

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y
COMERCIAL



LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU
INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN
LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020

TESIS

Presentada por:

Bach. Fernando Jara Santos

ORCID: 0000-0001-8774-3859

Asesor:

Mag. Juan Enrique Sologuren Álvarez

ORCID: 0000-0002-9910-842X.

Para Obtener el Grado Académico de:

MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y
COMERCIAL

TACNA-PERÚ

2022

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y
COMERCIAL

TESIS

**“LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU
INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN
LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020”**

Presentada por:

Bach. Fernando Jara Santos

**Tesis sustentada y aprobada el 10 de agosto del 2022; ante el siguiente jurado
examinador:**

PRESIDENTE: Mag. Mauricio Julio MACLEAN CUADROS

SECRETARIO: Mag. Carlos Alberto PAJUELO BELTRÁN

VOCAL: Mag. Elvira Del Carmen REYNOSO CARPIO

ASESOR: Mag. Juan Enrique SOLOGUREN ÁLVAREZ

DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Yo Fernando Jara Santos, en calidad de: maestrando de la Maestría en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna, identificado con DNI 42307702 Soy autor de la tesis titulada:

“LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020”

DECLARO BAJO JURAMENTO

Ser el único autor del texto entregado para obtener el grado académico de MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL, y que tal texto no ha sido entregado ni total ni parcialmente para obtención de un grado académico en ninguna otra universidad o instituto, ni ha sido publicado anteriormente para cualquier otro fin.

Así mismo, declaro no haber trasgredido ninguna norma universitaria con respecto al plagio ni a las leyes establecidas que protegen la propiedad intelectual.

Declaro, que después de la revisión de la tesis con el software Turnitin se declara 17% de similitud, además que el archivo entregado en formato PDF corresponde exactamente al texto digital que presento junto al mismo.

Por último, declaro que para la recopilación de datos se ha solicitado la autorización respectiva a la empresa u organización, evidenciándose que la información presentada es real y soy conocedor (a) de las sanciones penales en caso de infringir las leyes del plagio y de falsa declaración, y que firmo la presente con pleno uso de mis facultades y asumiendo todas las responsabilidades de ella derivada.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar como causa del trabajo presentado, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones

o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que
encontrasen causa en el contenido de la tesis, libro o invento.

De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de
investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y
sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad
vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Tacna 10 agosto del 2022.



Fernando Jara Santos
DNI 42307702

DEDICATORIA

Quiero dedicar mi trabajo, a Dios y a mi familia, mis padres a ser de vital apoyo a seguir adelante y mi esposa como mi compañera, y a mí mismo por todo el esfuerzo que conlleva desde el proyecto hasta la tesis final con mucha perseverancia.

AGRADECIMIENTO

Agradezco esta investigación a mis docentes que sirven de motivación para mí, así como a la Universidad Privada durante todo el periodo de aprendizaje en mi desarrollo académico.

Agradezco al asesor estadístico Mg. Ramiro Valdivia Rodríguez por su espléndida paciencia y apoyo en la etapa estadísticas de la tesis de investigación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS	viii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	x
RESUMEN.....	xi
ABSTRACT.....	xii
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	3
2.1. Planteamiento del problema	3
2.2. Formulación del problema	5
2.2.1. Problema principal	5
2.2.2. Problemas específicos	5
2.3. Justificación de la investigación.....	6
2.4. Objetivos de la investigación	6
2.4.1. Objetivo general	6
2.4.2. Objetivos específicos.....	7
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	8
3.1. Antecedentes del Estudio	8
3.2. Bases Teóricas.....	11
3.2.1. Antecedentes de la Regulación Jurídica de la Hipoteca Inversa	11
3.2.1.1. Revolución Francesa.	11
3.2.1.2. Definición Conceptual de la Hipoteca.	13
3.2.1.3. Clases de Hipoteca.	14
3.2.1.4. La Hipoteca como un Derecho Indivisible.....	15
3.2.1.5. Características de la Hipoteca.	16
3.2.1.6. Elementos de la Hipoteca.	17

3.2.1.7. Definición Conceptual de Regulación Jurídica de la Hipoteca Inversa.	17
3.2.1.7.1. Estableciendo la Hipoteca Inversa.	20
3.2.1.7.2. Ejecución del Contrato de Hipoteca Inversa.	23
3.2.1.7.3. Ejecución de la Hipoteca Inversa.	28
3.2.1.8. Definición Legal.	30
3.2.1.9. Finalidad de la Hipoteca Inversa.	31
3.2.1.10. Ventajas y Desventajas de la Hipoteca Inversa.	33
3.2.2. Libertad Contractual.	35
3.2.2.1. Antecedentes.	35
3.2.2.2. Definición Legal.	38
3.2.2.3. Autonomía Contractual.	39
3.2.2.4. Definición Conceptual.	43
3.2.2.4.1. Límites de la Libertad Contractual.	43
3.2.2.4.2. Elaboración de Contratos.	45
3.2.2.4.3. Cumplimiento y Ejecución de Contratos.	49
3.2.2.5. Limitaciones a la Libertad Contractual.	51
3.2.2.6. Principales Principios Contractuales.	52
3.2.2.6.1. Principio de la Autonomía de la Voluntad.	52
3.2.2.6.2. Principio de Eficiencia.	53
3.2.2.6.3. Principio de la Buena Fe.	54
3.3. Definición de Conceptos Básicos.	55
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	57
3.1. Formulación de hipótesis	57
3.1.1. Hipótesis general.	57
3.1.2. Hipótesis específicas.	57
3.2. Variables e indicadores	57
3.2.1. Identificación de la variable independiente.	57
3.2.1.1. Identificación de la variable independiente.	58
3.2.2. Identificación de la variable dependiente.	58

3.2.2.1. Indicadores de la variable dependiente	58
3.3. Tipo de investigación	58
3.4. Método y diseño de la investigación	59
3.5. Ámbito y tiempo social de la Investigación	59
3.6. Unidades de estudio	59
3.7. Población y muestra	59
3.8. Recolección de los datos	60
3.8.1. Instrumentos para la recolección de datos	60
3.9. Procesamiento, presentación, análisis e interpretación de datos	60
CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....	61
4.1. Descripción del trabajo en campo	61
4.2. Diseño de la presentación de los resultados	61
4.2.1. Confiabilidad de instrumentos.	61
4.2.1.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	62
4.2.1.2. De la variable: Principio de libertad contractual.	62
4.2.2. Validez de contenido de los instrumentos.....	62
4.2.2.1. Validez de contenido de la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	62
4.2.2.2. Validez de contenido de la variable: Principio de libertad contractual.	64
4.2.3. Análisis de variabilidad de los instrumentos.....	66
4.2.3.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	66
4.2.3.2. De la variable: Principio de libertad contractual.	68
4.2.4. Prueba de normalidad.	70
4.2.4.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	70
4.2.4.2. De la variable: Principio de libertad contractual.	71
4.2.5. Análisis cruzado de las variables de estudio.	72
4.3. Presentación de los resultados.....	73
4.3.1. Resultados sobre la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.....	73

4.3.1.1. Análisis por dimensión.....	73
4.3.1.1.1. Dimensión: Estableciendo la hipoteca inversa.....	73
4.3.1.1.2. Dimensión: Ejecución del contrato de hipoteca inversa.....	75
4.3.1.1.3. Dimensión: Ejecución de la hipoteca inversa.....	76
4.3.1.2. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.....	78
4.3.2. Resultados sobre la variable: Principio de libertad contractual.....	80
4.3.2.1. Análisis por dimensión.....	80
4.3.2.1.1. Dimensión: Límites de la libertad contractual.....	80
4.3.2.1.2. Dimensión: Elaboración de contrato.....	82
4.3.2.1.3. Dimensión: Cumplimiento y ejecución de contrato.....	85
4.3.2.2. De la variable: Principio de la libertad contractual.....	87
4.4. Comprobación de hipótesis.....	89
4.4.1. Verificación de las hipótesis estadísticas.....	89
4.4.2. Hipótesis estadística.....	91
4.4.3. Verificación de la primera hipótesis específica.....	93
4.4.4. Hipótesis estadísticas.....	95
4.4.5. Verificación de la segunda hipótesis específica.....	96
4.4.6. Hipótesis estadísticas.....	98
4.4.7. Verificación de la tercera hipótesis específica.....	99
4.5. Discusión de resultados.....	101
CONCLUSIONES.....	107
RECOMENDACIONES.....	109
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	110
ANEXOS.....	115
ANEXO N° 01 MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	116
ANEXO N° 02 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	117
ANEXO N° 03 VALIDACIÓN DE EXPERTOS.....	119
ANEXO N° 04 PROYECTO DE MODIFICACION LEGISLATIVA.....	119
ANEXO N° 05 CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO.....	119

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Escala de Alpha de Cronbach.....	61
Tabla 2. Alpha de Cronbach de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa. .	62
Tabla 3. Alpha de Cronbach del Principio de libertad contractual.....	62
Tabla 4. Valoración de expertos de la ficha de observación para la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	63
Tabla 5. Calificación del instrumento para la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	63
Tabla 6. Valoración de expertos de la ficha de observación para la variable Principio de libertad contractual.....	64
Tabla 7. Calificación del instrumento para la variable Principio de libertad contractual.	65
Tabla 8. Análisis de Variabilidad de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa.....	66
Tabla 9. Análisis de Correlación de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa.....	67
Tabla 10. Análisis de Variabilidad del Principio de libertad contractual.	68
Tabla 11. Análisis de Variabilidad del Principio de libertad contractual.	69
Tabla 12. Prueba de Normalidad.....	70
Tabla 13. Prueba de Normalidad.....	71
Tabla 14. Análisis cruzado de las variables de estudio.....	72
Tabla 15. Frecuencia de la dimensión.....	73
Tabla 16. Escala de valoración de la dimensión.	73
Tabla 17. Frecuencia de la dimensión.....	75
Tabla 18. Escala de valoración de la dimensión.	75
Tabla 19. Frecuencia de la dimensión.....	76
Tabla 20. Escala de valoración de la dimensión.	77
Tabla 21. Frecuencia de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa. .	78
Tabla 22. Escala de valoración de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	79

Tabla 23. Frecuencia de la dimensión.....	80
Tabla 24. Escala de valoración.	81
Tabla 25. Frecuencia de la dimensión.....	82
Tabla 26. Escala de valoración.	83
Tabla 27. Frecuencia de la dimensión.....	85
Tabla 28. Escala de valoración.	85
Tabla 29. Frecuencia de la variable Principio de libertad contractual.	87
Tabla 30. Escala de valoración de la variable Principio de libertad contractual...	87
Tabla 31. Rho de Spearman.	89
Tabla 32. Estadígrafos del modelo estadístico.....	91
Tabla 33. Pseudo R cuadrado.....	91
Tabla 34. Rho de Spearman.	93
Tabla 35. Estadígrafos del modelo estadístico.....	95
Tabla 36. Pseudo R cuadrado.....	95
Tabla 37. Rho de Spearman.	96
Tabla 38. Estadígrafos del modelo estadístico.....	98
Tabla 39. Pseudo R cuadrado.....	98
Tabla 40. Rho de Spearman.	100

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	74
Figura 2. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	76
Figura 3. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	78
Figura 4. Frecuencia relativa porcentual con datos agrupados según escala de valoración de la Variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa..	80
Figura 5. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	82
Figura 6. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	84
Figura 7. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.....	86
Figura 8. Frecuencia relativa porcentual con datos agrupados según escala de valoración de la Variable Principio de libertad contractual.	88

RESUMEN

La investigación titula “*La regulación jurídica de la hipoteca inversa y su incidencia en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020*”, tiene como objetivo determinar de qué manera la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020. La hipótesis que se ha formulado es la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020. La investigación tipo básica- enfoque cuantitativo, nivel explicativo; las variables son la regulación jurídica de la hipoteca inversa y el principio de libertad contractual; la recolección de datos se aplicó 384 ciudadanos mayores de edad mediante un cuestionario. Los resultados permitió conocer: ***El principio de libertad contractual tiene incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa en un 11% de los casos estudiados.***

Palabra clave: regulación jurídica, principio de libertad contractual, entidad financiera.

ABSTRACT

The research entitled "The legal regulation of the reverse mortgage and its impact on the principle of contractual freedom in the financial entities of the city of Tacna, 2020", aims to determine how the legal regulation of the reverse mortgage affects the principle of contractual freedom in the financial entities of the city of Tacna, 2020. The hypothesis that has been formulated is the legal regulation of the reverse mortgage positively affects the principle of contractual freedom in the financial entities of the city of Tacna, 2020. Basic type research - quantitative approach, explanatory level; the variables are the legal regulation of the reverse mortgage and the principle of contractual freedom; Data collection was applied to 384 citizens of legal age through a questionnaire. The results allowed us to know: The principle of contractual freedom has an impact on the legal regulation of the reverse mortgage in 11% of the cases studied.

Key word: legal regulation, principle of contractual freedom, financial entity.

INTRODUCCIÓN

El crédito en las entidades financieras hace un correcto progreso en la economía del país, en el Perú, la hipoteca inversa al ser obtenido por un crédito de una entidad financiera, que se dan en partes o cuotas mensuales-periódicas, de un bien inmueble garantizado. Por lo que se necesita búsquedas de información útil donde se pueda identificar ayuda a la población. Asimismo, las relaciones contractuales son fundamentales en la economía de libre mercado, los ordenamientos jurídicos reconocen la autonomía de las personas para regular sus propias relaciones jurídicas e incorporarlas a los términos contractuales; para convencer a las partes del efecto buscado; más importante aún, si se pretende convertir al sistema financiero para solicitar un crédito para determinadas necesidades.

En vista de lo anterior, se consideró necesario este estudio, dividiendo el trabajo en capítulos:

Capítulo I: Aquí se compone por el planteamiento y formulación del problema, así como los objetivos que queremos lograr y por último la justificación.

Capítulo II: se encuentra compuesta por antecedentes de estudio y se presentan Teorías y Conceptos

Capítulo III: contempla la formulación de hipótesis y variables, así como el diseño metodológico, población y las técnicas en el manejo de la información recolectada.

Capítulo IV: se realiza la presentación, análisis e interpretación de los datos.

Finalmente, conclusiones y recomendaciones, Asimismo, se consideran las Referencias Bibliográficas y los Anexos.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La regulación jurídica de la hipoteca inversa (HI) representa una oportunidad para los adultos mayores como se estipula en España, el Reino Unido y otros países del mundo donde esta población predominante, sin embargo, en nuestro país es otorgada a cualquier ciudadano con la finalidad de que estos puedan acceder a una nueva fuente de ingreso económico partiendo de la hipoteca de un inmueble a su nombre, la cual solo será exigida por la entidad acreedora después de su fallecimiento (Fernández, 2020).

Tal regulación jurídica ha sido implementada recientemente con la Ley N.º 30741, “Ley que Regula la Hipoteca Inversa”, la cual surge como respuesta a la segunda propuesta del Proyecto de Ley 0570/2016-CR, el mismo que, antes de su aprobación, fue sometido a consulta y analizado por diferentes entidades financieras reconocidas a nivel nacional como el Banco Central de Reserva, la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, así como por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y por un miembro del Comité Consultivo de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República; a pesar de ello la ley presenta vacíos que se espera superar con su reglamento (Comisión de Justicia y Derechos Humanos, 2017).

Las dificultades de aplicabilidad que presentaba la hipoteca inversa debido a la Ley 30741 y a su reglamento es que las entidades financieras no ofertaban este tipo de préstamo para sus clientes, o los posibles clientes, ya que no era rentable.

Por esta razón, en noviembre del año 2018 entró en vigencia el complemento del reglamento de hipoteca inversa propuesto por la SBS y las AFP, cual implementa aspectos del sistema financiero sobre el sistema de seguros y la gestión de conducta de mercado (Vega, 2019).

A pesar del complemento del reglamento de hipoteca inversa aún encuentran vacíos que impiden a las entidades financieras ofertar este nuevo producto, algunos de ellos son la ausencia de la edad mínima, la falta de especificación de la temporalidad mínima que debe durar el contrato de hipoteca inversa, la libertad que posee al usuario para cancelar la deuda en cualquier momento, y otras más que, según el presidente de la APSEG, son las causas por la que la hipoteca inversa no se desarrolla en nuestro país.

En otros países, como España, por ejemplo, la ley de hipoteca inversa se encuentra dirigida a personas de tercera edad (hasta los 65 años como mínimo), que el importe depende de la edad (a mayor edad mayor importe) y el tipo de interés a cobrar es aproximadamente del 5 % o del 6 %. El resultado de una ley con esas características es que la hipoteca inversa sí es ofertado.

Al no precisarse en la ley la edad mínima del usuario, se permite a personas jóvenes acceder a esta transacción, que no beneficiaría ni al acreedor ni al titular del predio, ya que el monto desembolsado de manera periódica sería mínimo, dado que el periodo hasta el fallecimiento del titular podría ser extenso y la tasación del inmueble tiene el riesgo de ser devaluado por el tiempo.

Este tipo de transacción económica crediticia se establece mediante un contrato, en el cual se debe evidenciar la libertad contractual de ambas partes. El principio de libertad contractual se encuentra facultado por una ley otorga al contratado y contratante de elegir el tipo de contrato (típico o atípico) que corresponda con el objetivo del mismo, así como los términos, cláusulas, condiciones, garantías, penalidades y plazos; es por ello que también es conocida como libertad de modificación interna.

En la Constitución Política del Perú señala el artículo n°62 se habla de la libertad contractual, pero explícitamente se encuentra como libertad de contratar; lo cual es erróneo, ya que indica, únicamente, a la libre elección de contratar o no. Si bien la palabra libertad no advierte sobre la presencia de límites a la hora de realizar un contrato, se podría resaltar el artículo 1354 del Código Civil peruano, única limitación que propone es que el contrato no contraríe a las normas que tengan carácter imperativo (Alberto, 2008).

Estas limitaciones son mecanismos para regular la formulación de un contrato que se caracterice por la justicia equitativa y la buena fe, incluso después de los cambios en los contextos u otras imprevisiones que alteren el cumplimiento del contrato.

Se quiere estudiar la incidencia que tiene la hipoteca inversa en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema principal

¿De qué manera la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020?

1.2.2. Problemas específicos:

- ¿De qué manera la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020?
- ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en la elaboración de contratos en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020?

- ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020?

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Una regulación jurídica de hipoteca inversa, si bien es una oportunidad para la población que tiene dificultades de pagar los créditos hipotecarios corrientes, ya que mediante esta transacción no tendría que preocuparse de la ejecución de la hipoteca porque esta ocurre después de su fallecimiento, no es ofertada a la población o a los clientes ante la identificación de ciertos vacíos de las normativas que la regulan.

Por otro lado, la hipoteca inversa es vista por muchas personas de la tercera edad como una especie de renta vitalicia, ya que el desembolso se realiza de manera periódica.

Es por ello que mediante esta investigación se indago si la hipoteca inversa incide o no significativamente en el principio de libertad contractual, lo cual daría respuesta a los supuestos vacíos que presenta la Ley 30741 – Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

La investigación es para beneficio teórico y práctico de la economía en desarrollo de nuestro país.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1. Objetivo general:

Determinar de qué manera la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

1.4.2. Objetivos específicos:

- Identificar de qué manera la regulación jurídica de la hipoteca inversa incide en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.
- Determinar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en la elaboración del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.
- Determinar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

Internacionales

Cabrero (2017) aborda la regulación jurídica de la hipoteca inversa partiendo del análisis sociológico y económico; concluyendo sobre la hipoteca inversa que es una de las mejores soluciones para personas mayores que poseen un patrimonio y a la vez escasos ingresos económicos, por lo que debería ampliarse la posibilidad de acceder a dicha hipoteca a personas con necesidades producto de problemas laborales y económicos. Además, que contratar la hipoteca inversa por medio de las entidades financieras de seguros o de entidades de confianza reconocida para evitar aprovechamientos maliciosos.

Castro & Gutierrez (2017) en su tesis cualitativa buscan analizar la institución jurídica de la hipoteca inversa con la fin de garantizar y permitir el acceso de una persona mayor al crédito, a través del análisis bibliográfico; así concluyen que una hipoteca inversa brinda a las entidades bancarias, ganancias menores a las de otras transacciones (no pérdidas), al mismo tiempo que surge la posibilidad que el capital invertido por la entidad financiera se vea afectado cuando el titular del inmueble sobrepase la expectativa de vida provista incrementando de esta manera el monto de la deuda, y generando una posible dificultad para terminar de cancelar la deuda.

Villaruel (2017) en su tesis, llega a la conclusión que ante la problemática que se presenta con las pensiones, se propone implementar la hipoteca revertida como complemento a las pensiones, pero con carácter asistencial y mediante una disminución del control de las Superintendencias de Pensiones de Valores y Seguro y Seguridad Social.

Muñoz (2017) en su investigación quiere analizar desde diferentes enfoques si la hipoteca inversa puede complementar las pensiones públicas de las personas

mayores y con habilidades especiales. Después de su arduo investigación concluyo: hipoteca inversa tiene poca comercialización en España debido a los riesgos que corren las entidades financieras de obtener mala reputación por no asesorar adecuadamente a los adultos mayores; y, por otro lado, el riesgo de devaluación del inmueble en garantía podría generar una depreciación que no amortice el monto adeudado provocando que la entidad se encargue de venderla; por lo que sería un complemento ideal la mitigación de los riesgos mencionados anteriormente.

Donoso et al (2019) en su tesis Llegan a la conclusión: la hipoteca inversa es un éxito que incrementa las pensiones de los adultos mayores, así mismo es una herramienta para reducir la pobreza en el país.

Nacionales

Torres (2017) mediante la investigación quiere determinar qué criterios normativos se requieren para la implementación de la hipoteca inversa al sistema previsional. Concluye considerando viable la implementación de la HI y de un sistema alternativo que se encargue de la ejecución de la misma en el marco normativo peruano debido al incremento de la población adulta mayor, que en su mayoría ha trabajado de manera informal, y a la problemática presentada en otros países respectivamente, pero teniendo como pilares de desarrollo y regulación a la libertad contractual y de contratación. Por otro lado, propone el desarrollo de campañas educativas que den a conocer los beneficios y características de la HI para contrarrestar el factor cultural de heredar la casa a los hijos.

Alvarado (2018) en su tesis busca analizar la viabilidad del proyecto de ley desde el aspecto de viabilidad técnica, legal y social. Concluyo que aplicar la hipoteca inversa se desconoce para el sistema jurídico como para la población adulta mayor, así mismo menciona que este tipo de producto podría afectar la institución de herederos forzosos.

Ricra (2017) en su investigación dogmática-normativa busca fundamentar la necesidad de incorporar la hipoteca inversa como da a conocer por medio de su

título. La autora llega a la conclusión que es necesario incorporar al sistema financiero la HI para los adultos mayores de 65 años puedan conseguir pensiones que cubran sus gastos; asimismo, menciona que la HI referida al seguro contra el patrimonio negativo lo cual se acomoda a las personas de tercera edad de acuerdo a sus necesidades y el seguro de rentas beneficia también a los adultos mayores.

