejecución de la hipoteca.”

Asimismo en el artículo 9 del Reglamento de la Ley se señala lo siguiente:

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

1. *La enajenación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa antes de que el reembolso del crédito sea exigible, salvo que, a satisfacción de la Entidad Autorizada, se sustituya la garantía o ésta lo haya autorizado.*
2. *La entrega de posesión, el arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de derechos de superficie, fideicomisos y cualquier otra carga y/o gravámenes sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la Entidad Autorizada.*
3. *La interposición de un embargo sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa.*
4. *Si se incumple con lo establecido en el numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada ha avisado a los Titulares y/o Beneficiarios del requerimiento de subsanar la falta y éstos no lo subsanen. Los avisos para esta subsanación se deben realizar con una diferencia de treinta (30) días calendario para cada uno de los casos dispuestos en el referido numeral.*

No obstante, en el artículo 882 del Código Civil se establece lo siguiente:

“No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.”

En ese sentido, ante la pregunta planteada podríamos indicar que efectivamente en este caso estaríamos ante el supuesto establecido en que es posible que las partes pacten la prohibición de enajenar o gravar el bien que es materia de la hipoteca inversa, pues es la misma ley de Hipoteca Inversa que está permitiendo que las partes puedan establecer contractualmente este tipo de acuerdos.

Del mismo modo, ha sido interpretado en los plenos XCIV y XCIX del Tribunal Registral, en los cuales se ha establecido lo siguiente.

*“Las restricciones convencionales a la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los **atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la ley lo permita, conforme con lo previsto en el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado**”.*

Por su parte en el Pleno XCIX se precisó lo siguiente:

*“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender – **de manera absoluta, relativa ni temporal**- los atributos de enajenación o gravamen del bien **salvo que la ley lo permita**, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado”.*

No obstante, el hecho de constituir la hipoteca inversa, no significa que las partes necesariamente pacten la prohibición de enajenar o gravar el inmueble, pues solo podría pactarse el hecho que el acreedor solicite que se le comunique cuando se realice la transferencia o el gravamen del bien, lo que debería constar en el asiento registral para efectos de la publicidad, y que el registrador verifique que se haya cumplido con este requisito de comunicación.

V. Conclusiones

1. La hipoteca inversa en el Perú es una figura jurídica creada recientemente que busca otorgar liquidez, en ese sentido, los propietarios de algún inmueble, podrán acceder a un crédito, afectando el inmueble para garantizar el préstamo. La característica fundamental de la hipoteca inversa es que garantiza el pago de un crédito que será exigible al fallecimiento del titular del crédito, por lo cual esta hipoteca se ejecuta posterior al fallecimiento del deudor.
2. 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.
3. En el Perú, no se ha establecido un límite de edad, ya sea mínimo o máximo, para que las personas puedan acceder a la hipoteca inversa.
4. En otros países, tales como México y España, se han establecido ciertos requisitos para que las personas puedan acceder a la hipoteca inversa, tal como la edad.
5. A pesar que la Ley y el Reglamento no lo indica expresamente, la constitución y el levantamiento de la hipoteca inversa es un acto inscribible en el Registro de Predios.
6. Para la inscripción de la constitución y levantamiento de la hipoteca inversa, el registrador deberá previamente calificar el título. En ese sentido, el registrador deberá verificar la legalidad del acto, comprobar la capacidad de las personas participantes, que el documento contenga la forma indicada por Ley y el Reglamento, verificar la validez de la constitución de la hipoteca inversa. Asimismo, el registrador deberá analizar la compatibilidad del acto, es decir, el registrador deberá verificar que la constitución de la hipoteca inversa o levantamiento de la hipoteca esté acorde con los antecedentes y los asientos de los registros públicos.
7. La Ley de Hipoteca Inversa faculta a que las partes puedan pactar la prohibición de enajenar o gravar el bien que es materia de hipoteca inversa.

VI. Bibliografía:

1. ALIAGA, Luis Alberto. “La hipoteca revertida o inversa: posibilidades y peligros”. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima, 2017, No. 49. Pp. 215- 216.
2. AVENDAÑO V., Jorge. 1991. "Garantías: materiales de enseñanza".
3. ALIAGA HUARIPATA, Luis, Formalidad de la hipoteca. En: Código Civil Comentado, Tomo V, Cit, PP. 944.
4. BALLARÍN Hernández, Rafael. *La hipoteca: génesis de su estructura y función*. Madrid: Montecorvo, 1980.
5. CAJACURI, Paul. “Inclusión de la hipoteca inversa en el contexto normativo peruano”. Análisis ex ante de las contradicciones, riesgos y posibilidades que ello representa. *Actualidad Jurídica*. Lima, 2017, No. 287. Pp. 57-66.
6. CANELO Rabanal, Raúl y Augusto Ferrero Costa. *Derecho de garantías civiles y comerciales*. Lima: Grijley, 2015.
7. CHIPANA, Jhoel. “La nueva ley que regula la hipoteca inversa: ¿más preguntas que respuestas? *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima, 2018, No. 58. Pp. 209
8. CHIPANA, Jhoel. “Comentarios críticos a la ley que regula la hipoteca inversa”. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Lima, 2018, No. 60. Pp.117-127.
9. GÓMEZ GALLIGO, FRANCISCO JAVIER ed. *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España: Civitas, 1996.
10. GONZALES LOLI, JORGE LUIS. *Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos*. Lima: Gaceta Jurídica, 2002.
11. JIMENEZ, Joao y MONTI Marco. “Enderezando la hipoteca inversa”.
Lima: *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Enero 2018, No. 55, P. 156
12. PASCO, Alán. “La hipoteca inversa: ¿solución o mito?”. Lima: *Gaceta Civil y Procesal Civil* No. 49, Julio 2017, P. 217.

13. PEÑA BERNALDO, Manuel. *Derechos reales, derecho hipotecario*. Madrid: Universidad de Madrid, Facultad de Derecho, Sección de Publicaciones, 1986. P.110
14. ROMERO, Milagros. “La denominada hipoteca Inversa en el Perú, a raíz de la promulgación de la Ley No. 30741”. En *Enfoque Derecho*. Lima. Consulta: 24 de setiembre del 2018. <https://www.enfoquederecho.com/2018/05/07/la-denominada-hipoteca-inversa-en-el-peru-a-raiz-de-la-promulgacion-de-la-ley-n-30741/>.
15. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Derecho registral II. Lima : Gaceta Jurídica, 1998. Pág. 259.
16. VILLEGAS, Carlos Gilberto. “Las Garantías de crédito”. Segunda Edición actualizada. Tomo I. Rubinzal-Culzoni Editores. P. 359
17. Información obtenida de <https://www.juristasunam.com/la-hipoteca-inversa-en-la-ciudad-de-mexico/24404>
18. Hipotecas Inversas como complemento pensionario. Presentación obtenida de [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131115_Presentaciones Mexico_110_tcm346-411628.pdf](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131115_Presentaciones_Mexico_110_tcm346-411628.pdf)