Chauca & Guevara (2018) quieren, a través de la tesis establecer si la hipoteca inversa podría ser regulada por el marco constitucional peruano. Ambos concluyen que es permisible incorporar la hipoteca inversa como producto financiero, evidenciándose en el mercado bancario, pero aplicando la libertad contractual como regulatorio.

Lizárraga (2013) en su investigación quiere identificar si en las cláusulas abusivas se encuentran garantizadas el principio de libertad contractual por parte del adherente en cuanto a una contratación por aprobación al ordenamiento civil peruano. Llega a la conclusión que el adherente no se encuentra garantizado en las cláusulas abusivas, se evidencia que en contratos por aprobación no aplica el derecho de libertad contractual.

Landa (2014) quiere, mediante su investigación concluir que en el texto constitucional se destacan las cláusulas que tutelan el derecho a la libertad contractual, gozando protección en cuanto a beneficios de contratos que redundan como para la sociedad y también por la aplicabilidad-

Locales

Por el momento no se han encontrado tesis desarrolladas en esta temática o que se relacionen con la investigación.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Antecedentes de la Regulación Jurídica de la Hipoteca Inversa

2.2.1.1. Revolución Francesa.

Principios del siglo XVIII, el derecho francés se dividía en dos partes: el derecho consuetudinario en el norte y el derecho estatutario en el sur. En la Revolución de 1789, el entonces monarca intentó sin éxito hacer cumplir un acto codificado que unificaba las costumbres del norte y las leyes del sur. No fue hasta 1804 que Napoleón publicó un código de derecho que continúa hasta el día de hoy, tomando como fuente las costumbres del Norte y las leyes del Sur, derogando las leyes romanas vigentes en ese momento. (Canelo, 2017).

Los préstamos hipotecarios sufren cambios importantes en el Código francés; La hipoteca ya no es propiedad de ningún vehículo, ahora puede referirse únicamente a bienes inmuebles y prenda de bienes, en contraste con la distinción clásica entre prenda e hipoteca en el Código latino, donde la movilidad es un rasgo distintivo. (Canelo, 2017).

Esta ley afecta a la mayoría de las nuevas leyes europeas y estadounidenses, lo que lleva al hecho de que la mayoría de las leyes civiles ahora reconocen que solo se pueden hipotecar bienes inmuebles y bienes muebles. (Canelo, 2017).

- **En el Perú.** Según Palacios, los redactores del Código de 1852 se inspiraron en la legislación española y el Código Napoleónico, ambos profundamente viciados en materia hipotecaria, por lo que adoptaron un sistema híbrido, pero no tan estricto como el Código francés. Para las hipotecas convencionales, la profesionalidad y el registro de los asuntos hipotecarios se vuelven obligatorios, mientras que las hipotecas legales no requieren registro, es decir, las hipotecas ordinarias y las implícitas. (Canelo, 2017).

Por otro lado, las hipotecas legales no se aceptan de la misma manera que en la legislación francesa, ya que se requiere el registro para ser válidas. Dado que

en el momento de la entrada en vigor del Código de 1852 no había la publicidad suficiente ni los medios adecuados a las circunstancias, y se habían establecido muy pocos registros de la propiedad, se quiso abordar el problema afirmando que los préstamos Hipotecarios deben inscribirse en oficina hipotecas gestionadas por notario (Canelo, 2017).

La Ley N° 1888, que creó el Registro de la Propiedad Inmueble, no hizo obligatorio el Registro de la Propiedad Inmueble, sino facultativo, obligación exigida para las hipotecas. Como consecuencia directa de la creación del registro de la propiedad, resulta que no se pueden hipotecar bienes que no estén inscritos en él, sólo se pueden hipotecar bienes que sí lo hayan sido. En conclusión, creemos que la ley de 1888 mejoró nuestro sistema hipotecario. El Código Civil de 1936 reconoció la doble naturaleza de las hipotecas voluntarias, como garantía real y como instrumento de crédito. (Canelo, 2017).

Además, en el Código Civil de 1936, al autorizar la emisión de hipotecas al portador, o cedibles por endoso, se sancionó una práctica establecida entre nosotros al margen de la ley, que, si bien producía beneficios para la propiedad de la tierra, hacía falta de control. Se suprimen las hipotecas judiciales porque se configuran como viejas instituciones que ya no tienen defensores, o porque los contratos o las leyes se interpretan por resolución judicial, en cuyo caso se debilita la imagen de las hipotecas y se otorga a jueces, excesivo Poder, como la facultad de constituir un título real sobre los bienes del deudor. Mantener una hipoteca legal (Canelo, 2017).

La Hipoteca que afecta la propiedad en garantía del cumplimiento de obligaciones propias o ajenas. El garante no define la ejecución hipotecaria y le da al prestamista el derecho de demandar, de manera preventiva y legalmente vender la garantía, que son características fundamentales de una hipoteca. (Canelo, 2017)

El Código cumple la función de regular las hipotecas legales, los contratos, las hipotecas unilaterales y las hipotecas especiales. Otro enfoque específico del derecho hipotecario se refiere a las hipotecas legales. En Roma, las hipotecas legales y confidenciales se han rechazado, pero es poco probable que se liquiden,

razón por la cual muchos códigos, incluidos los de Napoleón y América del Sur, eligieron un sistema mixto. Las hipotecas ordinarias (inscritas en el registro público) coexisten con las hipotecas legales (no inscritas en el registro público) (Canelo, 2017).

2.2.1.2. Definición conceptual de la hipoteca.

La hipoteca proviene del latín *hypothetico* y significa “bien que garantiza la devolución del préstamo”. La ley de propiedad sobre bienes inmuebles o naves, obligándolos a responder cumpliendo una obligación o pagando una deuda” (Rosario & Guevara, 2018).

Como refiere Chauca & Guevara (2018), según el Diccionario Jurídico Moderno de Chanamé Orbe (2011), Es la carga de mantener un bien para cumplir con una obligación o deuda específica, sin dejar la propiedad en manos del propietario. En caso del deudor no cumpla con el respectivo pago de la obligación garantizada, el acreedor tiene derecho a exigir la venta de la propiedad o recuperar la cantidad adeudada por la venta de dicha propiedad, denominada rendimiento.

Citando, Chauca & Guevara (2018), a Gonzales Linares (2007) como garantía real en nuestra condición ha adquirido una regulación económica muy reducida y positiva, que presenta grandes lagunas dejando algunos problemas derivados de la práctica que no tiene solución jurídica. Por mucho que se confíe en la aplicación sistemática del derecho o de la mejor doctrina, no siempre es una solución legítima.

De acuerdo con Gonzales Linares (2007) Esta institución jurídica, llamada hipoteca, se encuentra muy mal regulada, de hecho, a partir del Código Civil de 1852, se encuentra regulada únicamente por 19 artículos; en el Código Civil de 1936, artículo 19; y en nuestro actual código de 1984, se rige por 20 artículos. Diferente es la situación en los códigos del apellido latino, donde encontramos que los argentinos le dedicaron un total de 98 artículos; francés, 78 lecciones; italiano,

91 artículos; alemán, 77 artículos y brasileño, 32 artículos (Rosario & Guevara, 2018).

Mazeaud nos resalta sobre la hipoteca que es:

Una garantía eficaz que no expropia al dueño de la cosa impedida, permite al acreedor embargarla al vencimiento, venderla, aunque esté en poder de un tercero, y obligar a los demás acreedores a pagar el precio. Consiste, pues, esencialmente en pretender, con preferencia y sin desplazamiento, una determinada propiedad, separada de todo legado del que forma parte, en el desempeño de una determinada tarea, dejando esa propiedad, por otra parte, inferior. Compromiso general con todas las obligaciones del propietario. (Rosario & Guevara, 2018)

Para Planiol, Ripert & Becquer

En esencia, un gravamen consiste en una prerrogativa separada y una cesión de bienes, segregados de todos los bienes de los que forma parte, en el pago de una obligación particular. (Rosario & Guevara, 2018)

2.2.1.3. Clases de Hipoteca.

- Hipoteca voluntaria o consensual. Las cosas creadas por negocios legítimos son voluntarias; medios sobre la base de un acuerdo entre el acreedor prendario y el acreedor prendario; Así el propietario tiene derecho a disponer de su propiedad, a hipotecar a un tercero. Las hipotecas se crean cuando se emite un préstamo y en la mayoría de los casos para garantizar el préstamo; De dónde viene el nombre de la hipoteca, o, como decían los romanos, "garantizada por deudas" (Rosario & Guevara, 2018).
- Hipoteca legal. En el Perú según los artículos. 1118 de nuestro Código Civil, en cuanto emana de la ley; no es porque exista de acuerdo con la ley. En otras jurisdicciones, los gravámenes son válidos si están

registrados o no ipso iure bajo una declaración legal simple. Entre nosotros, las hipotecas legales no registradas no aparecen en el sistema digital de SUNARP; Por lo tanto, no tiene derecho a presentar reclamaciones contra los compradores de propiedades hipotecadas. (Rosario & Guevara, 2018).

Las hipotecas legales no se consideran hechas únicamente por el Departamento de Justicia; No hay costo para terceros si no están registrados. La fuente habitual de una hipoteca es un contrato; En particular, el origen de las hipotecas es el derecho. La hipoteca legal se crea por ministerio de la ley, independientemente del contrato entre las partes, sólo habrá hipoteca legal en los casos previstos por la ley y no en los demás, aunque sean iguales o similares. (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.4. La Hipoteca como un derecho indivisible.

La hipoteca cubre toda la propiedad como garantía de la responsabilidad total. El artículo 1102 del Código Civil de 1936 establece que el depositario no puede dividir y poner en riesgo todos los bienes de su propiedad, sin importar cómo se haya mitigado la responsabilidad. En su justificación, el Comité Central afirmó que este principio no tenía igual en el Código de 1936. Pero indivisible es la esencia de todas las garantías reales. (Rosario & Guevara, 2018).

Indivisible es una propiedad creada en beneficio del prestamista, que la hipoteca será indivisible y existirá universalmente sobre todos los bienes hipotecados; aunque la prenda es indivisible, el deudor tiene derecho a reducir el monto de la prenda y devolverlo al nivel real de responsabilidad. Este derecho esta normado en los artículos 1115 y 1116 del C.C. (Rosario & Guevara, 2018).

Las reducciones hipotecarias pueden ser voluntarias o judiciales. Reducir la hipoteca, cambiando el principio de indivisible, es congruente con los principios de equidad, porque sería injusto mantener la hipoteca sólo para garantizar una parte insignificante del préstamo, ya que es una conducta abusiva de la ley, ya que

teniendo en cuenta lo indivisible, la hipoteca seguirá gravando la totalidad de los bienes por los que está garantizada (Rosario & Guevara, 2018).

Esto significa que el principio de indivisible de la hipoteca permite reducirla por testamento o por mandato judicial. (Rosario & Guevara, 2018).

El titular de la hipoteca posee:

- La prioridad sobre otros acreedores se paga en el orden de su calificación, y este procedimiento se denomina orden. (Rosario & Guevara, 2018).
- Un derecho de persecución contra un tercero adquirente del inmueble hipotecario (Rosario & Guevara, 2018).

Nuestra ley regula esta naturaleza de los bienes inmuebles en el art. 1100 del C.C. 1984, cabe agregar: “cuando la norma dice que debe tener en cuenta propiedades específicas, se entiende que la propiedad debe ser personalizada, establecer área, lindero o la medida del perímetro, debe corresponder a quienes inscrito en el registro de la propiedad y de la hipoteca” (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.5. Características de la Hipoteca.

Al investigar una institución jurídica, es conveniente estudiar sus características: (Torres F. , 2019)

- Derecho real accesorio o de garantía.
- Carácter inmobiliario. Esta característica no existe en la legislación española al preverse una hipoteca mobiliaria que no está consagrada en la legislación peruana.
- Deudor hipotecario legal o de tercero
- No transferir la propiedad ni expropiar la propiedad
- .No existe en la hipoteca general.

- Invisibles
- Publicidad. No está disponible para hipotecas ocultas.

2.2.1.6. Elementos de la Hipoteca.

- Personal. Hay dos partes: el componente (deudor o tercero) de la hipoteca que debe saldar la deuda y el acreedor hipotecario. (Rosario & Guevara, 2018).
- Formal. Debe constar por escrito. Algunos países requieren que los contratos sean firmados o notariados e inscritos en el registro de la propiedad. (en el caso de inmuebles) (Rosario & Guevara, 2018).
- Real. Sus elementos son la garantía, y los préstamos pueden garantizarse mediante una hipoteca. (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.7. Definición Conceptual de Regulación Jurídica de la Hipoteca Inversa.

Es un producto financiero muy beneficioso para los adultos mayores, porque en ellos se enfoca las normatividades que la regulan. Lo vemos en diferentes países, como España, Reino Unido y otros (Acuña, 2018).

Principalmente consiste en que se debe revertir el momento de desembolso y cancelación de una hipoteca normal; es decir, que la hipoteca inversa es una transacción hipotecaria que se caracteriza por el desembolso total o de manera periódica del crédito aprobado, el cual depende de la tasación del inmueble que posea el solicitante del crédito, pero este préstamo solo se le cobrará después de su fallecimiento. Es por ello que la capacidad de pago no se requiere para este tipo de préstamo (Concha & Lladó).

En otros países, el titular debe de tener 65 años como mínimo para acceder a esta transacción, pero en Perú está dirigida para todo tipo de personas, porque la ley y el reglamento que la regula no establecen un mínimo de edad como requisito. En Perú la Ley 30741 se encarga de regularla y su objeto es que esta transacción

sea un complemento de los ingresos económicos para las personas que cuentan con un inmueble a su nombre. También establece que el monto del crédito no solo dependerá de la tasación de un inmueble aquí ya hablamos de una esperanza de vida que posee el titular, porque de esta manera las entidades podrán evaluar el tiempo que tomará en recuperar el monto otorgado, las cuales quedarán plasmadas en un contrato. (Acuña, 2018).

Este es un préstamo hecho por una institución financiera que generalmente se pagará en cuotas durante muchos años al propietario de la propiedad afectada como garantía del préstamo. Cabe señalar que el pago sólo se realizará al final del plazo pactado o convenido entre el titular del activo y la entidad financiera. (Acuña, 2018).

Concha y Lladó (2013) lo define como:

Un producto hipotecario que permite a cualquier persona obtener liquidez en base a bienes inmuebles. A diferencia de una hipoteca convencional, una hipoteca inversa proporciona un pago único o recurrente al propietario, generalmente durante la edad de jubilación. (Concha & Lladó)

Parafraseando al autor anterior, la hipoteca funciona a la inversa de una hipoteca convencional, ya que una hipoteca suele transferir una cantidad de dinero al deudor antes de la firma del contrato, de modo que en algún momento, éste debe devolver esa cantidad Monto recibido junto con el interés de cumplimiento pactado, asegurando que es un pasivo al constituir un gravamen sobre la propiedad del deudor. (Concha & Lladó).

Martínez citado por Orts Santos (2012)

Entiende como: “(...) una forma de convertir activos inmobiliarios en dinero cuando sea necesario, de forma gradual y sin renunciar a la propiedad (Acuña, 2018)

Una de las finalidades más importantes de la hipoteca inversa es liquidar el inmovilizado o patrimonio, garantizando así una renta recurrente a quienes no tienen o tienen pensión pero en un mínimo e insuficiente para cubrir las necesidades básicas. (Acuña, 2018).

Una definición jurídica en ámbito bancario nos refiere Serrano (2013):

define como una hipoteca que el propietario mantiene en reserva periódicamente o en una suma global por un monto máximo determinado como un porcentaje del valor estimado original y una vez que se alcanza una determinada tasa, ya no se puede calcular a partir de los ingresos, si bien la deuda seguirá devengando intereses mientras no esté totalmente amortizada. En otras palabras, si una hipoteca se entendiera coloquialmente como "a plazos" sobre la vivienda, la actividad se interpretaría como "recibir a plazos la cantidad a recibir en virtud de la hipoteca de la vivienda". (Rosario & Guevara, 2018)

Cuando llega la fecha de amortización pactada o fallece el acreedor hipotecario o eventual beneficiario, los herederos deben devolver el préstamo a la entidad acreedora. Pueden optar por cancelar la totalidad de la hipoteca y tener que pagar a la entidad de crédito la totalidad del importe adeudado con intereses, mientras que la entidad de crédito no puede reclamar una indemnización por haber cancelado la hipoteca en los siguientes casos. El heredero puede pagar las recompras, ya sea refinanciando la hipoteca o vendiendo la casa. (Rosario & Guevara, 2018).

Cabe señalar que los citados autores destacan que esta figura jurídica sirve para dotar de liquidez a los propietarios sin tener que disponer de su patrimonio. Por lo tanto, garantizar que las personas mayores puedan utilizar el dinero para mejorar su calidad de vida, para cubrir las necesidades básicas. Recordemos que en nuestro país, los adultos mayores se encuentran en un desamparo casi total, las pensiones no alcanzan para cubrir los gastos mínimos necesarios para llevar una vida más adecuada; significa una vida plena y digna (Rosario & Guevara, 2018).

La decisión de contratar una hipoteca inversa es una de las decisiones más importantes que se tomarán y afectará a la familia y posibles herederos. (Rosario & Guevara, 2018).

Hemos categorizado la hipoteca inversa en tres dimensiones, según los momentos en los que se desarrolla; considerándolos convenientes para la investigación (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.7.1. Estableciendo la Hipoteca Inversa.

Este momento es el que se desarrolla de manera previa al contrato y se caracteriza principalmente por la identificación de las entidades que pueden ofrecer este producto, el asesoramiento por parte de la entidad sobre los requisitos, cómo se desarrollará esta transacción y cómo se determinará el monto e intereses (Rosario & Guevara, 2018).

a. Entidades autorizadas

Las instituciones financieras que califican bajo la ley de hipoteca inversa son empresas multioperativas como bancos, sociedades financieras, cajas municipales de ahorro y préstamo, prestamistas universales, instituciones de EDPYME, cooperativas de ahorro y crédito que reciben capital del estado y rurales, Bancos de ahorro y crédito; y compañías de seguros, como las que operan en la misma industria (Congreso de la República, 2011).

Las entidades financieras deben de considerar ciertas provisiones antes de realizar contrataciones por hipoteca inversa (Poggi, 2019):

- No deben de tener en cuenta la clasificación del deudor como requisito antes y después de realizar el contrato por hipoteca inversa
- Para la calificación de un cliente no se considera la transacción de hipoteca inversa, pero en caso se diera el vencimiento anticipado según los artículos seis y nueve de la ley y reglamento respectivamente, sí se considera para la

calificación; quedando el cliente en la peor clasificación si tuviere más de un crédito en la misma empresa.

- En caso de que ocurriese la resolución del contrato, como estipula en los artículos se tiene que aplicar el reglamento para la evaluación del deudor, considerando el grado de cumplimiento de las cuotas del reembolso
- El reglamento mencionado arriba también se aplica después del deudor fallecido
- Como las entidades corren el riesgo de que el inmueble que se les dio en garantía pierda su valor con el pasar del tiempo, es por ello que el inmueble se debe valorizar o valuar cada cinco años por peritos del Registro de Peritos Valuadores
- Y en cuanto a adjudicación de bienes se tiene que realizar lo normado.

b. Transparencia, suministro de información y asesoramiento

Antes de pactar una transacción por medio de un contrato es de suma importancia que el cliente interesado en esta transacción sea consciente o esté bien informado sobre las ventajas, desventajas, beneficios y todo lo referente a la hipoteca inversa garantizando la transparencia de la transacción (Rosario & Guevara, 2018).

Por lo tanto, la transparencia de la transacción implica el suministro de datos pertinente al cliente y se realiza de manera verbal con la ayuda de material complementario como folletos, trípticos, dípticos, el modelo de contrato y otros. También tenemos al asesoramiento como medio para lograr la transparencia, la cual debe ser realizada por personal profesional capacitado y registrado en la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones; este no deberá pertenecer a dicha entidad en la se quiere brindar el servicio, pero la entidad debe de garantizarla, el asesoramiento; no basta con solo responder dudas o exponer ante el cliente la información, sino que se debe

considerar la edad, situación financiera, nivel de educación, y otros para brindar la calidad del asesoramiento (Congreso de la República, 2018).

El cliente debe tener conocimiento de los requisitos que necesita para acceder a esta transacción:

- Para que se efectúe el crédito se debe dar en garantía de hipoteca un bien inmueble a nombre del titular, y que este se asegure de daños de cualquier índole.
- Que la tasación del inmueble se realice como mínimo en dos diferentes financieras especializadas.
- El titular del inmueble debe tener la capacidad financiera de asumir el pago anticipado, que puede ser parcial o total, después del desembolso, y tener en cuenta que los intereses se calcularán dependiendo del monto que ha recibido el titular de la entidad.
- Que el titular del inmueble debe de habitarlo y puede arrendarlo, enajenarlo, constituir cargas o gravámenes si la entidad financiera acreedora lo autoriza.
- Los legatarios tienen la facultad de cancelar dicha deuda en un máximo de un plazo de 60 días después de recibida la notificación de la entidad financiera, para levantar la hipoteca, por lo contrario, la entidad tiene la facultad de ejecutar la hipoteca y cobrarla, si hubiere quedado dinero después de ejecutada la venta deberá de ser entregada a los legatarios.

También el cliente debe tener en cuenta qué y quiénes son los beneficiarios y si es obligatorio identificarlos en el contrato, pues los beneficiarios son aquellas personas que designadas por el titular pueden recibir los abonos periódicos por parte de la entidad, pero después del fallecimiento del titular del inmueble. Es por ello que la entidad acreedora solo puede exigir la cancelación de dicho crédito después de la muerte del último beneficiario (Rosario & Guevara, 2018).

c. Responsabilidades sobre el inmueble

Una vez realizado el contrato, el cliente y la entidad financiera adquieren responsabilidades que cumplir para con el inmueble. Por tal motivo, el cliente o titular del inmueble debe conservarlo en buen estado hasta su fallecimiento, lo mismo que el beneficiario; además es indispensable la contratación de un seguro para el inmueble, cancelar los tributos correspondientes de la propiedad, y cubrir los gastos que sean producidos por la constitución, liberación y ejecución durante la vigencia del contrato (Rosario & Guevara, 2018).

Así también tanto el titular del inmueble como la entidad financiera tienen la responsabilidad de coordinar ciertas condiciones, como la autorización de la enajenación, gravámenes, arrendamiento y otros que recaigan en el inmueble. En caso la entidad acreedora autorice cualquiera de las anteriores actividades y el titular tenga que habitar en otro domicilio, el titular debe de informar a la entidad la dirección para que este pueda recibir las notificaciones. Todo lo anterior debe de ponerse de manera explícita dentro del contrato (Rosario & Guevara, 2018).

El cliente debe de tener en cuenta que si incumple el contrato con las disposiciones establecidas anteriormente será motivo para la resolución del contrato y la entidad puede ejecutar la hipoteca sin esperar el fallecimiento del titular o beneficiarios (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.7.2. Ejecución del Contrato de Hipoteca Inversa.

Una vez establecido un contrato se debe cumplir con las responsabilidades pactadas en este y en caso de no hacerlo así, entonces se puede llegar a anular el contrato (Rosario & Guevara, 2018).

a. Contratos de renta vitalicia

Al darse un contrato de hipoteca inversa también las entidades de seguro pueden adherirse o participar en este mediante tres vías o modalidades (Rosario & Guevara, 2018).

- Crédito desembolsado. Esta modalidad se caracteriza por una participación directa por parte de las empresas de seguros; es decir que esta entidad otorga la hipoteca inversa, la cual debe de manejarse como una operación con riesgo de crédito que se establece en la Ley General, específicamente en el artículo 304 (Rosario & Guevara, 2018).

Como se observa el crédito desembolsado debe de manejarse como una operación crediticia; es decir que los desembolsos periódicos deben ser registrados como cuentas por cobrar junto con sus intereses, y de ser el caso se trate del titular no desembolse el crédito depositado por parte de la entidad, este se registra en una cuenta contingente y sus intereses en una cuenta de ingresos, y si no hubiese esta cuenta se registraría en una cuenta correctora (Rosario & Guevara, 2018).

Por otro lado, las obligaciones técnicas se encuentran respaldadas por el reglamento de inversiones; así mismo, los límites que se presentan en esta operación se encuentran descritos en el reglamento de inversiones (Rosario & Guevara, 2018).

- Productos de renta otorgados por otra entidad. Esta modalidad se caracteriza por la participación complementaria de las entidades de seguros, pero posterior al contrato de hipoteca inversa, ya que una parte del desembolso del total del crédito aceptado en la hipoteca inversa puede ser dirigido a la contratación de una renta vitalicia. Debe tenerse en cuenta que la prima depositada por el titular debe ser única, y las empresas aseguradoras deben de constituir las reservas matemáticas correspondientes (Rosario & Guevara, 2018).
- Productos de renta y crédito generados por la misma entidad. Mediante esta modalidad se fusionan las dos modalidades anteriores; es decir que la misma empresa de seguros realiza de manera

complementaria y directa la operación de hipoteca inversa (Rosario & Guevara, 2018).

En esta transacción el titular puede destinar una parte del crédito total de la hipoteca inversa a la contratación de cualquier tipo de seguro y producto de renta, de esta manera los abonos crediticios de la hipoteca inversa serán la diferencia del retiro (Rosario & Guevara, 2018).

Por lo anterior, se puede decir que ambas transacciones se desarrollan de manera independiente; es por ello que al momento del cobro por parte de la entidad el monto se determina basándose en la cantidad de dinero desembolsado por el titular agregándole los intereses, pero descontando las provisiones correspondientes (Rosario & Guevara, 2018).

b. Incumplimiento del contrato

Ambas partes, tanto el titular del inmueble como la entidad financiera, pueden cometer esta falta y depende de ello para determinar el tipo de procedimiento para dejar sin efecto el contrato (Rosario & Guevara, 2018).

- Vencimiento anticipado del contrato. Se caracteriza por el incumplimiento del contrato por parte del titular del inmueble; es por ello que la entidad acreedora declara este accionar y tiene el deber de exigir el reembolso y/o la ejecución de la hipoteca (Rosario & Guevara, 2018).

Una de las faltas por parte del titular sería la enajenación del inmueble previo al momento en que el reembolso sea exigido por la entidad; también es una falta el ceder la posesión del inmueble, el alquilarlo, prestarlo o cualquier otro tipo de gravamen sin consentimiento anticipado de la entidad acreedora; el embargo del

inmueble; y el no conservar el inmueble en un buen estado con el pasar de los años, no contratar un seguro para el inmueble, no cumplir con los tributos que demanda el inmueble y el no asumir la demanda económica (Rosario & Guevara, 2018).

En caso de la primera falta esta puede ser rectificadas si se cambia por otro inmueble para que sea la garantía en la hipoteca inversa; pero en caso de la última falta que es un incumplimiento a cabalidad lo indicado en el inciso seis puntos uno del artículo seis del reglamento que equilibra la hipoteca inversa, la entidad acreedora debe de notificar al titular y a los beneficiarios pidiendo su subsanación con un plazo de treinta días para cada una de ellas (Rosario & Guevara, 2018).

- Resolución de la hipoteca inversa. Generalmente se produce por incumplimiento por parte de la entidad acreedora, al no depositar el crédito en dos ocasiones continuas como mínimo o en tres ocasiones de manera no seguir un periodo de un año, y el titular es quien debe de solicitarla para que la entidad pueda cumplir con la penalidad que se hubiese establecido en el contrato, y así el cliente pueda reembolsar el dinero que ha desembolsado del crédito. Se debe de aclarar que la penalidad puede compensar de manera parcial o total parte del reembolso (Rosario & Guevara, 2018).

Para que el titular realice el reembolso a la entidad acreedora, esta debe de notificar el monto, incluyendo los intereses mediante un cronograma de pagos al titular, pero en un periodo de cinco días como máximo, y a su vez el titular también debe de responder en cinco días (Rosario & Guevara, 2018).

El tiempo para concluir el reembolso no debe ser mayor a un año y no debe de generar intereses, una vez que el cliente termine el reembolso, la hipoteca del inmueble debe de levantarse (Rosario & Guevara, 2018).

c. Liquidación y cancelación

La liquidación y cancelación es la etapa final que conduce a una transacción de hipoteca inversa y comienza con la muerte del (los) propietario (s) del activo y/o beneficiario (s), si corresponde. Es por ello que los hijos o legatarios son los responsables de realizar la conclusión de la transacción de hipoteca inversa por el deceso del titular o beneficiarios, en caso se hubiesen nombrado en el contrato de hipoteca inversa. Esta información debe ser comunicada por la persona interesada en el inmueble que se haya mencionado en el contrato de la siguiente manera: debe de presentar un documento por escrito adjuntando la partida de defunción (Rosario & Guevara, 2018).

Este proceso continúa con la liquidación de crédito por parte de la entidad acreedora con un plazo de treinta días después del deceso, como se mencionó anteriormente; esta liquidación debe de ser notificada a los herederos del inmueble y/o legatarios para que puedan cancelarla en un plazo de sesenta días o en caso no se diera se deberá proceder con la ejecución de la hipoteca inversa. (Rosario & Guevara, 2018).

En caso la entidad se haya enterado del deceso del titular y/o el último de los beneficiarios por otros medios, el tiempo establecido para las respectivas actividades señaladas en el párrafo anterior se iniciarán al día siguiente que la entidad tome conocimiento del suceso (Rosario & Guevara, 2018).

En caso de vencimiento anticipado del contrato los plazos son los mismos, pero desde el día siguiente al día que la institución tiene conocimiento de la causa (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.7.3. Ejecución de la Hipoteca Inversa.

Es irrevocable y consiste en la venta o subasta de bienes inmuebles para que un financista pueda obtener un préstamo, y como veremos, la ejecución hipotecaria se puede realizar de dos formas: (Rosario & Guevara, 2018).

a. Sustitución de la ejecución

Se debe realizar mediante la adjudicación y el registro de predios según lo estipulado en el doceavo y treceavo artículo del reglamento que regula la hipoteca inversa (Rosario & Guevara, 2018).

La adjudicación de bienes se refiere a la entrega o atribución del inmueble a una persona, o a la misma entidad acreedora, con la finalidad de pagar el saldo o deuda que se tiene con la misma (Rosario & Guevara, 2018).

Según el doceavo artículo del reglamento la entidad y herederos pueden negociar la adjudicación del inmueble mediante un contrato elevado a escritura pública dentro de los sesenta días en los que los herederos o legatarios deben de cancelar la deuda. Para esta operación no es necesario realizar, nuevamente, la tasación del inmueble; a menos que cualquiera de las dos partes la exija, pero se llevará a cabo si los herederos o legatarios lo solicitaran hasta siete días antes de realizarse el remate del inmueble (Rosario & Guevara, 2018).

Los herederos o legatarios deben de tener presente, al igual que la entidad, que si producto de la adjudicación quedara un saldo este debe de entregarse a los herederos o legatarios, pero cuando se suscriba la escritura pública, para lo cual se tiene un plazo de quince días como máximo. Para entregar este saldo la entidad debe de basarse en el Código Civil (Rosario & Guevara, 2018).

Como una consecuencia del mencionado acto se realiza la inscripción en el registro de predios con la escritura pública de adjudicación (Rosario & Guevara, 2018).

b. Ejecución extrajudicial

Según la Ley 30741, se realiza mediante las disposiciones presentadas en el reglamento que la regula, y se caracteriza por la no participación de las autoridades y procesos judiciales que se estipula en el Código Procesal Civil precisamente en el art. setecientos veinte (Rosario & Guevara, 2018). Esta ejecución inicia cuando se vencen los plazos fijados en la parte de sustitución de la hipoteca inversa y por la ausencia de la cancelación de la deuda, es por ello que la entidad acreedora decide ejecutar la hipoteca de manera extrajudicial en caso la entidad haya nombrado un representante explícitamente en el contrato. Posteriormente la entidad se encargará de realizar la venta directa del inmueble o puede encargar a otra entidad que realice servicios de fideicomiso, la misma que suscribirá la transferencia en lugar del representante con previa coordinación del monto que no debe ser menor a las dos terceras partes del monto producto de dichas tasaciones (Rosario & Guevara, 2018).

La venta directa se debe de realizar en noventa días por medio de subastas o remates en cualquiera de las modalidades, ya sea la de martillero público o del sistema de remates virtuales, este último perteneciente al poder judicial; pero solo se debe de ejecutar la que el titular mencione en el contrato; en caso ocurriese la declaratoria de desierto en tres ocasiones, la entidad acreedora se adjudica el inmueble como un modo de pago por parte del representante, realizándose una declaración unilateral (Rosario & Guevara, 2018).

c. Ejecución Judicial

Se llevará a cabo si se propone durante los plazos señalados después del deceso del titular del inmueble, dicha ejecución es regulada por el Código Procesal Civil, y si no se efectúa según lo estipulado se procederá con la extrajudicial (Rosario & Guevara, 2018).

En caso de que se ejecute la hipoteca por medio del remate judicial, el nuevo dueño tiene la potestad de solicitar el desalojo del inmueble en cualquier momento; por lo tanto, si el inmueble con previo consentimiento de la entidad constituía arrendamiento u otro tipo de gravámenes, estos deben darse por concluidos dentro del inmueble; pero si la entidad no estuviese enterada de dichas acciones se debe recurrir ante el Juez que adjudicó el inmueble (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.8. Definición legal.

De acuerdo a la Ley N.º 30741, 2021, su artículo 2, nos refiere que la ley permite que los dueños de propiedades tomen dinero prestado como garantía contra la propiedad; significa el pago necesario del préstamo y la garantía completada al momento de la muerte de dicho propietario.

De acuerdo al artículo 3 nombre los requisitos de una hipoteca inversa; el crédito será garantizado con hipoteca constituida de un inmueble; dicho inmueble esté protegido contra cualquier daño. El titular del crédito debe estar facultado para poder pagar dicho crédito de manera anticipada, parcial o totalmente, sin generar una penalidad. Si el titular habita en el inmueble afectado, solo se puede enajenar o arrendar con conocimiento y con una autorización de la entidad, cobro del crédito será ejecutado contra el bien inmueble. A la muerte del titular, la entidad autorizara, dentro de un plazo establecido por el reglamento, ofrece la sucesión para la cancelación del crédito (Ley N° 30741, 2021).

El artículo 4 establece que el titular y la institución de crédito podrán convenir en designar uno o más beneficiarios que quedarán sujetos a la orden de crédito en forma parcial o total en caso de fallecimiento del titular, antes de que se desembolse la totalidad del monto del préstamo, el beneficiario solicitará el pago (Ley N° 30741, 2021).

El artículo 5 manifiesta que la hipoteca inversa se les otorga a las empresas de operaciones múltiples y de seguros, donde estas se encuentran autorizadas de realizar operaciones de hipoteca inversa (Ley N.º 30741, 2021).

El artículo 6 expresa que la hipoteca inversa que siendo enajenada antes del reembolso de la misma sea exigible de la misma maera la entidad está facultada a declarar el vencimiento anticipado del contrato (Ley N.º 30741, 2021).

El artículo 7 dice que en caso la entidad no desembolse dentro del lapso de doce periodos, los titulares poseen la facultad de solicitar la resolución automática de dicho contrato además de exigir una remuneración por penalidad (Ley N° 30741, 2021).

El artículo 8, a su vez, manifiesta que la hipoteca inversa en su ejecución puede ser efectuada extrajudicialmente. Y el artículo 9 determina que la hipoteca inversa no debe incurrir en perjuicio de las disposiciones de la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor, Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que esta derive (Ley N.º 30741, 2021).

2.2.1.9. Finalidad de la Hipoteca Inversa.

Como un producto con finalidad asistencial, tal y como está aprobado por 36 poderes públicos. Podemos citar autores como Jiménez, quien destaca que nos encontramos ante un supuesto fáctico particular, cuyas condiciones deben cumplirse plenamente, y que se trata de un tipo especial de hipoteca que debe entenderse como parte de su integración en un sistema especializado legal que Protege a determinados grupos sociales vulnerables. Incluso Luke señala cómo este

producto financiero está diseñado para proporcionar una herramienta económico-jurídica destinada a atender necesidades sociales, como satisfacer mayores necesidades de ingresos en los últimos años de vida a través del disfrute de los ahorros acumulados en un lugar de residencia habitual. (Rosario & Guevara, 2018).

Dichos autores, cuando surgen problemas jurídicos con la imagen de las hipotecas inversas, siempre intentan aportar una solución, siempre con este prisma secundario en mente. Pero este matiz de beneficios incomoda este tipo de hipotecas en el sector de la oferta, ya que las entidades financieras no están acostumbradas a financiar negocios con un componente de beneficios, teniendo además un alto riesgo crediticio. De hecho, Caja de Ahorros fue el primer banco en ofrecer este producto en el mercado, probablemente por el componente social de este tipo de entidades financieras, además de que entidades extranjeras en nuestro país han firmado esta imagen legal por muchos años en su país de origen. (Rosario & Guevara, 2018).

Los referidos autores, Orts (2012) señala lo siguiente “La función social de las hipotecas inversas es proporcionar a las personas mayores de 65 años un instrumento financiero y jurídico más entre el que poder elegir en algún momento de su vida, entre un abanico de opciones” (Rosario & Guevara, 2018).

Existen otras características:

- En cuanto a su objeto, una hipoteca inversa tiene como objetivo principal y único obtener un ingreso recurrente para respaldar al propietario de la garantía. (Rosario & Guevara, 2018).
- Para el grupo objetivo, los préstamos de hipoteca inversa están dirigidos a personas mayores que no tienen suficientes pensiones u otras fuentes de ingresos para mantenerlos. Además, incluye a personas dependencia grave. (Rosario & Guevara, 2018).

- Para el requisito de evaluar la factibilidad de la operación, en el caso de hipoteca inversa se toma en cuenta principalmente el valor del inmueble; junto con la vida esperada del propietario y la tasa de interés aplicable, determine el monto a pagar (Rosario & Guevara, 2018).
- Para el destino final de los bienes afectados, se considera como destino natural de la transacción la enajenación de los bienes afectados, sin perjuicio de la capacidad del propietario para restituir o 'salvar' los bienes de los herederos, siempre que sea conveniente para el importe de la dotación, incluido el coste de todos los conceptos. (Rosario & Guevara, 2018).
- Respecto a la capacidad de devolución del pago recibido por el cliente, en el caso de una hipoteca inversa, el cliente no tiene que saldar la deuda sino hasta el final de la operación, ya que se calculará posteriormente en relación al valor de bienes hipotecados. bienes raíces. Cabe señalar que, como señala Ángeles Parra Lucan, la devolución del préstamo recibido por la persona jurídica, junto con los intereses, suele producirse en caso de fallecimiento del propietario, mediante la cancelación del préstamo por parte de los herederos. o el cumplimiento de la garantía de una hipoteca. entidades de crédito (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.1.10. Ventajas y desventajas de la Hipoteca Inversa.

La variedad de aspectos que intervienen en los préstamos de hipoteca inversa hace que estos productos tengan pros y contras o estén relacionados con un producto financiero. (Rosario & Guevara, 2018).

a. Ventajas

- El dueño de la casa puede diversificar su cartera patrimonial en lugar de mantener gran parte de su patrimonio en un solo activo (casa), lo

cual no es diversificación y por lo tanto riesgoso (Rosario & Guevara, 2018).

- La expansión de las hipotecas inversas podría beneficiar el gasto de las personas mayores sin obligarlas a abandonar sus hogares (Rosario & Guevara, 2018).
- Quedarse en casa les permite a los adultos mayores mantenerse independientes, evitar los costos monetarios y psicológicos de mudarse a otra vivienda yetc. (Rosario & Guevara, 2018).
- Reducción de la presión sobre los sistemas públicos de protección social al seguir viviendo en su residencia habitual, al reducir la necesidad de cuidados de larga duración en residencias de ancianos (Rosario & Guevara, 2018).
- La obtención de un ingreso recurrente asociado a una hipoteca inversa permite al cliente recibir un flujo de caja de por vida, lo que permite evitar o reducir significativamente el riesgo de déficit-(Rosario & Guevara, 2018).
- Desde el punto de vista de los herederos, ofrece la opción de heredar parte de la vivienda si el propietario fallece prematuramente o se revaloriza la vivienda, y si sólo se hereda una parte del valor de las acciones financiada o si los ingresos recibidos se transfieren parcialmente en vida a los herederos como regalo; Además, puede ayudarlos a ahorrar en gastos médicos o de consumo que, de otro modo, tendrían que financiar con sus padres. (Rosario & Guevara, 2018).
- Desde el punto de vista del propietario, la posibilidad de una transmisión fortuita de una herencia se reduce porque la principal propiedad que se transmite es la casa. (Rosario & Guevara, 2018).

- Desde el mercado inmobiliario, esto podría aumentar su liquidez y facilitar los procesos de tasación de inmuebles. (Rosario & Guevara, 2018).
- b. Desventajas
 - Es posible que a los herederos no les guste el producto porque muestra que sus padres están consumiendo una parte del valor total de la casa. (Rosario & Guevara, 2018).
 - Los ingresos fiscales del gobierno podrían reducirse si más personas mayores deciden cancelar sus hipotecas en lugar de vender sus casas. (Rosario & Guevara, 2018).
 - Los préstamos de hipoteca inversa generalmente reducen el patrimonio neto de los hogares y, aumenten el riesgo en caso de problemas médicos complejos que la capacidad financiera de la familia pueda afrontar. (Rosario & Guevara, 2018).

2.2.2. LIBERTAD CONTRACTUAL

2.2.2.1. Antecedentes.

- Época Romana

El desarrollo del tratado es consistente con el análisis histórico del tratado. El derecho ha sido un fenómeno social desde la época romana, cuando los tratados aparecían en el Corpus iuris civilis de Justiniano como parte del derecho civil, y también en los Digestos, de los cuales uno de sus textos atribuido a Ulpiano, cita que puede haber acuerdos en los que hay un cambio de interés o promesas modificadas, independientemente de lo que diga el segundo texto, a diferencia del primero, que hay un contrato en el que se prestan servicios por un salario o tarifa determinada (Rojina, 2020).

- Contratos en la Edad Media

Esencialmente, no vemos nada nuevo ni hacemos una contribución significativa al desarrollo de los contratos debido a la situación económica aparentemente precaria, las guerras constantes, la mala comunicación y una cultura limitada a los monasterios; todo ello impide el notable desarrollo del derecho privado, y de hecho del propio contrato; el patrón es que no pudo aprobar la ley romana. En ese momento, se basaban en la religión (Rojina, 2020).

Las formas jurídicas de contrato son inciertas debido a la misma economía, que es muy baja y pobre. No se ve el desarrollo de la ley; el aumento paralelo de pasivos no aumentó demasiado, por lo que hubo momentos en que el problema del contrato aumentó levemente. Del mismo modo, los alemanes señalan que legítimamente han retrocedido en el tiempo sin avanzar. En la época feudal, uno de los acuerdos más desarrollados fue el acuerdo de subordinación, que incluía determinar quién era el subordinado y quién el jefe. El vasallo estaba obligado a servir al señor feudal, es decir, a someterse a él. (Rojina, 2020).

La pieza de derecho romano más famosa y ponderada en ese momento era el derecho canónico, que tenía un propósito más religioso para preservar la unidad de culto, creencia y castigo por el paganismo, por lo tanto, la ley de contratos. Ojalá no fuera relevante en ese momento en Roma y usado solo como accesorio (Rojina, 2020).

- La Edad Moderna

Se caracteriza por corresponder a la formación de la nacionalidad ya la formación de un estado absoluto, cuyo principal vocero será el Rey Sol; Cómo era llamado Luis XIV de Francia Durante este tiempo, el derecho a contratar se desarrolló aún más junto con el desarrollo socioeconómico, más allá de la Baja Edad Media, los desarrollos socialmente beneficiosos en el campo del comercio, el desarrollo de nuevos sistemas como la educación y el uso adecuado de la moneda, crédito y extensiones. (Rojina, 2020).

La era moderna se caracteriza por ser aquella en la que la mayoría reconoce los derechos consuetudinarios y reconoce sus actividades como comerciales, brindando así una nueva orientación jurídica sobre lo imprevisible en ese momento. Las construcciones recibieron elogios generalizados y se hicieron oficiales, lo que las hace únicas. En Francia y Alemania, los asuntos legislativos son pocos y distantes entre sí. (Rojina, 2020).

Los juicios franceses del siglo XVIII de Colbert se relacionan específicamente con procedimientos civiles y penales. Alemania ha sido más esbelta legalmente; los legisladores alemanes se centraron en el tema de aclarar y transformar la ley para una aplicación más inmediata y práctica. (Rojina, 2020).

- La nueva expansión

Parece probable que los años inmediatamente anteriores a esta era, los años de relativa prosperidad, aunque salpicados por conocidas crisis económicas, provocaron una ola de desregulación con una nueva expansión de la libertad contractual. (Rojina, 2020).

Además, en la Constitución de 1993, elementos del concepto liberal están fuertemente regulados por otros elementos basados en conceptos sociales democráticos. Aunque esta cuestión siempre debe quedar abierta, creo que el derecho a la libertad de contratación está consagrado en la Constitución. (Rojina, 2020).

Tras estudiar a los firmes defensores de la autonomía privada y la libertad de contratación, que además tienen una relación muy estrecha con las constituciones estatales, se puede concluir que la libertad de contratación ha sido considerada como un derecho muy importante desde la antigüedad la jerarquía básica (Rojina, 2020).

2.2.2.2. Definición Legal.

Se conoce como el derecho con el que una persona puede realizar un contrato; ofrecidos, por lo que puede elegir y aceptar cualquier tipo de contrato con terceros. También conocido como libre albedrío o libertad para decidir con quién contratar. Una característica distintiva del derecho civil desde la antigüedad ha sido un profundo respeto por la autonomía ampliamente entendida de la voluntad individual (Alberto, 2008).

De esta forma los individuos pueden conectarse y convivir entre sí, estrechar lazos familiares que dan sentido a la vida, intercambiar bienes o servicios, lo que facilita su existencia, y así vivir en armonía sin envidiarse unos a otros, estimularse de diferentes maneras y servir a las personas en la vida cotidiana, capaces de casarse, reconocer hijos, comprar cosas o donar las suyas propias, contratar servicios o realizar trabajos libremente con o sin obligaciones, se dan unos a otros según actos o actitudes jurídicas realizadas mostrando o prestando, establecer herederos o disponer de herencias, realizar varios actos voluntariamente, y deber obligaciones para con él o con otros (Alberto, 2008).

En cuanto a los delitos que circulan legalmente, por regla general, se fundan en la voluntad de las partes y con independencia de que se cometan o no, es decir, tendrán el efecto de que se aplicará la práctica. Es como decir que todo acto de matrimonio, adopción, testamento, arrendamiento de tierras, donación, transacción, cooperación, tiene un condicionante común que es el consentimiento, porque todas estas acciones deben ser voluntarias., o testamento para abreviar, tiene como objetivo directo crear, modificar, confirmar o terminar un derecho de propiedad. (Alberto, 2008).

Analizando todo esto, la libertad de contratar posee muchas ramas del derecho, notando que es tan privada y libre que comienza con elegir con quién contratar. Nuevamente, en este orden cronológico gratuito, puede elegir el tipo de servicio que desea obtener, y por supuesto, la mejor opción, eligiendo y mirando la posibilidad de elegir entre precios y necesidades en el área comercial. Todo acto

jurídico, sea privado o público, requiere la aceptación del usuario para otorgar cualquier documento, y más allá de eso, los administradores deben cumplir con los pagos de muy diversos servicios, por lo que la autonomía privada del individuo es elegir y emplear libremente. (Alberto, 2008).

Pero recuerde que cada regla legal nace y depende de las reglas; Después de eso, siempre estará relacionado con los estándares del alcance anterior y los estándares que se consideran un sistema descentralizado más pequeño lo sufrirán, por lo que cada explicación debe acordarse con instalaciones y niveles. El nivel que sigue el principio de hacer la verdad, refiriéndose a la forma en que en algún caso real, las reglas no son suficientes cuando se usan o se usan, se pueden cambiar, porque lo mismo se usa en la ley y viola los derechos de acuerdo con la Constitución y violan los derechos constitucionales., luego se opondrá a nuevas reglas legales si responde los criterios de razonable y la relación al usar la doctrina de las cosas, la demanda se realiza (Alberto, 2008).

La libertad de contratación está fundamentalmente definida por principios basados en derechos fundamentales porque son incuestionables; Además, en el ámbito empresarial jurídico, se desarrollará rápidamente, ya que es del interés personal de cada sujeto. (Alberto, 2008).

2.2.2.3. Autonomía contractual.

A través de la libertad de celebrar contratos, quienes deciden contratar aceptan los términos legales del negocio. Por lo tanto, la base de esta libertad, las partes del contrato determinan el calendario, términos y condiciones del contrato que regirán las relaciones jurídicas imperativas que surgirán durante la ejecución del contrato. Esta libertad también permite a las partes celebrar contratos a largo plazo por un plazo fijo o determinable. (Alberto, 2008).

La autonomía privada en nuestro ordenamiento legal establece legalmente el concepto de libertad y restricción, literalmente: “Nadie está obligado a hacer lo que la ley no dicta ni prohíbe lo que no está prohibido”, pero sí tiene una premisa

fundamental de nuestro ordenamiento civil, contratos que es libertad para celebrar contrato y libertad para celebrar. (Alberto, 2008).

La autonomía privada tiene una relación más amplia y estrecha con el derecho civil en razón de que se regula en el ámbito jurídico de la actividad económica. El capitalismo es la preocupación por la posibilidad de restringir el libre desarrollo de la autonomía privada en razón de su desarrollo por restricciones estatales, como la creciente necesidad e integración de nuevas políticas públicas dirigidas a los individuos o una persona gobernada. (Alberto, 2008).

La autonomía privada teniendo en cuenta que, sin vulnerar otros derechos, los derechos de propiedad privada crean y desarrollan la voluntad de las partes en el contrato” (Alberto, 2008).

- **Autonomía contractual libertades.** Conocido o definido por la doctrina como ser independiente o actuar por voluntad propia. Mostrar la naturalidad de ambas partes para llegar a un acuerdo y desarrollarlo libre y armónicamente, persiguiendo su propio interés que beneficiará a cada participante y buscando así una solución solicitada por el servicio y que lo hará de buena fe en los últimos años nuevos A esta presunción se han sumado corrientes doctrinales, formando y siendo parte de la autonomía contractual. (Alberto, 2008).

Las cuatro principales libertades:

- Libertad de contratar: Establece la libertad de decidir a quién contratar con libre juicio y elección. Para la redacción de un contrato, los participantes en la ejecución deben tener la libertad de beneficiarse y darles placer en el uso del contrato, de lo contrario no se cumplirán las obligaciones establecidas en el contrato. El contrato será decidido por la autoridad competente de un tribunal o árbitro,

que el juez o árbitro conoce por laudo o laudo arbitral (Alberto, 2008).

- Libertad contractual. Hablamos sobre este valor legal del establecimiento o el contenido del contrato o la propuesta establecida en él, mostrando las obligaciones correspondientes al cumplimiento de cada intervención, teniendo en cuenta las limitaciones de Francia de la ley. La cuestión de la libertad también está limitada por una de las empresas o finanzas para el mismo modelo político que manejan, basado en un acuerdo de adhesión; Por lo tanto, la libertad de determinar el tipo de términos que el contrato, entonces, en esta sección, la intervención del estado estará justificada, teniendo en cuenta las disposiciones de los ataques relacionados con las empresas y las finanzas de las organizaciones, el uso del estado. Sobre el contrato humano. La libertad está relacionada con este tipo de acción legal (Alberto, 2008).
- Libertad de elección. se concreta y se fundamenta en la libre elección de una persona al celebrar y celebrar un contrato, ya sea de derecho civil o código civil, comercial, convención común o derecho especial internacional (Alberto, 2008).
- Libertad de creación: ha configurado la libre elección de las partes para celebrar un determinado contrato lo que es, sin duda, la libertad creativa, en la que encontramos el desarrollo del sistema económico, se describen las libertades, enumeradas brevemente. El principio de la libertad de contratación se crea libremente y debe permanecer vigente, aun cuando se produzcan cambios en el tiempo, debiendo ser siempre aplicado y desarrollado de acuerdo con los tiempos y cambios de la misma. De esta manera, notamos que el tratado tiene un ámbito de protección, una barrera impenetrable desde la cual el Estado no puede intervenir en primer lugar; Esta base, protegida por

normas y leyes, no puede ser alterada o limitada por normas de rango inferior. De la misma forma, su contenido aparentemente se denomina "voluntad de las partes" para celebrar un tratado, en virtud de la misma autonomía que le confiere el Estado para crearlo, modificarlo y declararlo. En particular, estas libertades pueden contribuir al desarrollo de la sociedad. (Alberto, 2008).

De acuerdo a nuestro marco constitucional, artículo 62 refiere:

La libertad contractual garantiza el poder contratar de manera válida en el momento del contrato, siendo estos no modificables, sea de cualquier tipo. Dándose solución por las vías arbitrales y/o judiciales, contemplados en la Ley (Constitución Política del Perú, art. 62°).

La libertad contractual, dentro del marco constitucional económico, permitiendo ejercer la voluntad para crear relaciones jurídicas económicas. Según el Código Civil Peruano, en el artículo 1354, la libertad contractual responde a las partes que deciden libremente para la determinación de un contrato, de norma legal con carácter imperativo.

- Jurisprudencia de la Libertad Contractual

La sentencia del Tribunal Constitucional (03682-2012 P.A./TC, 2016) señala: “Fundamento 7.- (...)los contratos contractuales, incluidos los celebrados en ejercicio de la autonomía privada y la libertad de contratación de las personas, no deben entrar en conflicto con otros derechos fundamentales, porque, por otra parte, el ejercicio del derecho a la libertad de contratación no puede considerarse un derecho absoluto, y los derechos fundamentales en su conjunto constituyen el orden de valores materiales sobre los que se asienta todo el ordenamiento jurídico peruano.. (Cfr. STC No 00858-2003-AA-TC)” (Tribunal Constitucional Exp. 03682-2012-PA, 2014).

2.2.2.4. Definición conceptual.

El principio de libertad contractual es un principio de contratación, este último se refiere al derecho o facultad que cada persona tiene para decidir si quiere contratar, con quién contratar, cuándo contratar, qué establecer mediante el contrato; y se divide en dos grandes principios, mediante los cuales se exterioriza (Alberto, 2008).

El primer principio es la libertad de contratar, puede ser denominado libertad de conclusión, se enfoca en una decisión de contratar o no; el otro también conocido como libertad de configuración interna; es decir que mediante este principio se puede establecer el contenido de los contratos por medio de las condiciones y cláusulas principalmente, es por ello que antes de ejercer este principio se debe de ejercer la libertad de conclusión (Alberto, 2008).

En nuestro país, la libertad de contratar es regulada en el artículo sesenta y dos de la Constitución Política y el artículo mil trescientos cincuenta y cuatro del Código Civil; en el primer caso se ha encontrado un error con la denominación (Alberto, 2008).

La libertad contractual no es totalmente libre porque sería injusta para ciertas personas, es por ello que la ley la limita a través de ciertas normas que protegen los derechos fundamentales, es decir que este principio busca un equilibrio en el sistema económico de los diferentes países del mundo, es por ello que el contenido del contrato debe constituirse sin violar leyes de carácter imperativo o derechos por medio de las cláusulas. De esta manera los contratos abusivos no deberían de generarse (Alberto, 2008).

2.2.2.4.1. Límites de la Libertad Contractual.

Como bien se mencionó párrafos arriba, estas limitaciones benefician al sistema económico del Perú, mediante un equilibrio entre ambas partes sin permitir abusos, los cuales generarían ineficiencias en el mercado (Alberto, 2008).

Las limitaciones solo buscan contrataciones justas y evitar la obtención de mayor poder de las personas poderosas en este ámbito, pero observando desde otro aspecto hay ciertas limitaciones negativas que impone el mismo gobierno peruano mediante contratos de servicios públicos, reglados, los contratos masivos, contratos forzosos y de otro tipo de operaciones contractuales a los que una parte tienen que someterse, pero sí estarían respetando la libertad de contratar y todo dependerá de ella (Alberto, 2008).

En nuestra normativa se menciona una de las limitaciones al principio de libertad contractual, cual significa obediencia a las normas imperativas para el desarrollo del contenido del contrato, otras limitaciones de carácter implícito serían el orden público y buenas costumbres (Alberto, 2008).

a. Orden de interés público

Es el resultado de la ejecución de las normas, generalmente de carácter imperativo; es decir genera un funcionamiento eficiente de un gobierno por medio de la moral y permitiendo la seguridad. Por lo tanto, el orden público viene siendo un resultado por muchos principios, y abarca un aspecto normativo amplio, aún más que las normas de carácter imperativas. El orden público se encuentra regulado por el inciso catorce del artículo dos del quinto capítulo de la Constitución Política del Perú, da a entender sobre los actos jurídicos son nulos si contrarían las leyes de orden público. Dentro de las cláusulas de un contrato no se debe de atentar contra el orden público (Alberto, 2008).

b. Normas legales de carácter imperativo

Se caracterizan por su carácter obligatorio con respecto a su acatamiento, estas a su vez pueden ser de caracteres preceptivos o prohibitivos; es decir normas que ordenen o prohíban determinadas conductas respectivamente. Mediante el Código Civil podemos determinar que las normas legales son una de las limitaciones que impone el Estado

peruano en el artículo mil treientos cincuenta y cuatro; es decir que dentro del contrato ambas partes deben de obedecer dichas normas; pero para ello, principalmente, deben de saber identificarlas y tenerlas presentes antes de realizar el contrato; de lo contrario el contrato sería nulo. Generalmente las normas de carácter imperativo tienen palabras similares a “deben” o “tienen”, pero no es tan fácil porque no siempre se encontrarán explícitas estas palabras, sino que se tendrá que analizarlas dependiendo del tema comprometido para desarrollar el contrato (Alberto, 2008).

c. Buenas costumbres

Las costumbres están relacionadas con la moral de las diferentes poblaciones de un gobierno, las cuales no buscan dañar o alterar la calma y el orden social; en otras palabras, las costumbres son aquellas acciones que, según determinadas sociedades, son aceptadas como comunes y normales; las cuales imperan dentro de ella. Es en base a estas costumbres que las normativas pueden prohibir determinados accionares, las cuales deben de estar incluidas dentro de las contrataciones de manera implícita (Alberto, 2008).

2.2.2.4.2. Elaboración de Contratos.

Para tener la capacidad de formular adecuadamente un contrato se debe tener conocimiento de las diferentes normativas que la regulan, como el Código Civil en el séptimo libro, donde estipula un contrato es la expresión física del acuerdo de dos partes o más (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014).

a. Contratos de compromiso y contratos de opción

Ambos tratados son tratados independientes de los llamados tratados finales. Si bien no existe un consenso absoluto sobre la finalidad de los denominados “Acuerdos Preparatorios”, para análisis podemos aferrarnos al argumento de que se trata de acuerdos vinculantes con obligaciones a

transigir, obligando en última instancia a las partes a suscribir un tratado definitivo que es, por supuesto, un tratado que inevitablemente tendrá otro propósito.

Sobre las similitudes entre el contrato preparatorio de compromiso de contratar y el contrato de opción podemos anotar lo siguientes:

- Ambos tratados preparan para el siguiente tratado, llamado tratado final. Esto quiere decir que ambos están concebidos como contratos preliminares, provisionales y provisionales, porque su finalidad es asegurar la ejecución del segundo contrato, el denominado acuerdo final, cuyo objeto es que su objeto sea el beneficio último de las partes, Ambos contratos tienen un objeto, desde que ambos son contratos preliminares.
- Ambos contratos son independientes y básicos. Esto significa que ambos contratos finalizan con un acuerdo de voluntad que se llevará a cabo en las ofertas y se aceptará con independencia de las contenidas en el acuerdo final. Ningún tratado preparatorio está subordinado a otro porque, como tratado matriz, no complementa ni deriva de otro.
- En cualquiera de los dos casos, las obligaciones que son objeto de dicho contrato, da lugar a la posibilidad de exigir su cumplimiento y así celebrar un contrato definitivo o exigir la resolución del contrato sin perjuicio de la reclamación de daños.

Se podría resumir las diferencias más importantes a continuación:

- El contrato de obligaciones contractuales para la celebración del contrato definitivo, una de las partes deberá presentar de nuevo la oferta, obligando a la otra parte a aceptarla, si está formulada en las mismas condiciones que el contrato de trabajo ya realizado. preliminar. contrato laboral; por otro lado, en un contrato de opciones para celebrar un contrato final, sólo la parte

que hace la opción, estando todavía en una posición activa y rentable, decide ejercer su derecho de opción y entregar libremente la combinación del contrato de opción.

- El contrato de opciones debe contener todos los elementos del contrato final, mientras solo requiera la presencia de al menos los elementos esenciales del contrato final, nada impide que todos los elementos del contrato final estén presentes. contiene los elementos del contrato final.

Los tipos contractuales tienen el mismo propósito:

- Están diseñados para garantizar el contrato final
- Ambos tipos de contrato tienen por objeto celebrar un contrato prometido, o al menos las partes pueden decidir celebrarlo o no, sin que exista la posibilidad de que un tercero interfiera en el objeto del contrato prometido
- Los contratos preparados garantizan la firma final del contrato, por lo que la preparación de contratos antes mencionada requiere costo y esfuerzo
- En ambos casos, por ejemplo, un contrato de venta o arrendamiento final, es posible que antes del vencimiento del plazo una de las partes pueda vender o asociarse con un tercero relacionado con la misma propiedad, tarjeta de felicitación y/o ejecución final del contrato. (Misari, 2013).

b. Características de un contrato

Una de las características fundamentales del contrato es su objeto, que representa las obligaciones que pueden ser de diferentes clases, dependiendo de la temática; con ellas se crea nuevas obligaciones, se las controla, se las cambia o altera o elimina; pero siempre deben de ser

viables en todos los aspectos; es decir, realizables. En caso el objeto del contrato sea suceder un inmueble, este se anulará si el titular no ha muerto o se ignora su muerte, así mismo si el objeto del contrato fuere el disponer de la adquisición de bienes en un futuro este también resultará anulado. Para cumplir con el objeto de una manera equitativa se puede nombrar a un tercero para que haga una apreciación equitativa de la situación, el cual no debe tener prueba de su mala fe, pero si este tercero tuviese falta de determinación, el contrato y ambas partes no coordinan la sustitución de este, el contrato cae en nulidad (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014).

En los contratos debe de indicarse la relación de dependencia de la existencia en el tiempo. En caso de bienes ajenos o que se encuentren en litigio, también es un objeto dentro de algunos contratos. Por otro lado, otra de las características importantes es la forma del contrato, que a su vez es un requisito indispensable del mismo y es adoptada de manera explícita por conveniencia anticipada de las partes, y la realización del cumplimiento de las mismas, en caso de contrariar ambas se esperaría la anulación del contrato. Por lo tanto, la formalidad es obligatoria (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014).

Si una formalidad no respeta o complementa las prescritas legalmente o las acordadas por las partes de manera explícita, se castigará con la nulidad, posteriormente estas pueden obligarse mutuamente a llenar la formalidad establecida, considerándose este un proceso sumarísimo, pero si se tratase de una formalidad que tenga la calidad de ejecutivo se debe de seguir el trámite correspondiente. En caso las partes quieran modificar dicho contrato se debe ejecutar la formalidad escrita en el mismo (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014).

c. Elementos básicos de un contrato

Algunos consideran que los elementos de un contrato son el sujeto, el objeto y el propósito de la existencia de un contrato, ya que justifican su formulación y si uno de ellos faltase, pues no habría contrato. Pero los mencionados anteriormente se encuentran implícitos en los siguientes componentes (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2014):

- El acuerdo o coordinación de las voluntades de los participantes es uno de los elementos principales, ya que da a conocer el consentimiento de estas, que también se podría identificar como la manifestación de la libertad de contratar y contractual de los participantes, que están identificadas como derechos fundamentales dentro de la legislación peruana, es por ello que este perfecciona los contratos (Rodríguez).
- La pluralidad del sujeto se refiere a la diferencia de intereses que dependen del número de las partes que quisieran hacer un contrato, que se van a identificar como partes y contraparte en caso de transacciones financieras, denominándose a las entidades financieras como parte y al cliente o clientes en el caso de créditos grupales como contraparte, pero para ello tanto las entidades como los clientes deben de respetar ciertas restricciones como que los clientes tengan la mayoría de edad para poder desembolsar un crédito y otros más (Rodríguez).
- La consecuencia jurídica es el efecto o respuesta a las obligaciones establecidas en un contrato, lo cual, muchas veces, genera la modificación de las obligaciones que en un principio se establecieron (Rodríguez).

2.2.2.4.3. Cumplimiento y Ejecución de Contratos.

- a. Voluntad y aceptación de contrato

La conformidad de la voluntad de las partes hace referencia a la aprobación de todas las partes participantes de un contrato sobre sus estipulaciones antes de celebrarlos, con previo conocimiento que las estipulaciones pueden ser obligatorias si así lo consideran las partes. Así mismo en la voluntad de conformidad debe estar presente las reglas de la buena fe, que se caracterizan por el cumplimiento de las leyes. (Gaceta Civil & Procesal civil, 2013).

b. Efectos de un contrato

Los efectos de un contrato son todos los acontecimientos relacionados a las estipulaciones de este desde la celebración del contrato, sobre todo en los que se ejecutan de manera instantánea debido a que después de la celebración no se puede encontrar la causa que lo origina (Gaceta Civil & Procesal civil, 2013).

Por lo tanto, las obligaciones que pueden o no imponerse en las cláusulas de los contratos forman parte de los efectos a originarse.

c. Terminación de un contrato

La rescisión se enfoca en la celebración del contrato, el cual tiene que caracterizarse por presentar un motivo o causal negativo; es decir que deje sin efecto al contrato.

La resolución del contrato es una manera de anular o terminar el contrato debido a la excesiva onerosidad que puede ser presentada por una de las partes, a menos que la otra parte responda a la contraprestación en tres meses como máximo, pero esta no procede si se identifica algún dolo o culpa (Gaceta Civil & Procesal civil, 2013).

2.2.2.5. Limitaciones a la Libertad Contractual.

Después de analizar el principio de autonomía privada o libertad de contratación y cómo implementarlo, cabe preguntarse si tiene limitaciones, si debe restringirse o, por el contrario, ¿qué limitaciones debe tener? Debemos dejar claro que la libertad de contratación no se puede limitar; de lo contrario, debe tener límites. Creo que en ninguna parte del mundo el ejercicio de la "libertad" es absoluto. Lo mismo ocurre con la autonomía privada o la libertad bajo contrato. Incluso el código francés, el más liberal de todos los tiempos, no prevé una autodeterminación privada ilimitada e ilimitada. (Alberto, 2008).

El artículo 6 del Código Napoleónico (1804) establece que las leyes relativas al orden público y la decencia no pueden ser violadas por contratos privados. Tiene limitado el orden social y las buenas costumbres. Esta restricción al derecho de las personas a la libre determinación de su voluntad también ha sido resumida en los siguientes códigos civiles, libres o no, y por supuesto en los seis códigos civiles del Perú. (Alberto, 2008).

En definitiva, la autonomía privada o contractual es actualmente limitada. Pero, ¿cuáles son estas restricciones a la libertad de contratación y dónde se encuentran? ¿Están incluidos en algún documento legal?

En este punto, no existen normas en el derecho peruano que señalen directamente los límites de la autonomía privada. Por ejemplo, no existe una norma jurídica como el artículo 2 del anteproyecto del moderno Código Europeo de Contratos, cuyo texto establece (Alberto, 2008):

“Artículo 2.- Autonomía contractual.

1. Las partes son libres de determinar el contenido del contrato dentro de los límites derivados de las disposiciones imperativas, la costumbre y el orden público establecidos por este Código, el derecho comunitario o el derecho nacional de los Estados miembros de la Unión Europea, siempre que ya que

las partes no los ven únicamente con el propósito de dañar al otro (Ley N° 30741, 2021).

2. Las partes podrán celebrar acuerdos que no se rijan por las disposiciones de este Código, incluso combinando distintas formas jurídicas y vinculaciones entre actos. Como se desprende de este texto, los límites de la autonomía privada o libertad de contratación, a la que los juristas europeos se refieren como autonomía contractual, están marcados de forma clara e inequívoca. (Ley N° 30741, 2021).

No existe ninguna disposición en la ley peruana que sea similar al anteproyecto de Código de Contratos Europeo. Necesitamos revisar todo el ordenamiento jurídico, en especial la Constitución Política, el Código Civil, el Derecho Penal, el Derecho Tributario, el Derecho de la Competencia, para conocer las limitaciones en el ejercicio de la autonomía privada.

2.2.2.6. Principales Principios Contractuales.

2.2.2.6.1. Principio de la Autonomía de la Voluntad.

Establece un acto creador de relaciones jurídicas que exige su ejercicio con plena libertad. Una voluntad así expresada es una voluntad que tiende a vincularse a otra entidad y crea así los elementos de un contrato. La aplicación de este principio y su implicación es la libre expresión de la voluntad. (Osterling, 2019).

Esto supone que las entidades involucradas tienen total discreción sobre las acciones del individuo, lo que de igual manera da lugar a obligaciones que afectan su área de interés y propiedad. Para comprender lo que significa la libertad en este principio, Guido Alpa señala que “la libertad de contratar es una fórmula que hay que descifrar, que, en general, puede llevar a creer que las partes pueden celebrar cualquier contrato. Sin ningún impedimento o restricción. (...)”. Aquí el autor encuentra la primera limitación del principio de la libertad de contratar, en una conocida consecuencia de la tradición italiana, cuando considera la racionalidad de

los negocios jurídicos, donde el género el límite de la voluntad en que se coloca el diseño de un negocio sobre la legitimidad de su caso (Osterling, 2019).

Así, están resurgiendo los factores que mencionábamos anteriormente: primero la libertad como elemento esencial del principio (autodeterminación), luego la intención de obligar a los sujetos (voluntad intrínseca), y finalmente la libertad de contrato en la que la voluntad se manifiesta intrínseca expresión (configuración externa de la voluntad según la define Manuel de la Puente) llegando finalmente a un contrato. Se puede argumentar aquí que la autodeterminación de la voluntad sería incompatible con los tratados de adhesión. (Osterling, 2019).

2.2.2.6.2. Principio de Eficiencia.

En el campo de los contratos, la fijación de precios por beneficios va más allá de lo que a menudo se denomina el concepto económico de eficiencia, que es "el mayor resultado con el menor consumo de recursos". De acuerdo con este punto de vista, el efecto que busca una parte será generar un beneficio particular u obtener un beneficio particular por el cual está dispuesta a sacrificar una parte de su propiedad (molestia) y la otra parte está dispuesta a donar. (Interés común) porque quiere lo que la otra parte tiene para ofrecer (Osterling, 2019).

Carlos Soto Coaguila, Refiriéndose al principio de eficiencia, expresó que, en lo que se refiere a la práctica jurídica, presupone un sistema de asignación de recursos con garantía de apropiación, donde "el sistema reconoce y garantiza la distribución de este recurso no es más que la ley del contrato. Así, el derecho contractual es el medio por el cual se pueden intercambiar derechos y obligaciones y garantiza la seguridad de estos intercambios; por lo tanto, un sistema de ejecución eficiente (...), no debe implicar altos costos de transacción, ya que esto hará que el contrato no se ejecute o, incluso si se ejecuta, sea ineficiente. En consecuencia, el cumplimiento de una obligación debe realizarse a un costo mínimo razonable para que el negocio de bienes y servicios sea rentable y posible. (Osterling, 2019).

2.2.2.6.3. Principio de la Buena Fe.

Obliga a actuar conforme a la ley. Según Fernando Vidal, “el principio de buena fe impone un límite, que incluye la consideración de un orden moral normativo basado en el consenso público de lo que es justo y lo que es correcto, lo que es justificable”. Para la jueza Roxana Jiménez, es un principio general del derecho y “representa el medio por el cual el derecho asocia la moral y la moral social, destacando su connotación moral dominante, que implica la orientación del derecho hacia fines más limpios”. (Osterling, 2019).

La doctrina más común divide la plusvalía en dos categorías o categorías principales: plusvalía objetiva y plusvalía subjetiva; sin embargo, la mayoría de los autores son incapaces de distinguir o definir claramente si ambas clases o tipos de conciencia constituyen dos caras de una misma moneda, o son dos conceptos independientes y diferentes entre sí (Osterling, 2019).

Por su parte, las normas civiles también tratan la cuestión del fondo de comercio en ambos aspectos, y la relación entre los dos "tipos" de fondo de comercio no está clara en sus disposiciones. Entonces, a veces se ve como una obligación y otras veces como un requisito a obtener o conservar un derecho. Cuando se trata de tareas, existe un estándar objetivo de medición. Por lo tanto, existe la obligación de celebrar un contrato de buena fe. Por el contrario, se aplica una prueba subjetiva de buena voluntad cuando hay intereses en juego, como en el caso de los propietarios ilegítimos, donde las acciones de buena fe pueden usurpar los resultados. (Osterling, 2019).

Es una convicción de obrar de acuerdo con la ley. De esta comprensión amplia del principio y su alcance ético, se pueden inferir ramificaciones o peculiaridades, pero por núcleo común. En el ámbito de la contratación, la buena fe es la obligación legal de todas las partes de un contrato de cumplir fiel y honestamente en todas las etapas del contrato. En consecuencia, todos tienen la obligación legal de comportarse fiel y justamente en las negociaciones y negociaciones mientras esperan la conclusión del contrato o en la audiencia judicial

y durante la ejecución del contrato, lo que incluye cumplir con las obligaciones asumidas por cada parte del contrato. Las partes del contrato deben seguir el código de conducta de un buen contratista. (Osterling, 2019).

Según Manuel de la Puente, Las referencias legales a la buena fe en materia contractual se pueden encontrar en los Términos. El Código Civil estipula que un contrato debe celebrarse, celebrarse y ejecutarse sobre el principio de la buena fe y la voluntad común de las partes. (Osterling, 2019).

2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS BÁSICOS

Bienes Fungibles: Son aquellos muebles sustituyen porque destruyen o deterioran cuando se usan (Riquelme, 2020).

Concesión: Es la entrega de bienes y/o servicios de un ser humano a otro con o sin lazos sanguíneos por un periodo de tiempo (Real Academia Española).

Comodato: Es un contrato donde se establece la entrega de un bien, pero obligando a la parte receptorista a que la cuide y conserve hasta el regreso del mismo (Estudios Jurídicos).

Enajenación del Inmueble: Se refiere al traspaso de un inmueble por medio de un proceso de compra-venta y renta, con la finalidad de adquirir dinero, el cual se requiere para cancelar un impuesto (Rankia, 2019).

Gravamen: Hace referencia a la carga o cargas que pueden presentar determinados inmuebles (Pérez & Merino, Definición. DE, 2009).

Renta: Es el beneficio de carácter económico que, generalmente, genera un bien bajo la modalidad de arrendamiento, o alquiler, o de actividades como el trabajo o negocio (Pérez & Merino, 2013).

Renta vitalicia: Es un servicio brindado por diferentes empresas, y consiste básicamente en abonar determinada cantidad de tu sueldo de manera mensual el cual será regresado de manera periódica después de la jubilación de un cliente o solicitante (BBVA, 2015).

Vejatorio adjetivo: Se refiere a las acciones abusivas y de maltrato, que perjudican o dañan a alguien o algo (Definiciones-de.com, 2019).

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS

3.1.1. Hipótesis general

La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

3.1.2. Hipótesis específicas:

- La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.
- La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en la elaboración de contratos en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.
- La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.

3.2. VARIABLES E INDICADORES

3.2.1. Identificación de la variable independiente.

- Variable independiente : Regulación jurídica de la hipoteca inversa

3.2.1.1. Identificación de la variable independiente

- Entidades autorizadas.
- Transparencia, información y asesoramiento.
- Responsabilidad del inmueble.
- Contrato de renta vitalicia.
- Incumplimiento del contrato.
- Liquidación y plazo para su cancelación.
- Sustitución de la ejecución de la hipoteca inversa.
- Ejecución judicial de la hipoteca inversa.
- Ejecución extra judicial de la hipoteca inversa.

3.2.2. Identificación de la variable dependiente

- Variable dependiente : Principio de libertad contractual

3.2.2.1. Indicadores de la variable dependiente

- Orden de interés público.
- Renuncia de derechos.
- Tipos de contrato.
- Características de un contrato.
- Elementos básicos de un contrato.
- Voluntad y aceptación del contrato.
- Efectos de un contrato.
- Terminación del contrato.

3.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Es de tipo básica y con enfoque cuantitativo la investigación, porque se está generando conocimiento sobre la incidencia de la libertad contractual por una regulación jurídica de una hipoteca inversa, sin manipulación directa de ambas variables. En cuanto al diseño, corresponde al tipo correlacional (Hernández Sampieri, 2018).

3.4. MÉTODO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El trabajo investigado corresponde al nivel explicativo, donde se identificó la relación entre ambas variables y porque quiere entender cómo o de qué manera incide la regulación jurídica de la hipoteca inversa en el principio de libertad contractual (Hernández Sampieri, 2018).

3.5. ÁMBITO Y TIEMPO SOCIAL DE LA INVESTIGACIÓN

Se encuentra orientado hacia los ciudadanos mayores de 18 de la ciudad de Tacna en el año 2020.

3.6. UNIDADES DE ESTUDIO

3.7. POBLACIÓN Y MUESTRA

La población que se consideró es un total de 306 363 ciudadanos que habitan en la región de Tacna.

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times q}{e^2 \times (N - 1) + Z^2 \times p \times q}$$

Dónde:

- n : Tamaño de muestra.
- Z : 1.96 (estándar)
- E : 0.05 Error de estimación
- P : 0.5 Probabilidad de ocurrencia
- Q : 0.5 Probabilidad de no ocurrencia
- N : 306 363

$$n = \frac{306,363 \times (1.96)^2 \times 0.50 \times 0.50}{(0.05)^2 \times (306,363 - 1) + (1.96)^2 \times 0.50 \times 0.50}$$

$$n = \frac{294,231.0252}{766.8654}$$

$$n = 384$$

La muestra es de 384 ciudadanos, de análisis representativo, integrado por personas mayores de 18 años.

3.8. RECOLECCIÓN DE LOS DATOS

Las técnicas que se aplicó con motivo de recolectar los datos requeridos en la tesis fueron la encuesta para las variables regulación jurídica de la hipótesis inversa y la variable principio de libertad contractual.

3.8.1. INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Lo que se utilizó fue el cuestionario, para ambas variables de estudio, los cuales evaluarán todos los indicadores de cada variable. Los cuestionarios serán medidos mediante la escala de Likert los cuales evaluarán un nivel de aceptación de los indicadores presentados.

3.9. PROCESAMIENTO, PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Dichos datos recolectados producto del procedimiento anterior han sido procesados por medio del paquete estadístico SPSS versión 25, aplicando las pruebas estadísticas pertinentes. La información resultante se presentará por medio de tablas y gráficos; los cuales posteriormente serán interpretados; su análisis se basará en resultados de las tesis consideradas en los antecedentes de este proyecto y se presentarán en la parte de discusión del informe de tesis, pero la síntesis de este análisis se presentará en las conclusiones.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO EN CAMPO

4.2. Diseño de la presentación de los resultados

4.2.1. Confiabilidad de instrumentos.

Para evaluar el coeficiente (George & Mallery, 2003) sugieren siguiente tabla de alfa de Cronbach.

Tabla 1.

Escala de Alpha de Cronbach.

Escala	Significado
Coef. alfa >.9	excelente
Coef. alfa >.8	buena
Coef. alfa >.7	aceptado
Coef. alfa >.6	cuestionado
Coef. alfa >.5	pobre
Coef. alfa < 0.5	inaceptadp

4.2.1.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa

Tabla 2.

Alpha de Cronbach de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
0,812	15

Interpretación:

Tabla 2, el Alpha de Cronbach tiene el valor de 0,812 esto significa: instrumento aplicado a la variable “Regulación jurídica de la hipoteca inversa” es bueno.

4.2.1.2. De la variable: Principio de libertad contractual.

Tabla 3.

Alpha de Cronbach del Principio de libertad contractual.

Estadísticas de fiabilidad	
Alfa de Cronbach	N de elementos
0,827	15

Interpretación:

Tabla 3, el Alpha de Cronbrach tiene el valor de 0,803 esto significa instrumento aplicado a la variable “Principio de libertad contractual” es bueno.

4.2.2. Validez de contenido de los instrumentos.

4.2.2.1. Validez de contenido de la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Fue efectuada por 3 expertos, se puede apreciar en la tabla adjunta:

Tabla 4.

Valoración de expertos de la ficha de observación para la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

INDICADORES	CRITERIOS	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3
1.CLARO	Lenguaje apropiado y entendible.	4	5	4
2.OBJETIVO	Conductas observables.	5	4	4
3.PERTINENTE	Preguntas con el tema.	4	4	5
4.ORGANIZADO	organización lógica	5	5	5
5.SUFICIENCIA	cantidad y calidad de ítems	4	5	5
6.INTENCIONALIDAD	Estrategias científicas.	4	4	4
7.CONSISTENTE	Solidez y coherencia	4	5	5
8.COHERENTE	Entre índices, indicadores y las dimensiones.	4	5	4
9.METODO	Método científico.	4	5	5

Tabla 5.

Calificación del instrumento para la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

NUEVA ESCALA	INTERVALO	SIGNIFICADO
0,000 – 2,218	A	Adec. total
2,219 – 4,437	B	Adec. gran medida
4,438- 6,656	C	Adec. promedio
6,657 – 8,875	D	Adec.escasa
8,876 – 11,094	E	Inadecuación

Interpretación:

Tablas 4 y 5, y los procesos que figuran en el anexo, la Distancia de Puntos Múltiples (DPP) es 1,76 y se encuentra dentro del Intervalo A. Por tanto, el instrumento supera la prueba de validez.

4.2.2.2. Validez de contenido de la variable: Principio de libertad contractual.

Fue realizado por 3 expertos, se puede apreciar en la tabla adjunta:

Tabla 6.

Valoración de expertos de la ficha de observación para la variable Principio de libertad contractual.

INDICADORES	CRITERIOS	EXPERTO 1	EXPERTO 2	EXPERTO 3
1.CLARO	Lenguaje apropiado y entendible.	4	5	5
2.OBJETIVO	Conductas observables.	5	4	5
3.PERTINENTE	Preguntas con el tema.	4	4	5
4.ORGANIZADO	organización lógica	5	5	5
5.SUFICIENCIA	cantidad y calidad de ítems	4	5	4
6.INTENCIONALIDO	Estrategias científicas.	4	4	4
7.CONSISTENTE	Solidez y coherencia	4	4	5
8.COHERENTE	Entre índices, indicadores y las dimensiones.	4	4	5
9.METODO	Método científico.	4	4	5

Tabla 7.

Calificación del instrumento para la variable Principio de libertad contractual.

NUEVA ESCALA	INTERVALO	SIGNIFICADO
0,000 – 2,154	A	Adec. total
2,155 – 4,309	B	Adec. gran medida
4,310 – 6,464	C	Adec. promedio
6,465 – 8,154	D	Adec. escasa
8,155 – 10,309	E	Inadecuacion

Interpretación:

Tablas 6 y 7; y los procesos que figuran en el anexo 05, la Distancia de Puntos Múltiples (DPP) es 1,86 y se encuentra dentro del Intervalo A, Por tanto, el instrumento supera la prueba de validez.

4.2.3. Análisis de variabilidad de los instrumentos.

4.2.3.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Tabla 8.

Análisis de Variabilidad de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

N°	Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Media	Varianza
1	Considera Ud. que en la entidad financiera se oferta la hipoteca inversa solo a clientes bien calificados en el sistema.	2,36	1,370
2	Considera Ud. que las entidades inflan los intereses del crédito de hipoteca inversa.	2,49	1,666
3	Considera Ud. que las entidades financieras proporcionan el asesoramiento adecuado.	3,49	1,170
4	Considera Ud. que las entidades financieras no ofertan la hipoteca inversa por la devaluación de los inmuebles.	2,47	1,232
5	Considera Ud. que las entidades financieras ofertan la hipoteca inversa a clientes sin importar su clasificación.	3,43	1,568
6	Ud. como cliente es libre de elegir la participación directa de las empresas de seguros.	2,42	1,466
7	Ud. como cliente es libre de elegir la participación complementaria de las empresas de seguros.	2,82	1,791
8	Considera Ud. que el vencimiento anticipado del contrato puede ser rectificado por otro inmueble con valor similar al primero.	2,97	1,568
9	Considera Ud. que el tiempo de reembolso del crédito por la resolución del contrato es extenso.	2,30	1,193
10	Considera Ud. que las entidades no deberían exigir un prepago de una parte del crédito a los clientes de la tercera edad.	2,42	1,800
11	Considera Ud. que la adjudicación es un proceso beneficioso para las entidades financieras.	2,33	1,004
12	Considera Ud. que los plazos establecidos por la ley para cancelar son cortos, es por ello que hay mayor probabilidad de que se ejecute la hipoteca.	2,26	0,996
13	Considera Ud. que la vía extra judicial es el mejor medio de exigir la cancelación del crédito.	2,80	2,041
14	Considera Ud. que el saldo restante producto de la ejecución judicial o extrajudicial se debe entregar al representante del titular.	2,40	1,436
15	Considera Ud. que para la ejecución siempre se debe de realizar la tasación del inmueble.	2,32	1,848

N válido (por lista)

Interpretación:

Tabla 8, la pregunta 8 con una media mayor de 2,97 y una varianza de 1,568, de igual siendo la menor variabilidad la pregunta 12 con una media de 2,26 y una

varianza de 0,996, son las preguntas de mayor variabilidad que favorecen positivamente a su respectiva variable.

Tabla 9.

Análisis de Correlación de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

N°	Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Correlación de Pearson
1	Considera Ud. que en la entidad financiera se oferta la hipoteca inversa solo a clientes bien calificados en el sistema.	1
2	Considera Ud. que las entidades inflan los intereses del crédito de hipoteca inversa.	0,506**
3	Considera Ud. que las entidades financieras proporcionan el asesoramiento adecuado.	0,219**
4	Considera Ud. que las entidades financieras no ofertan la hipoteca inversa por la devaluación de los inmuebles.	0,573**
5	Considera Ud. que las entidades financieras ofertan la hipoteca inversa a clientes sin importar su clasificación.	0,111*
6	Ud. como cliente es libre de elegir la participación directa de las empresas de seguros.	0,603**
7	Ud. como cliente es libre de elegir la participación complementaria de las empresas de seguros.	0,194**
8	Considera Ud. que el vencimiento anticipado del contrato puede ser rectificado por otro inmueble con valor similar al primero.	0,368**
9	Considera Ud. que el tiempo de reembolso del crédito por la resolución del contrato es extenso.	0,431**
10	Considera Ud. que las entidades no deberían exigir un prepago de una parte del crédito a los clientes de la tercera edad.	0,467**
11	Considera Ud. que la adjudicación es un proceso beneficioso para las entidades financieras.	0,417**
12	Considera Ud. que los plazos establecidos por la ley para cancelar son cortos, es por ello que hay mayor probabilidad de que se ejecute la hipoteca.	0,447**
13	Considera Ud. que la vía extra judicial es el mejor medio de exigir la cancelación del crédito.	0,165**
14	Considera Ud. que el saldo restante producto de la ejecución judicial o extrajudicial se debe entregar al representante del titular.	0,346**
15	Considera Ud. que para la ejecución siempre se debe de realizar la tasación del inmueble.	0,566**

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

* . La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Interpretación:

Tabla 9, la pregunta 5 vemos que solo aporta con una correlación de 0,111 es la más baja y la más alta es la pregunta 6 con 0,603. Cada uno de los elementos de la columna están con asteriscos esto indica que la correlación es significativa.

4.2.3.2. De la variable: Principio de libertad contractual.

Tabla 10.

Análisis de Variabilidad del Principio de libertad contractual.

N°	Principio de libertad contractual	Media	Varianza
1	Considera Ud. que el orden público más que una limitación es un medio de regulación.	2,34	1,096
2	Considera Ud. que las normas imperativas buscan mantener un equilibrio y medio de protección para las partes.	2,28	0,916
3	Considera Ud. que las buenas costumbres son respaldadas de manera legal al momento de realizar un contrato.	2,76	1,045
4	Considera Ud. que la libertad contractual no debe de permitir abusos ni engaños.	2,01	1,218
5	Considera Ud. que los son respetados por las entidades financieras.	3,02	1,057
6	Considera Ud. que los contratos preparatorios son usados por las entidades financieras.	2,74	1,204
7	Considera Ud. que las formalidades de los contratos usados por las entidades financieras son predeterminadas.	2,32	1,069
8	Considera Ud. que el consentimiento debe darse con un claro entendimiento de lo que se formulara en el contrato.	2,00	1,255
9	Considera Ud. que las entidades financieras cumplen con las formalidades contractuales.	3,15	1,077
10	Considera Ud. que todas las cláusulas formuladas por las entidades financieras son de carácter obligatorio.	2,39	1,126
11	Considera Ud. que las entidades financieras consideran la voluntad de los clientes en los contratos.	3,07	1,328
12	Considera Ud. que la demanda de préstamos por parte de los clientes puede impedir el asesoramiento por parte de las entidades.	2,51	0,977
13	Considera Ud. que la rescisión está permitida en contratos con entidades financieras.	2,82	1,176
14	Considera Ud. que la resolución de contrato por parte de las entidades es penalizada mediante el contrato.	2,50	1,274
15	Considera Ud. que las entidades financieras pueden influir en la voluntad de los clientes.	2,13	1,079

N válido (por lista)

Interpretación:

Tabla 10, la pregunta 9 con una media mayor de 3,15 y una varianza de 1,077, de igual siendo la menor variabilidad la pregunta 8 con una media de 2,00 y una varianza de 1,255, son las preguntas de mayor variabilidad que favorecen positivamente a su respectiva variable.

Tabla 11.*Análisis de Variabilidad del Principio de libertad contractual.*

N°	Principio de libertad contractual	Correlación de Pearson
1	Considera Ud. que el orden público más que una limitación es un medio de regulación.	1
2	Considera Ud. que las normas imperativas buscan mantener un equilibrio y medio de protección para las partes.	0,556**
3	Considera Ud. que las buenas costumbres son respaldadas de manera legal al momento de realizar un contrato.	0,074
4	Considera Ud. que la libertad contractual no debe de permitir abusos ni engaños.	0,485**
5	Considera Ud. que los son respetados por las entidades financieras.	0,243**
6	Considera Ud. que los contratos preparatorios son usados por las entidades financieras.	0,289**
7	Considera Ud. que las formalidades de los contratos usados por las entidades financieras son predeterminadas.	0,512**
8	Considera Ud. que el consentimiento debe darse con un claro entendimiento de lo que se formulara en el contrato.	0,480**
9	Considera Ud. que las entidades financieras cumplen con las formalidades contractuales.	0,115*
10	Considera Ud. que todas las cláusulas formuladas por las entidades financieras son de carácter obligatorio.	0,054
11	Considera Ud. que las entidades financieras consideran la voluntad de los clientes en los contratos.	0,010
12	Considera Ud. que la demanda de préstamos por parte de los clientes puede impedir el asesoramiento por parte de las entidades.	0,063
13	Considera Ud. que la recisión está permitida en contratos con entidades financieras.	0,054
14	Considera Ud. que la resolución de contrato por parte de las entidades es penalizada mediante el contrato.	0,082
15	Considera Ud. que las entidades financieras pueden influir en la voluntad de los clientes.	0,285**

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

* . La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Interpretación:

Tabla 11, la pregunta 11 tenemos que solo aporta con una correlación de 0,010 es la más baja y la más alta es la pregunta 2 con 0,556. Cada uno de los elementos de la columna están con asteriscos esto indica que la correlación es significativa.

4.2.4. Prueba de normalidad.

4.2.4.1. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Para efectuar la prueba de normalidad, el planteamiento de la hipótesis es:

H₀: Los datos provienen de una distribución normal

H₁: Los datos no provienen de una distribución normal

SIG o p-valor > 0.05: Se acepta H₀

SIG o p-valor < 0.05: Se rechaza H₀

Tabla 12.

Prueba de Normalidad.

Prueba de Kolmogorov-Smirnova para una muestra		REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA
N		384
Parámetros normales ^{a,b}	Media	1,55
	Desv. Desviación	0,566
Máximas diferencias extremas	Absoluto	0,318
	Positivo	0,318
	Negativo	-0,302
Estadístico de prueba		0,318
Sig. asintótica(bilateral)		0,000 ^c

a. La distribución de prueba es normal.

b. Se calcula a partir de datos.

c. Corrección de significación de Lilliefors.

Interpretación:

Tabla 12, en relación de la evaluación de la Variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa, y porque el número de encuestas son 383 mayor a 30, nos corresponde observar la columna de prueba de Kolomogorov_Smirnov, donde la significancia asintótica ó p-valor es de 0,000; lo cual es menor que 0,05, por lo que se rechaza H₀. Así interpretamos *que los datos de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa no provienen de una distribución normal.*

4.2.4.2. De la variable: Principio de libertad contractual.

Para efectuar la prueba de normalidad, el planteamiento de la hipótesis es:

H₀: Los datos provienen de una distribución normal

H_i: Los datos no provienen de una distribución normal

SIG o p-valor > 0.05: Se acepta H₀

SIG o p-valor < 0.05: Se rechaza H₀

Tabla 13.

Prueba de Normalidad.

Prueba de Kolmogorov-Smirnova para una muestra		PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL
N		384
Parámetros normales ^{a,b}	Media	1,58
	Desv. Desviación	0,494
Máximas diferencias extremas	Absoluto	0,383
	Positivo	0,299
	Negativo	-0,383
Estadístico de prueba		0,383
Sig. asintótica(bilateral)		0,000 ^c

a. La distribución de prueba es normal.

b. Se calcula a partir de datos.

c. Corrección de significación de Lilliefors.

Interpretación:

Tabla 13, en relación la evaluación de la Variable Principio de libertad contractual, y porque el número de encuestas son 383 mayor a 30, nos corresponde observar la columna de prueba de Kolmogorov_Smirnov, donde la significancia asintótica ó p-valor es de 0,000 menor que el 0,05; por lo que se rechaza H₀. Así interpretamos *que los datos de la variable Principio de libertad contractual no proviene de una distribución normal.*

4.2.5. Análisis cruzado de las variables de estudio.

Tabla 14.

Análisis cruzado de las variables de estudio.

		PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL		Total
		Libre voluntad expresada de principio de libertad contractual	Exclusión parcial de principio de libertad contractual	
REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA	Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa	27,3%	20,8%	48,2%
	Regular regulación jurídica de la hipoteca inversa	14,6%	33,6%	48,2%
	Baja regulación jurídica de la hipoteca inversa		3,6%	3,6%
Total		41,9%	58,1%	100,0%

Interpretación:

Tabla 14, de los 383 de los encuestados el (27,3%) calificaron de “Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa”; y la Variable Principio de libertad contractual, 383 entrevistados el 58,1% manifestaron de “Exclusión parcial de principio de libertad contractual”

4.3. Presentación de los resultados

4.3.1. Resultados sobre la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

4.3.1.1. Análisis por dimensión.

4.3.1.1.1. Dimensión: Estableciendo la hipoteca inversa.

Tabla 15.

Frecuencia de la dimensión.

		Estableciendo la hipoteca inversa			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con el establecimiento de la hipoteca inversa	88	22,9	22,9	22,9
	No sé del establecimiento de la hipoteca inversa	260	67,7	67,7	90,6
	En desacuerdo con el establecimiento de la hipoteca inversa	36	9,4	9,4	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 16.

Escala de valoración de la dimensión.

Niveles	Puntaje
De acuerdo con el establecimiento de la hipoteca inversa	[5 – 11)
No sé del establecimiento de la hipoteca inversa	[12 – 18)
En desacuerdo con el establecimiento de la hipoteca inversa	[19 – 25]

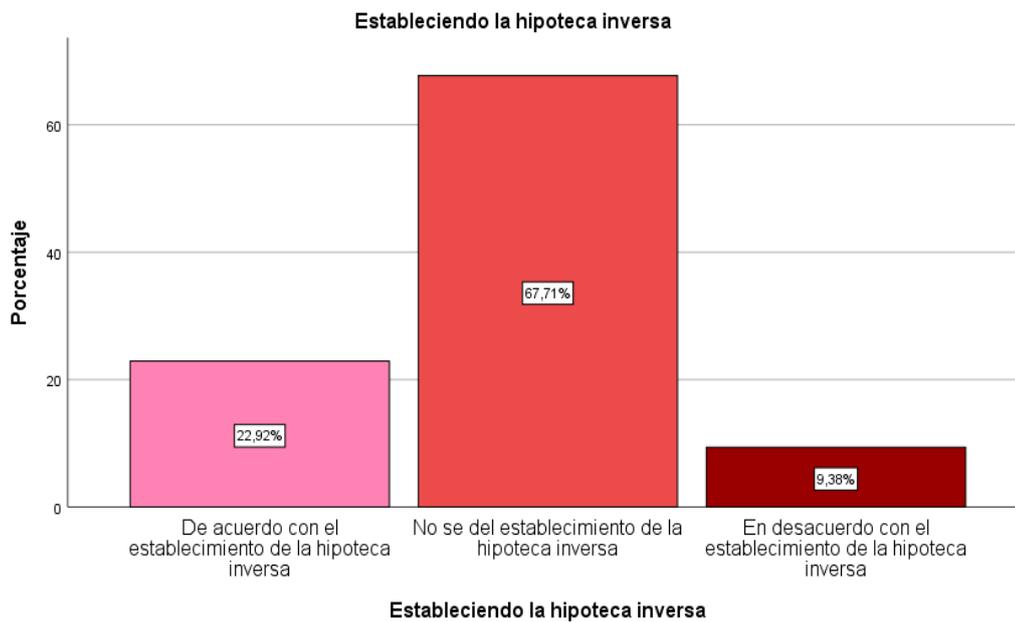


Figura 1. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 15 y Figura 1, El resultado fue de: No sé del estableciendo la hipoteca inversa con un 67,71%, seguido De acuerdo con del estableciendo la hipoteca inversa con el 22,92 % y En desacuerdo con del estableciendo la hipoteca inversa con un 9,38%.

4.3.1.1.2. Dimensión: Ejecución del contrato de hipoteca inversa.

Tabla 17.

Frecuencia de la dimensión.

		Ejecución del contrato			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con la ejecución del contrato	154	40,1	40,1	40,1
	No sé de la ejecución del contrato	201	52,3	52,3	92,4
	En desacuerdo con la ejecución del contrato	29	7,6	7,6	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 18.

Escala de valoración de la dimensión.

Niveles	Puntaje
De acuerdo con la ejecución del contrato	[5 – 11)
No sé de la ejecución del contrato	[12 – 18)
En desacuerdo con la ejecución del contrato	[19 – 25]

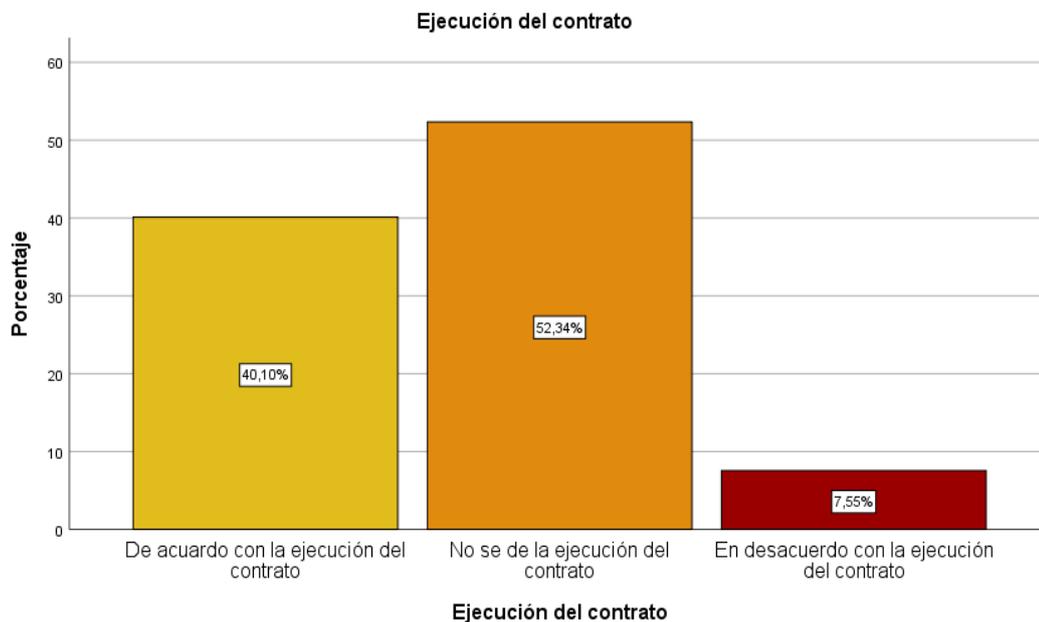


Figura 2. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 17 y Figura 2, El resultado fue de: No sé de la ejecución del contrato con un 52,34%, seguido De acuerdo con la ejecución del contrato con el 40,10% y En desacuerdo con la ejecución del contrato con un 7,55%.

4.3.1.1.3. Dimensión: Ejecución de la hipoteca inversa.

Tabla 19.

Frecuencia de la dimensión.

		Ejecución de la hipoteca inversa			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con la ejecución del contrato de la hipoteca inversa	196	51,0	51,0	51,0
	No sé de la ejecución del contrato de la hipoteca inversa	135	35,2	35,2	86,2
	En desacuerdo con la ejecución del contrato de la hipoteca inversa	53	13,8	13,8	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 20.*Escala de valoración de la dimensión.*

Niveles	Puntaje
De acuerdo con la ejecución de la hipoteca inversa	[5 – 11)
No sé de la ejecución de la hipoteca inversa	[12 – 18)
En desacuerdo con la ejecución de la hipoteca inversa	[19 – 25]

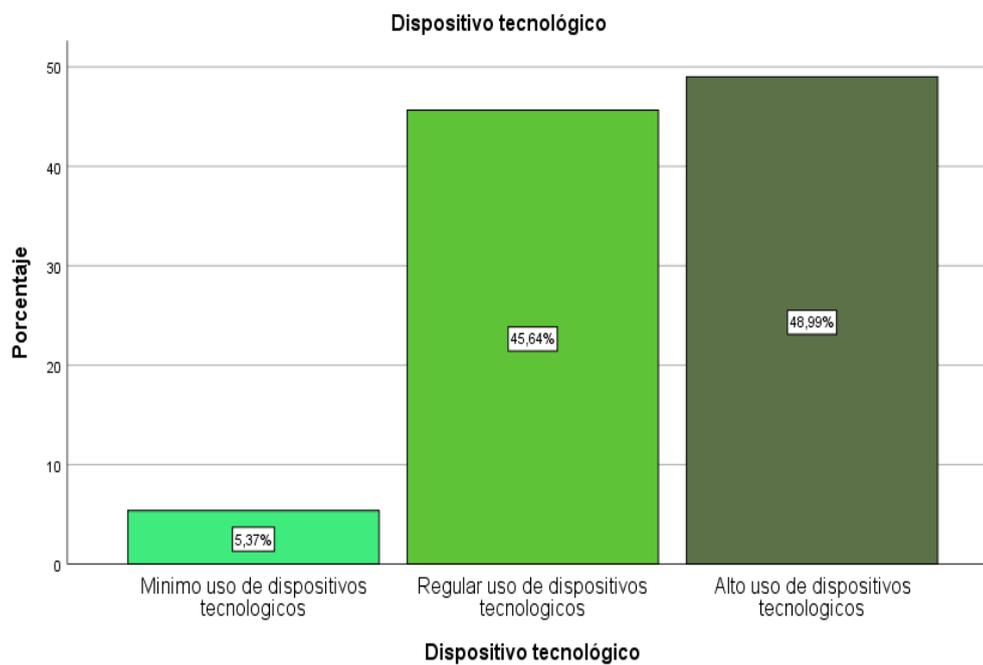


Figura 3. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 19 y Figura 3, El resultado muestran: De acuerdo con la ejecución de la hipoteca inversa con un 51,04 %, seguido de un “No sé de la ejecución del contrato” con el 35,16 % e En desacuerdo con la ejecución del contrato con un 13,80 %.

4.3.1.2. De la variable: Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Tabla 21.

Frecuencia de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

		REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa	185	48,2	48,2	48,2
	Regular regulación jurídica de la hipoteca inversa	185	48,2	48,2	96,4
	Baja regulación jurídica de la hipoteca inversa	14	3,6	3,6	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 22.

Escala de valoración de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Niveles	Puntaje
Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa	[15 – 35)
Regular regulación jurídica de la hipoteca inversa	[36 – 56)
Baja regulación jurídica de la hipoteca inversa	[57 – 75]

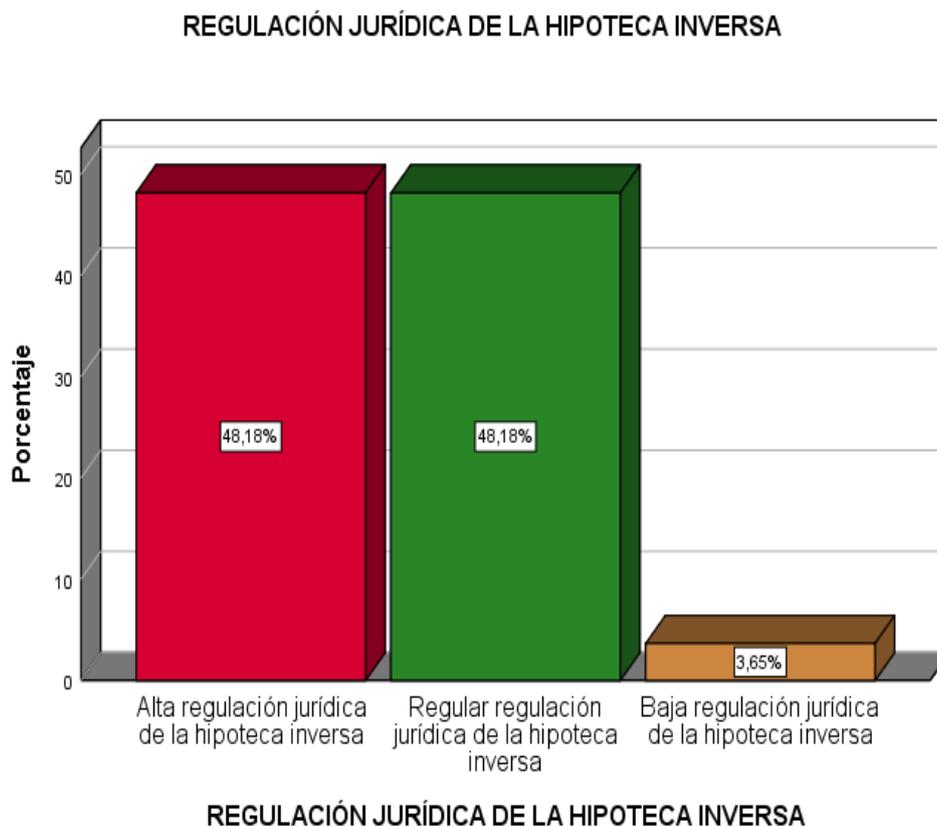


Figura 4. Frecuencia relativa porcentual con datos agrupados según escala de valoración de la Variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa.

Interpretación:

Tabla 21 Figura 4, El resultado muestran: Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa con un 48,18 %, seguido de un “Regular regulación jurídica de la hipoteca inversa” con 48,18 % y finalmente Baja regulación jurídica de la hipoteca inversa con un 3,65 %.

4.3.2. Resultados sobre la variable: Principio de libertad contractual.

4.3.2.1. Análisis por dimensión.

4.3.2.1.1. Dimensión: Límites de la libertad contractual.

Tabla 23.

Frecuencia de la dimensión.

		Límites de la libertad contractual			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con los límites de la libertad contractual	167	43,5	43,5	43,5
	No sé de los límites de la libertad contractual	201	52,3	52,3	95,8
	En desacuerdo de los límites de la libertad contractual	16	4,2	4,2	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 24.*Escala de valoración.*

Niveles	Puntaje
De acuerdo con los límites de la libertad contractual	[5 – 11)
No sé de los límites de la libertad contractual	[12 – 18)
En desacuerdo de los límites de la libertad contractual	[19 – 25]

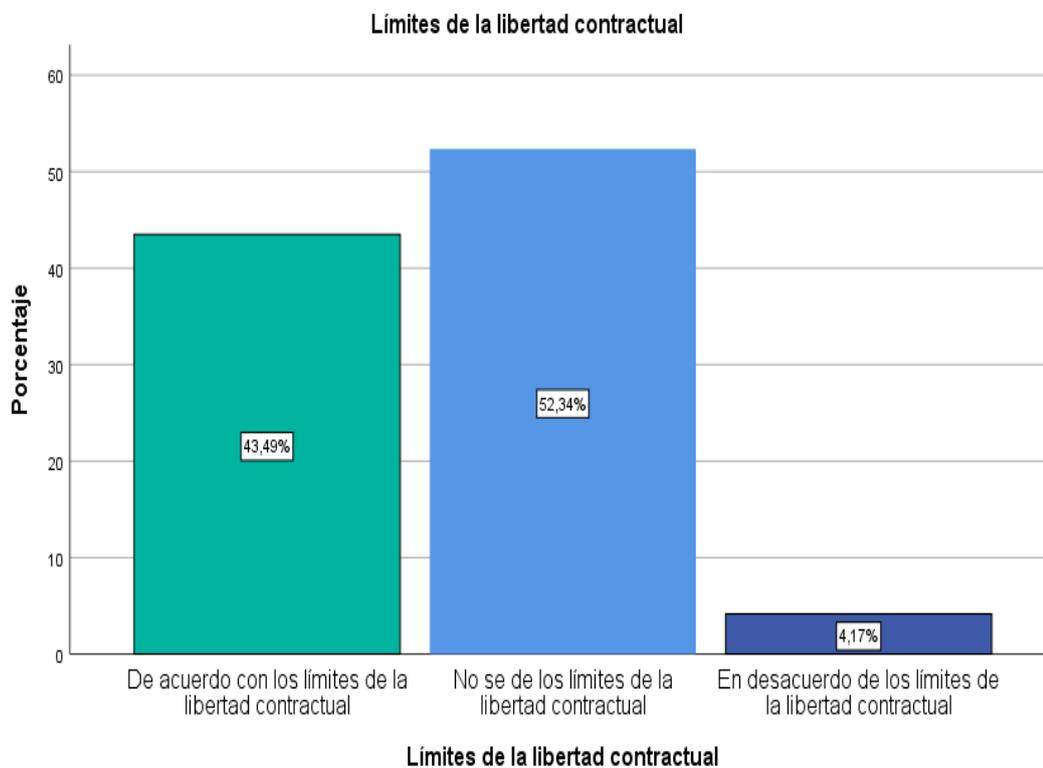


Figura 5. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 23 y Figura 5, El resultado fue de: No sé de los límites de la libertad contractual con un 52,34%, seguido De acuerdo con los límites de la libertad contractual con 43,49% y En desacuerdo de los límites de la libertad contractual con un 4,17%.

4.3.2.1.2. Dimensión: Elaboración de contrato.

Tabla 25.

Frecuencia de la dimensión.

		Elaboración de contrato			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con la elaboración de contrato	151	39,3	39,3	39,3
	No sé de la elaboración de contrato	203	52,9	52,9	92,2
	En desacuerdo de la elaboración de contrato	30	7,8	7,8	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 26.*Escala de valoración.*

Niveles	Puntaje
De acuerdo con la elaboración de contrato	[5 – 11)
No sé de la elaboración de contrato	[12 – 18)
En desacuerdo de la elaboración de contrato	[19 – 25]

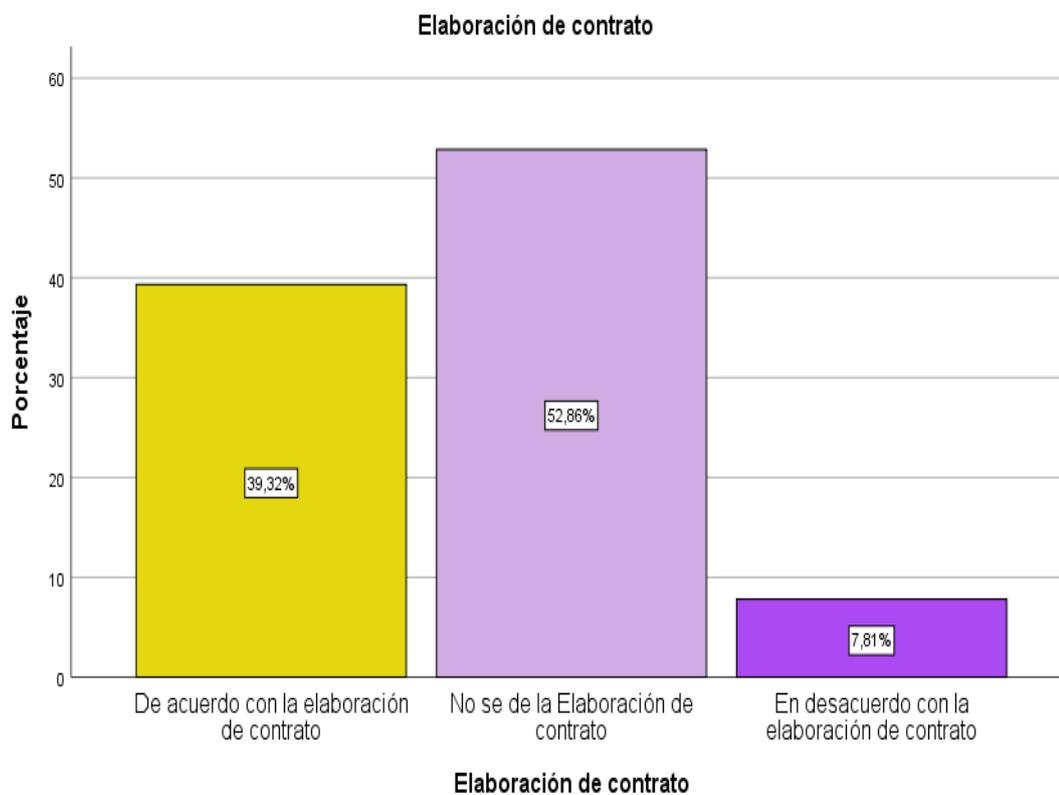


Figura 6. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 25 y Figura, Elaboración de contrato, fue de: No sé de la Elaboración de contrato con 6 un 52.86%, seguido De acuerdo con la elaboración de contrato con el 39.32% y En desacuerdo con la elaboración de contrato con un 7.81 %.

4.3.2.1.3. Dimensión: Cumplimiento y ejecución de contrato.

Tabla 27.

Frecuencia de la dimensión.

		Cumplimiento y ejecución de contrato			
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	De acuerdo con el cumplimiento y ejecución de contrato	103	26,8	26,8	26,8
	No sé del cumplimiento y ejecución de contrato	272	70,8	70,8	97,7
	En desacuerdo del cumplimiento y ejecución de contrato	9	2,3	2,3	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 28.

Escala de valoración.

Niveles	Puntaje
De acuerdo con el cumplimiento y ejecución de contrato.	[5 – 11)
No sé del cumplimiento y ejecución de contrato.	[12 – 18)
En desacuerdo del cumplimiento y ejecución de contrato.	[19 – 25]

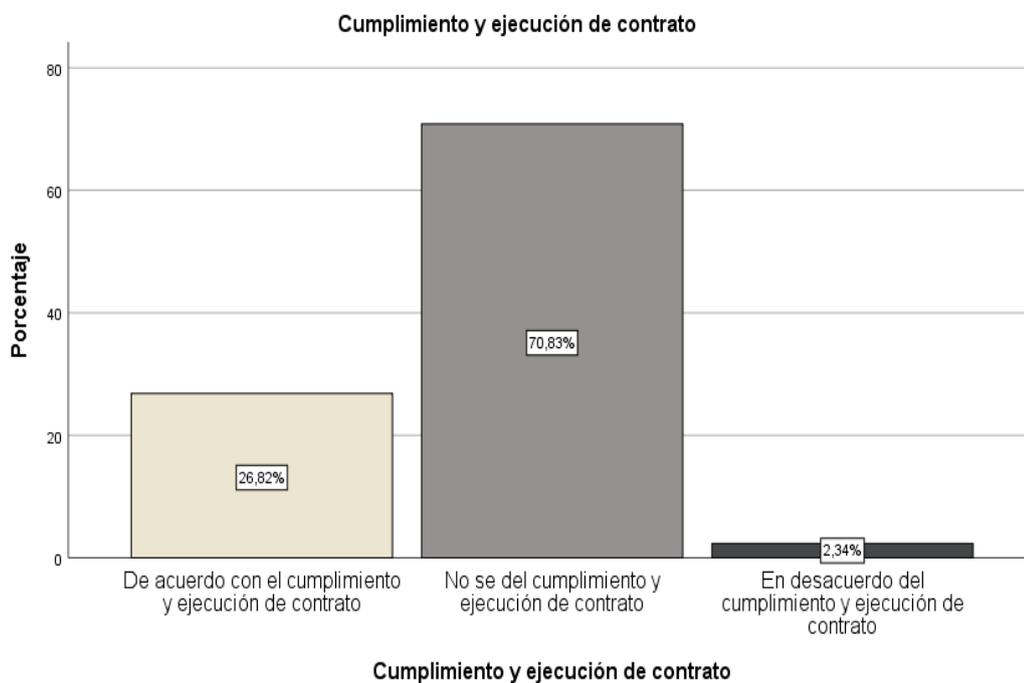


Figura 7. Frecuencia relativa porcentual de la dimensión.

Interpretación:

Tabla 27 y Figura 7, El resultado obtenido fue de: No sé del cumplimiento y ejecución de contrato con un 70,83%, seguido “De acuerdo con el cumplimiento y ejecución de contrato” con el 26,82% y En desacuerdo del cumplimiento y ejecución de contrato con un 2,34%.

4.3.2.2. De la variable: Principio de la libertad contractual.

Tabla 29.

Frecuencia de la variable Principio de libertad contractual.

PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL					
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Libre voluntad expresada de principio de libertad contractual	161	41,9	41,9	41,9
	Exclusión parcial de principio de libertad contractual	223	58,1	58,1	100,0
	Total	384	100,0	100,0	

Tabla 30.

Escala de valoración de la variable Principio de libertad contractual.

Niveles	Puntaje
Libre voluntad expresada de principio de libertad contractual.	[15 – 35)
Exclusión parcial de principio de libertad contractual.	[36 – 56)
Exclusión total de principio de libertad contractual.	[57 – 75]

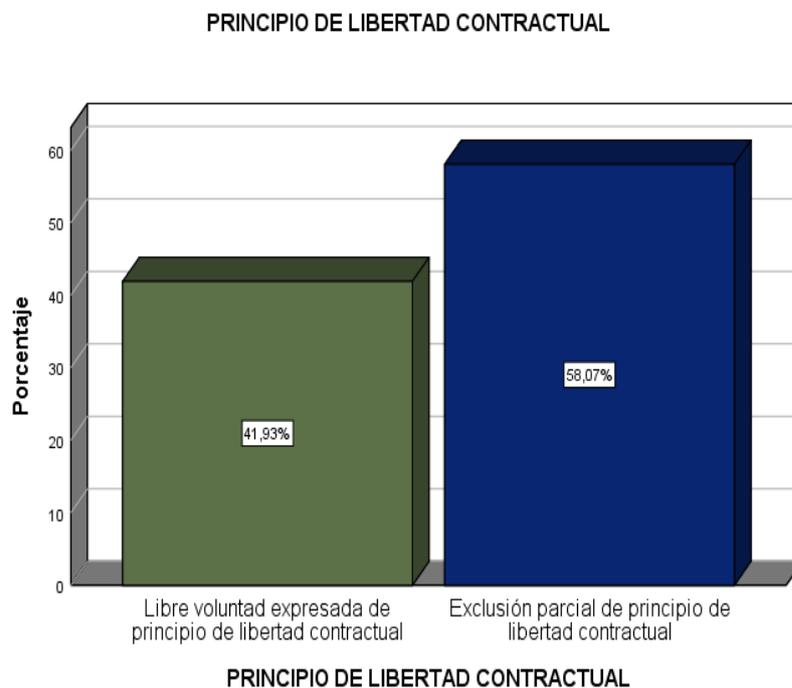


Figura 8. Frecuencia relativa porcentual con datos agrupados según escala de valoración de la Variable Principio de libertad contractual.

Interpretación:

Tabla 29 y Figura 8, El resultado obtenido fue de: Exclusión parcial de principio de libertad contractual con un 58,07%, seguido de “Libre voluntad expresada de principio de libertad contractual”, con un 41,93%.

4.4. Comprobación de hipótesis

4.4.1. Verificación de las hipótesis estadísticas.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

a) **Nivel de Significancia:** valor de probabilidad igual o menor que 0,05, se acepta H₁ y se rechaza H₀.

b) **Zona de rechazo:** valor de probabilidad mayor que 0,05, se acepta H₀ y se rechaza H₁.

c) **Estadístico de prueba:** Rho de Spearman.

Tabla 31.

Rho de Spearman.

		Correlaciones		
			Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Principio de libertad contractual
Rho de Spearman	Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Coeficiente de correlación	1,000	0,306**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	384	384
	Principio de libertad contractual	Coeficiente de correlación	0,306**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	384	384

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

d) **Regla de decisión:**

Rechazar H₀ si la sig. es menor a 0,05

No rechazar H_0 si la sig. es mayor a 0,05

Interpretación:

Tabla 31 se observa $Rho = 0,306$ que la Sig.(significancia bilateral) es 0,000 menor a 0,05, se decidió rechazar la Hipótesis nula (H_0) y se acepta la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”***

INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

4.4.2. Hipótesis estadística.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no incide positivamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

Nivel de significancia: $\alpha = 0,05$

Prueba estadística: *Regresión Ordinal*

Tabla 32.

Estadígrafos del modelo estadístico.

Modelo	Información de ajuste de los modelos			
	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo intersección	57,950			
Final	21,348	36,602	1	0,000

Función de enlace: Logit.

Tabla 33.

Pseudo R cuadrado.

	Pseudo R cuadrado
Cox y Snell	0,091
Nagelkerke	0,113
McFadden	0,058

Función de enlace: Logit.

Regla de decisión:

Si $P_v \geq \alpha = H_0$

Si $P_v < \alpha = H_1$

Interpretación:

La tabla 32 muestra los resultados estadísticos donde el P_v es inferior al nivel de significancia ($P_v < \alpha$), por lo tanto se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna es decir: La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke (Tabla 33) la incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa se da en un 11% sobre el principio de libertad contractual. Es decir: **EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL TIENE INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN UN 11% DE LOS CASOS ESTUDIADOS.**

4.4.3. Verificación de la primera hipótesis específica.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

a) **Nivel de Significancia:** valor de probabilidad igual o menor que 0,05, se acepta H₁ y se rechaza H₀.

b) **Zona de rechazo:** valor de probabilidad mayor que 0,05, se acepta H₀ y se rechaza H₁.

c) **Estadístico de prueba:** Rho de Spearman.

Tabla 34.

Rho de Spearman.

		Correlaciones		
			Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Límites de la libertad contractual
Rho de Spearman	Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Coefficiente de correlación	1,000	0,251**
		Sig. (bilateral)	.	0,000
		N	384	384
	Límites de la libertad contractual	Coefficiente de correlación	0,251**	1,000
		Sig. (bilateral)	0,000	.
		N	384	384

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

d) **Regla de decisión:**

Rechazar H₀ si la sig. es menor a 0,05

No rechazar H₀ si la sig. es mayor a 0,05

Interpretación:

Tabla 34 EL Rho de Spearman = 0,251 que la Sig. (significancia bilateral) es 0,000 menor a 0,05; se decidió rechazar la Hipótesis nula (H_0) y se aceptar la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”***.

INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LOS LÍMITES DEL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

4.4.4. Hipótesis estadísticas.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no incide positivamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020

Nivel de significancia: $\alpha = 0,05$

Prueba estadística: *Regresión Ordinal*

Tabla 35.

Estadigrafos del modelo estadístico.

Modelo	Información de ajuste de los modelos			
	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo intersección	91,982			
Final	65,102	26,880	2	0,000

Función de enlace: Logit.

Tabla 36.

Pseudo R cuadrado.

	Pseudo R cuadrado
Cox y Snell	0,068
Nagelkerke	0,084
McFadden	0,042

Función de enlace: Logit.

Regla de decisión:

Si $P_v \geq \alpha = H_0$

Si $P_v < \alpha = H_1$

Interpretación:

Tabla 35, rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, es decir: La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en los límites del principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke (Tabla 36) la incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa se da en un 8.4% sobre los límites de libertad contractual. Es decir: **EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL TIENE INCIDENCIA POSITIVA EN LOS LÍMITES DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN UN 8.4% DE LOS CASOS ESTUDIADOS.**

4.4.5. Verificación de la segunda hipótesis específica.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

a) **Nivel de Significancia:** valor de probabilidad igual o menor que 0,05, se acepta H₁ y se rechaza H₀.

b) **Zona de rechazo:** valor de probabilidad mayor que 0,05, se acepta H₀ y se rechaza H₁.

c) **Estadístico de prueba:** *Rho de Spearman.*

Tabla 37.

Rho de Spearman.

Correlaciones				
		Regulación jurídica de la hipoteca inversa		Elaboración de contrato
Rho de Spearman	Regulación jurídica de hipoteca inversa	Coeficiente de la correlación Sig. (bilateral)	1,000 . 384	0,103* 0,044 384
	Elaboración de contrato	Coeficiente de correlación Sig. (bilateral)	0,103* 0,044 384	1,000 . 384

*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

d) Regla de decisión:

Rechazar H_0 si la sig. es menor a 0,05

No rechazar H_0 si la sig. es mayor a 0,05

Interpretación:

Tabla 37 se observa $Rho = 0.103$ que la Sig. (significancia bilateral) es 0.044 menor a 0.05, se decidió rechazar la Hipótesis nula (H_0) y se aceptar la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: *“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”*

INCIDENCIA DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO

4.4.6. Hipótesis estadísticas.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no incide positivamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa incide positivamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

Nivel de significancia: $\alpha = 0,05$

Prueba estadística: *Regresión Ordinal*

Siendo los resultados obtenidos los siguientes:

Tabla 38.

Estadígrafos del modelo estadístico.

Información de ajuste de los modelos				
Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo intersección	48,082			
Final	43,873	4,209	2	0,122

Función de enlace: Logit.

Tabla 39.

Pseudo R cuadrado.

Pseudo R cuadrado	
Cox y Snell	0,011
Nagelkerke	0,013
McFadden	0,007

Función de enlace: Logit.

Regla de decisión:

Si $P_v \geq \alpha = H_0$

Si $P_v < \alpha = H_1$

Interpretación:

Tabla 38 muestra los resultados estadísticos muestran un rechazo a la hipótesis alterna y se acepta la hipótesis nula, es decir: La regulación jurídica de la hipoteca inversa no incide positivamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke (Tabla 39) la incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa se da en un 1% sobre la elaboración del contrato. Es decir: **EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL NO TIENE INCIDENCIA POSITIVA EN LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO QUE SE DEMUESTRA CON EL 1% DE LOS CASOS ESTUDIADOS.**

4.4.7. Verificación de la tercera hipótesis específica.

H₀ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente con el cumplimiento y ejecución de contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

H₁ : La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente con el cumplimiento y ejecución de contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020.

- a) **Nivel de Significancia:** El valor de probabilidad igual o menor que 0,05, se acepta H₁ y se rechaza H₀.
- b) **Zona de rechazo:** El valor de probabilidad mayor que 0,05, se acepta H₀ y se rechaza H₁.
- c) **Estadístico de prueba:** Rho de Spearman.

Tabla 40.
Rho de Spearman.

Correlaciones			Regulación jurídica de la hipoteca inversa	Cumplimiento y ejecución de contrato
Rho de Spearman	Regulación jurídica de la hipoteca inversa.	Coeficiente de correlación	1,000	0,029
		Sig. (bilateral)	.	0,568
		N	384	384
	Cumplimiento y ejecución de contrato	Coeficiente de correlación	0,029	1,000
		Sig. (bilateral)	0,568	.
		N	384	384

d) Regla de decisión:

Rechazar H_0 si la sig. es menor a 0,05

No rechazar H_0 si la sig. es mayor a 0,05

Interpretación:

Tabla 40 se observa Rho de Spearman = 0.29 que la Sig. (significancia bilateral) es 0.568 mayor a 0.05, por lo que se decide rechazar la Hipótesis alterna (H_1) y se acepta la Hipótesis nula (H_0); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente con el cumplimiento y ejecución de contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”***

Por regla general, antes de construir un modelo de regresión se estudia la correlación, se analiza si ambas variables están correlacionadas y, en caso afirmativo, se construye un modelo de regresión, por lo que no existe relación entre la variable de regulación de la hipoteca inversa y los aspectos de cumplimiento y ejecución de contratos en entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020. La variable no afecta el tamaño del estudio.

4.5. Discusión de resultados

Se obtuvieron en la investigación referido de la fiabilidad de los instrumentos, la variable independiente Regulación jurídica de la hipoteca inversa tiene el valor de 0,812 por lo que la variable “Regulación jurídica de la hipoteca inversa” es bueno; y la variable dependiente Principio de libertad contractual tiene el valor de 0,803 y variable “Principio de libertad contractual” es bueno. De igual forma, tenemos la validez de los instrumentos valorado por los tres expertos donde la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa la Distancia de Puntos Múltiples (DPP) es 1.76 esta se encuentra dentro del Intervalo A. de Adecuación total. Por tanto, el instrumento supera la prueba de validez; y de la variable Principio de libertad contractual la Distancia de Puntos Múltiples (DPP) es 1.86 se encuentra dentro del Intervalo A, de una Adecuación total. Por tanto, el instrumento Principio de libertad contractual, supera la prueba de validez.

Conforme al análisis de la correlación de los instrumentos se tiene la variable de la Regulación jurídica de la hipoteca inversa, el aporte de cada uno de los ítems con el resultado de su variable, la pregunta 5 su correlación es 0,111 es la más baja y la más alta es la pregunta 6 con 0,603. Cada uno de los elementos de la columna están con asteriscos esto indica que la correlación es significativa. Y del análisis de correlación de los instrumentos se tiene la variable de los Principios de libertad contractual, es el aporte de cada uno de los ítems con el resultado de su variable Principio de libertad contractual, la pregunta 11 tenemos que solo aporta con una correlación de 0,010 es la más baja y la más alta es la pregunta 2 con 0,556. Cada uno de los elementos de la columna están con asteriscos esto indica que la correlación es significativa.

Los resultados demuestran el comportamiento de la variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa, el resultado fue: Alta regulación jurídica de la hipoteca inversa 48,18 %, seguido de un “Regular regulación jurídica de la hipoteca inversa” 48,18 % y finalmente Baja regulación jurídica de la hipoteca inversa con un 3,65 %. Por lo tanto, (Cabrero, 2017) en su investigación tiene como objetivo

abordar la regulación jurídica de la hipoteca inversa partiendo del análisis sociológico y económico; concluyo que la hipoteca inversa es una de las mejores soluciones para las personas mayores que cuentan con patrimonio y escasos ingresos económicos, por lo que debería ampliarse la posibilidad para acceder a la hipoteca inversa a personas con necesidades producto de problemas laborales y económicos. Otra de las conclusiones a las que llega el autor es que la manera más segura de contratar la hipoteca inversa es por medio de las entidades financieras de seguros o de entidades de confianza reconocida para evitar aprovechamientos maliciosos. (Castro & Gutierrez, 2017) en su tesis cualitativa buscan analizar la institución jurídico de la hipoteca inversa para garantizar y permitir el acceso de una persona mayor al crédito, a través del análisis bibliográfico; así concluyen que la realización de la hipoteca inversa brinda, a las entidades bancarias, ganancias menores a las de otras transacciones (no pérdidas), al mismo tiempo que surge la posibilidad que el capital invertido por la entidad financiera se vea afectado cuando el titular del inmueble sobrepase la expectativa de vida provista incrementando de esta manera el monto de la deuda, y generando una posible dificultad a los herederos para pagar la deuda.

En cuanto, a las dimensiones se tiene que el comportamiento de la dimensión “Estableciendo la hipoteca inversa” de la Variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa; el resultado obtenido fue de: No sé del estableciendo la hipoteca inversa con un 67,71 %, seguido De acuerdo con del estableciendo la hipoteca inversa con el 22,92 % y En desacuerdo con del estableciendo la hipoteca inversa con un 9,38%; (Villarroel, 2017). Llega a la conclusión que ante la problemática que se presenta con las pensiones, se propone implementar la hipoteca revertida como complemento a las pensiones, pero con carácter asistencial y bajo el control de las Superintendencias de Pensiones de Valores y Seguro y Seguridad Social. De la dimensión “Ejecución del contrato” de la Variable Regulación jurídica de la hipoteca inversa, el resultado obtenido fue de: No sé de la ejecución del contrato con un 52,34 %, seguido De acuerdo con la ejecución del contrato con el 40,10 % y En desacuerdo con la ejecución del contrato con un 7,55 %; (Muñoz,

2017) en su investigación quiere analizar desde diferentes enfoques si la hipoteca inversa puede complementar las pensiones públicas de las personas adultas mayores y discapacitadas. Concluye que la hipoteca inversa tiene poca comercialización en España debido a los riesgos que corren las entidades financieras de obtener mala reputación por no asesorar adecuadamente a los adultos mayores; y, por otro lado, el riesgo de devaluación del inmueble en garantía podría generar una depreciación que no amortice el monto adeudado provocando que la entidad se encargue de venderla; por lo que sería un complemento ideal la mitigación de los riesgos mencionados anteriormente. Y de la dimensión denominada “Ejecución de la hipoteca inversa”, el resultado obtenido fue de: De acuerdo con la ejecución de la hipoteca inversa con un 51,04 %, seguido de un “No sé de la ejecución del contrato” con el 35,16 % e En desacuerdo con la ejecución del contrato con un 13,80 %; (Donoso, Tapia, & Ruiz, 2019) en su objetivo es simular la implementación de la hipoteca inversa al grupo de pensionados de Chile y las repercusiones sociales y económicas. Concluyo que la hipoteca inversa es un buen producto para incrementar las pensiones de los adultos mayores, así mismo es una herramienta para reducir la pobreza en el país.

Los resultados demuestran el comportamiento Regular Nivel de la variable “Principio de libertad contractual”. El resultado obtenido fue de: Exclusión parcial de principio de libertad contractual con un 58.07%, seguido de “Libre voluntad expresada de principio de libertad contractual”, con un 41,93 %. Por lo tanto, (Torres E. , 2017) mediante la investigación quiere determinar qué criterios normativos se requieren para la implementación de la hipoteca inversa al sistema previsional. Concluye considerando viable la implementación de la HI y de un sistema alternativo que se encargue de la ejecución de la misma en el marco normativo peruano debido al incremento de la población adulta mayor, que en su mayoría ha trabajado de manera informal, y a la problemática presentada en otros países respectivamente, pero teniendo como pilares de desarrollo y regulación a la libertad contractual y de contratación. Por otro lado, propone el desarrollo de campañas educativas que den a conocer los beneficios y características de la HI

para contrarrestar el factor cultural de heredar la casa a los hijos; y (Alvarado, 2018) en su tesis busca analizar la viabilidad del proyecto de ley desde el aspecto de viabilidad técnica, legal y social. Llega a la conclusión que la aplicación de la hipoteca inversa es desconocida tanto para el sistema jurídico como para la población adulta mayor, así mismo menciona que este tipo de producto podría afectar la institución de herederos forzosos.

En cuanto, a las dimensiones el comportamiento de la dimensión Límites de la libertad contractual, el resultado obtenido fue de: No sé de los límites de la libertad contractual con un 52,34 %, seguido De acuerdo con los límites de la libertad contractual con 43,49 % y En desacuerdo de los límites de la libertad contractual con un 4,17 %; (Ricra, 2017) en su investigación dogmática-normativa busca fundamentar la necesidad de incorporar la hipoteca inversa como da a conocer por medio de su título. La autora llega a la conclusión que es necesario incorporar al sistema financiero la HI para los adultos mayores de 65 años puedan conseguir pensiones que cubran sus gastos; asimismo, menciona que la HI referida al seguro contra el patrimonio negativo se adecua a las necesidades de las personas de la tercera edad y el seguro de rentas diferidas beneficia también a los adultos mayores. De la dimensión Elaboración de contrato, el resultado fue: No sé de la Elaboración de contrato con un 52,86 %, seguido De acuerdo con la elaboración de contrato con el 39,32 % y En desacuerdo con la elaboración de contrato con un 7.81 %; (Chauca & Guevara, 2018) quieren, a través de la tesis, establecer si la hipoteca inversa podría ser regulada por el marco constitucional peruano. Ambos autores llegan a la conclusión que es permisible incorporar la hipoteca inversa como producto financiero, evidenciándose en el mercado bancario, pero aplicando la libertad contractual como regulatorio. Y de la dimensión “Cumplimiento y ejecución de contrato”, el resultado obtenido fue de: No sé del cumplimiento y ejecución de contrato con un 70,83 %, seguido “De acuerdo con el cumplimiento y ejecución de contrato” con el 26,82 % y En desacuerdo del cumplimiento y ejecución de contrato con un 2,34 %, (Lizárraga, 2013) en su investigación quiere identificar si en las cláusulas abusivas se encuentran garantizadas el principio de

libertad contractual por parte del adherente en una contratación por adhesión en el ordenamiento civil peruano. El autor llega a la conclusión que la libertad contractual del adherente no está debidamente garantizada en las cláusulas abusivas, ya que en los contratos por adhesión no se permite el derecho de libertad contractual. y (Landa, 2014) quiere, mediante su investigación, analizar los aspectos del derecho constitucional a contratar libremente, sus limitaciones, y probables controles judiciales en los derechos fundamentales de carácter privado. Landa llega a la conclusión que en el texto constitucional se destacan las cláusulas que tutelan el derecho fundamental a la libertad contractual, gozando de una especial protección por los beneficios en lo que los contratos redundan para los particulares como para la sociedad y también por la aplicabilidad que se da en el tiempo de las normas jurídicas en lo referente a los contratos.

El resultado de la hipótesis estadística es 0,000 menor a 0,05, por consecuencia se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula (H_0) aun nivel de confianza del 95%, y se acepta la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”*** y según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke la incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa se da en un 11 % sobre el principio de libertad contractual. Es decir: ***El principio de libertad contractual tiene incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa en un 11 % de los casos estudiados.*** La primera hipótesis específica es 0,000 menor a 0,05, por lo se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula (H_0) y se acepta la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”*** y según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke (Tabla 36) la incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa se da en un 8,4 % sobre los límites de libertad contractual. Es decir: ***El principio de libertad contractual tiene incidencia positiva en los límites de libertad contractual en un 8,4 % de los casos estudiados.*** En la verificación de la segunda hipótesis específica es 0,044 menor a

0,05, en consecuencia se toma la decisión de rechazar la Hipótesis nula (H_0) y se acepta la Hipótesis Alternativa (H_1); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”*** y según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke (Tabla 39) la incidencia de la regulación jurídica de una hipoteca inversa se da en un 1 % sobre la elaboración del contrato. Lo que quiere decir: ***El principio de libertad contractual no tiene incidencia positiva en la elaboración del contrato que se demuestra con el 1 % de los casos estudiados.*** En la tercera hipótesis específica es 0,568 mayor a 0,05, en consecuencia, se tomó por decisión rechazar la Hipótesis alternativa (H_1) y se acepta la Hipótesis nula (H_0); es decir: ***“La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente con el cumplimiento y ejecución de contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020”*** y se concluye que no hay incidencia de la variable sobre la dimensión de estudio.

CONCLUSIONES

Primero:

La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en el principio de libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020, con un $Rho = 0,306$ y un Sig. (bilateral) de 0,000; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke. El principio de libertad contractual tiene incidencia de la regulación jurídica de la hipoteca inversa en un 11% de los casos estudiados.

Segundo:

La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en los límites de la libertad contractual en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020, con un $Rho = 0,251$ y un Sig. (bilateral) de 0,000; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke. El principio de libertad contractual tiene incidencia positiva en los límites de libertad contractual en un 8.4% de los casos estudiados.

Tercero:

La regulación jurídica de la hipoteca inversa se relaciona significativamente en la elaboración del contrato en las entidades financieras de la ciudad de Tacna, 2020, con un $Rho = 0,103$ y un Sig. (bilateral) de 0,044; consecuentemente según el Pseudo R cuadrado de Nagelkerke. El principio de libertad contractual no tiene incidencia positiva en la elaboración del contrato que se demuestra con el 1% de los casos estudiados.

Cuarto:

La regulación jurídica de la hipoteca inversa no se relaciona significativamente con el cumplimiento y ejecución de contrato en las instituciones financieras de la ciudad de Tacna, 2020, con un $Rho = 0,029$ y un Sig. (bilateral) de 0,568; al analizar que ambas variables estén correlacionadas y de darse el caso se procede a generar el modelo de regresión, por lo tanto como no existe relación entre la variable regulación jurídica de la hipoteca inversa y la dimensión cumplimiento y ejecución de contrato en las instituciones financieras de Tacna, 2020, se concluye que no hay incidencia de la variable sobre la dimensión de estudio.

RECOMENDACIONES

Primero:

Se debe de realizar mejoras en las regulaciones jurídicas de la hipoteca inversa en cuanto al principio de libertad contractual en las entidades financieras de Tacna, al ser un mecanismo de hipoteca no ordinario.

Segundo:

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones debe velar en todo momento por la obediencia de las normas imperativas para el desarrollo de los contenidos de las regulaciones jurídicas de hipoteca inversa en los contratos.

Tercero:

Se debería establecer claramente en la ley y el contrato sobre la edad de contratar y ser acreedor de la hipoteca inversa a fin de que realmente se haga efectivo este tipo de hipoteca en nuestro país, mismos que deberán estar regulados por el Código Civil. Asimismo, se presenta una propuesta de modificación legislativa al respecto.

Cuarto:

Las entidades financieras deben demostrar el entendimiento de los contratos por los usuarios, de tal modo que estos últimos conozcan que las reglas con los que se formulan en estos contratos son de buena fe, y puedan tener todo claro al momento de su celebración por lo que se anexa un modelo de contrato.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acuña, A. (2018). *Grupo Retiro*. Obtenido de Grupo de renta vitalicia mayores: http://gruporetiro.com/base/medios/INFO_HIPOTECA_INVERSA.pdf
- Alberto, C. (2008). *Repositorio de la USIL*. Obtenido de http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/2391/1/2008_Soto_La%20libertad%20de%20contrataci%C3%B3n.pdf
- Alvarado, M. (2018). *Repositorio de la USS*. Obtenido de Repositorio de la USS: <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/5271/Alvarado%20Obando%20%26%20Cabrera%20Villanueva.pdf?sequence=5&isAllowed=y>
- BBVA. (13 de Julio de 2015). *BBVA*. Obtenido de BBVA: <https://www.bbva.com/es/las-rentas-vitalicias/>
- Cabrero, J. (2017). *e_spacio UNED*. Obtenido de e_spacio UNED: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-DeryCSoc-Jcabrero/CABRERO_GARCIA_Jaime_Tesis.pdf
- Canelo, R. (07 de julio de 2017). *Apuntes sobre la evolución de la hipoteca*. Obtenido de Hipoteca: <https://lpderecho.pe/evolucion-hipoteca/>
- Castro, M., & Gutierrez, A. (2017). *Universidad de Costa Rica*. Obtenido de Universidad de Costa Rica: <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2018/04/Andrea-Marcela-Guitierrez-TESIS-DE-LA-UCR-GUANACASTE-ByN.pdf>
- Código Civil Peruano, art. 1354°. (2019). *Libertad contractual*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

- Comisión de Justicia y Derechos Humanos. (2017). *Gaceta Jurídica*. Obtenido de Gaceta Jurídica: http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/img_bol08/Dictamen-Proyecto2016HipotecaInversa.pdf
- Concha, M., & Lladó, J. (s.f.). *Moneda - Estudio*. Obtenido de Moneda - Estudio: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>
- Congreso de la República. (2011). *Congreso*. Obtenido de Congreso: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/8CEF5E01E937E76105257A0700610870/\\$FILE/26702.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/8CEF5E01E937E76105257A0700610870/$FILE/26702.pdf)
- Congreso de la República. (28 de Marzo de 2018). *El Peruano*. Obtenido de El Peruano: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>
- Constitución Política del Perú, art. 62°. (2018). *La libertad contractual*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>
- Definiciones-de.com. (17 de Febrero de 2019). *Definiciones-de.com*. Obtenido de Definiciones-de.com: <https://www.definiciones-de.com/Definicion/de/vejatorio.php>
- Donoso, J., Tapia, P., & Ruiz, J. (2019). *Repositorio Cepal*. Obtenido de Repositorio Cepal: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45014/RVE129_Ruiz.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Estudios Jurídicos. (s.f.). *Estudios Jurídicos*. Obtenido de Estudios Jurídicos: <https://estudiosjuridicos.wordpress.com/derecho-civil/el-comodato/>
- Fernández, I. (19 de Abril de 2020). *Hay Derecho - Expansión*. Obtenido de Hay Derecho - Expansión: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/19/la-hipoteca-inversa-su-finalidad-y-posibles-consecuencias/>

- Gaceta Civil & Procesal civil. (2013). *Gaceta Civil*. Obtenido de Gaceta Civil:
http://dataonline.gacetajuridica.com.pe/resource_gcivil/PubOnlinePdf/03072014/24_Los_Contratos_Consecuencias_juridicas.pdf
- Hay Derecho - Expansión*. (s.f.). Obtenido de Hay Derecho - Expansión
- Hernández Sampieri, R. (2018). *Metodología de la investigación - Sexta edición*. Obtenido de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Landa, C. (2014). Obtenido de <file:///C:/Users/EDMX/Downloads/Dialnet-LaConstitucionalizacionDelDerechoCivil-5081167.pdf>
- Ley N° 30741. (2021). *El Peruano*. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1/>
- Lizárraga, G. (2013). *Repositorio de la UCV*. Obtenido de Repositorio de la UCV:
http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/17617/lizarraga_cg.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2014). *Minjus*. Obtenido de Minjus:
<https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/01/Codigo-Civil-MINJUS-BCP.pdf>
- Misari, C. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Obtenido de repositorio PUCP:
https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5289/MISARI_ARGANDONA_CARLOS_COMPROMISO_CONTRATAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Muñoz, E. (2017). *Fundación Mapfre*. Obtenido de Fundación Mapfre:
https://www.fundacionmapfre.org/documentacion/publico/i18n/catalogo_imagenes/imagen_id.cmd?idImagen=1107108

- Osterling, F. (2019). *Principales principios contractuales*. Obtenido de <http://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/Principales%20principios%20contractuales.pdf>
- Pérez, J., & Merino, M. (2009). *Definicion.DE*. Obtenido de Definicion.DE: <https://definicion.de/gravamen/>
- Pérez, J., & Merino, M. (2013). *Definición.DE*. Obtenido de Definición.DE: <https://definicion.de/renta/>
- Poggi, J. (17 de Octubre de 2019). *El Peruano*. Obtenido de El Peruano: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-la-hipoteca-inversa-y-modifican-otras-resolucion-no-4838-2019-1818681-1/>
- Rankia. (04 de Febrero de 2019). *Rankia*. Obtenido de Rankia: <https://www.rankia.pe/blog/sunat-impuestos/4151113-que-enajenacion-inmueble>
- Real Academia Española. (s.f.). *DEJ*. Obtenido de DEJ: <https://dej.rae.es/lema/concesi%C3%B3n>
- Ricra, N. (2017). *Repositorio de la UNASAM*. Obtenido de Repositorio de la UNASAM: http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1788/T033_70157266_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Riquelme, M. (8 de Abril de 2020). *Web Empresas*. Obtenido de Web Empresas: Web Empresas
- Rodriguez. (s.f.). *Microsoft Word*. Obtenido de Microsoft Word: https://www.rodriuezvelarde.com.pe/pdf/libro1_parte1_cap2.pdf
- Rojina, R. (14 de julio de 2020). *La evolución de los contratos*. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/La_evoluci%C3%B3n_de_los_contratos
- Rosario, J., & Guevara, M. (2018). *Repositorio de la INJFSC*. Obtenido de Repositorio de la INJFSC:

http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/1451/TFDyCP_01_24.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Torres, E. (Julio de 2017). *Repositorio ULima*. Obtenido de Repositorio ULima: http://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/5784/Torres_Lagos_Elizabeth_Manuela.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Torres, F. (2019). *Hipoteca*. Obtenido de Clases de investigación: <https://www.ipc.pe/inmobiliario2011/HIPOTECA.doc#:~:text=La%20hipoteca%20es%20una%20garant%C3%ADa,recae%20sobre%20el%20bien%20inmueble.>

Tribunal Constitucional Exp. 03682-2012-PA. (18 de marzo de 2014). *Sentencia del Tribunal Constitucional*. Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/03682-2012-AA.pdf>

Vega, R. (22 de Octubre de 2019). *El Comercio*. Obtenido de El Comercio: <https://elcomercio.pe/economia/peru/hipoteca-inversa-que-se-debe-tener-en-cuenta-y-cuando-entra-en-vigencia-noticia/?ref=ecr>

Villaruel, J. (2017). *Repositorio de la UCHILE*. Obtenido de Repositorio de la UCHILE: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%C2%BFes-factible-y-conveniente-su-aplicacio%CC%81n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

ANEXOS

ANEXO N° 01
MATRIZ DE CONSISTENCIA
HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE TACNA 2020

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>INTERROGANTE PRINCIPAL ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020?</p> <p>INTERROGANTES ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020? • ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en la elaboración de contratos en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020? • ¿De qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020? 	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. • Determinar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en la elaboración del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. • Determinar de qué manera la regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. 	<p>HIPÓTESIS GENERAL La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en el principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en los Límites del principio de Libertad Contractual en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. • La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en la elaboración de contratos en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. • La regulación jurídica de la Hipoteca Inversa incide positivamente en el cumplimiento y ejecución del contrato en las Entidades Financieras de la Ciudad de Tacna, 2020. 	<p>Variable Independiente: Regulación Jurídica de la Hipoteca Inversa Dimensiones: X1: Estableciendo la hipoteca inversa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entidades autorizadas • Transparencia, suministro de información y asesoramiento • Responsabilidades sobre el inmueble <p>X2: Ejecución del contrato de hipoteca inversa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contratos de renta vitalicia • Incumplimiento del contrato • Liquidación y cancelación <p>X3: Ejecución de la hipoteca inversa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sustitución de la hipoteca inversa • Ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa • Ejecución judicial de la hipoteca inversa <p>Variable Dependiente: Principio de libertad contractual Y1: Límites de la libertad contractual</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orden de interés público • Normas de carácter imperativo • Buenas costumbres <p>Y2: Elaboración de contratos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tipos de contrato • Características de un contrato • Elementos básicos de un contrato <p>Y3: Cumplimiento y ejecución de contratos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voluntad y aceptación de contrato • Efectos de contrato • Terminación de un contrato 	<p>Tipo de investigación: Básica</p> <p>Diseño de investigación: Explicativo</p> <p>Ámbito de estudios: Entidades Financieras</p> <p>Población: Total de personas que son usuarias de las entidades financieras de la Región de Tacna</p> <p>Muestra: del total de usuarios de las diferentes entidades financieras.</p> <p>Técnicas de recolección de datos: Encuesta.</p> <p>Instrumentos: Cuestionarios</p>

ANEXO N° 02

INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

CUESTIONARIO “REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA”

El cuestionario tiene el objetivo de obtener información pertinente a la hipoteca inversa en las entidades financieras de Tacna.

DATOS GENERALES:

Fecha: _____ Sexo: _____

MARQUE LA OPCION QUE CONSIDERE CORRECTA:

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	No sé	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
TA	A	NS	DA	TEA

N°	PREGUNTAS	TA	A	NS	DA	TEA
ESTABLECIENDO LA HIPOTECA INVERSA						
1	Considera Ud. que en la entidad financiera se oferta la hipoteca inversa solo a clientes bien calificados en el sistema.	1	2	3	4	5
2	Considera Ud. que las entidades inflan los intereses del crédito de hipoteca inversa.	1	2	3	4	5
3	Considera Ud. que las entidades financieras proporcionan el asesoramiento adecuado.	1	2	3	4	5
4	Considera Ud. que las entidades financieras no ofertan la hipoteca inversa por la devaluación de los inmuebles.	1	2	3	4	5
5	Considera Ud. que las entidades financieras ofertan la hipoteca inversa a clientes sin importar su clasificación.	1	2	3	4	5
EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE HIPOTECA INVERSA						
6	Ud. como cliente es libre de elegir la participación directa de las empresas de seguros.	1	2	3	4	5
7	Ud. como cliente es libre de elegir la participación complementaria de las empresas de seguros.	1	2	3	4	5
8	Considera Ud. que el vencimiento anticipado del contrato puede ser rectificado por otro inmueble con valor similar al primero.	1	2	3	4	5
9	Considera Ud. que el tiempo de reembolso del crédito por la resolución del contrato es extenso.	1	2	3	4	5
10	Considera Ud. que las entidades no deberían exigir un prepago de una parte del crédito a los clientes de la tercera edad.	1	2	3	4	5
EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA						
11	Considera Ud. que la adjudicación es un proceso beneficioso para las entidades financieras.	1	2	3	4	5
12	Considera Ud. que los plazos establecidos por la ley para cancelar son cortos, es por ello que hay mayor probabilidad de que se ejecute la hipoteca.	1	2	3	4	5
13	Considera Ud. que la vía extra judicial es el mejor medio de exigir la cancelación del crédito.	1	2	3	4	5
14	Considera Ud. que el saldo restante producto de la ejecución judicial o extrajudicial se debe entregar al representante del titular.	1	2	3	4	5
15	Considera Ud. que para la ejecución siempre se debe de realizar la tasación del inmueble.	1	2	3	4	5

CUESTIONARIO “PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL”

El presente cuestionario tiene el objetivo de obtener información pertinente a la hipoteca inversa en las entidades financieras de Tacna.

DATOS GENERALES:

Fecha: _____ Sexo: _____

MARQUE LA ALTERNATIVA QUE CONSIDERE CORRECTA:

Totalmente de acuerdo	De acuerdo	No se	En desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
TA	A	NS	DA	TEA

Nº	PREGUNTAS	TA	A	NS	DA	TEA
LIMITES DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL						
1	Considera Ud. que el orden público más que una limitación es un medio de regulación.	1	2	3	4	5
2	Considera Ud. que las normas imperativas buscan mantener un equilibrio y medio de protección para las partes.	1	2	3	4	5
-	Considera Ud. que las buenas costumbres son respaldadas de manera legal al momento de realizar un contrato.	1	2	3	4	5
4	Considera Ud. que la libertad contractual no debe de permitir abusos ni engaños.	1	2	3	4	5
5	Considera Ud. que los son respetados por las entidades financieras.	1	2	3	4	5
ELABORACIÓN DE CONTRATO						
6	Considera Ud. que los contratos preparatorios son usados por las entidades financieras.	1	2	3	4	5
7	Considera Ud. que las formalidades de los contratos usados por las entidades financieras son predeterminadas.	1	2	3	4	5
8	Considera Ud. que el consentimiento debe darse con un claro entendimiento de lo que se formulara en el contrato.	1	2	3	4	5
9	Considera Ud. que las entidades financieras cumplen con las formalidades contractuales.	1	2	3	4	5
10	Considera Ud. que todas las cláusulas formuladas por las entidades financieras son de carácter obligatorio.	1	2	3	4	5
CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DE CONTRATO						
11	Considera Ud. que las entidades financieras consideran la voluntad de los clientes en los contratos.	1	2	3	4	5
12	Considera Ud. que la demanda de préstamos por parte de los clientes puede impedir el asesoramiento por parte de las entidades.	1	2	3	4	5
13	Considera Ud. que la rescisión está permitida en contratos con entidades financieras.	1	2	3	4	5
14	Considera Ud. que la resolución de contrato por parte de las entidades es penalizada mediante el contrato.	1	2	3	4	5
15	Considera Ud. que las entidades financieras pueden influir en la voluntad de los clientes.	1	2	3	4	5

GRACIAS POR LA COLABORACIÓN BRINDADA

ANEXO N° 03

VALIDACIÓN DE EXPERTOS



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 01: LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA

1.1. Apellidos y nombres del informante:

Doctor ZEGARRA RAMÍREZ GONZALO FERNAN

1.2. Cargo e institución donde labora:

Docente Universidad UPT

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: "LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020"

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1.Deficiente 00-20%	2.Regular 21-40%	3.Buena 41-60%	4.Muy Buena 61-80%	5.Excelente 81-100%
1.CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.				X	
2.OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3.PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.				X	
4.ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5.SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general				X	
6.INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7.CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.				X	
8.COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.				X	
9.METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.				X	

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

Lugar y fecha: TACNA 25-10-21

Firma del Experto Informante

DNI: 0.051.452

Celular N° 95.2.52.1920



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 02: PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

1.1. Apellidos y nombres del informante:

Doctos. REGARRA... R. RIMIREZ... GONZALO FERNAN...

1.2. Cargo e institución donde labora:

Docente Universitario UPT

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: "LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020"

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1. Deficiente 00-20%	2. Regular 21-40%	3. Buena 41-60%	4. Muy Buena 61-80%	5. Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.				X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5. SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7. CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.				X	
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.				X	
9. METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.				X	

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

Lugar y fecha:

Firma del Experto Informante

DNI: 00591452

Celular Nº 952521920



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 02: PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

1.1. Apellidos y nombres del informante:

..... A.T.A.HUASI, C.H.A.P.A.R.R.A., J.E.SÚS

1.2. Cargo e institución donde labora:

..... DOCENTE UNIVERSITARIO U.N.T.B.G.

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: **“LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020”**

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1.Deficiente 00-20%	2.Regular 21-40%	3.Buena 41-60%	4.Muy Buena 61-80%	5.Excelente 81-100%
1.CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.					X
2.OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.				X	
3.PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.				X	
4.ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5.SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general					X
6.INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7.CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.				X	
8.COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.				X	
9.METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.				X	

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

Lugar y fecha: TACNA, 01-10-2021

Firma del Experto Informante
DNI: 00422044
Celular N° 983 181342



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 01: LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA

1.1. Apellidos y nombres del informante:

ATAHUASI CHAPARRO, JESÚS

1.2. Cargo e institución donde labora:

D.O. C. ENTE UNIVERSITARIO UNTB.C

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: "LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020"

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1. Deficiente 00-20%	2. Regular 21-40%	3. Buena 41-60%	4. Muy Buena 61-80%	5. Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.				X	
3. PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.				X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5. SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general					X
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7. CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9. METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.					X

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

Lugar y fecha: Tacna, 01 de Julio de 2021

Firma del Experto Informante
DNI. 00422044
Celular N° 987-181342



UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 01: LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA

1.1. Apellidos y nombres del informante:

Dr. Roberto Jorge Rosendo

1.2. Cargo e institución donde labora:

Abogado Libero

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: "LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020"

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1.Deficiente 00-20%	2.Regular 21-40%	3.Buena 41-60%	4.Muy Buena 61-80%	5.Excelente 81-100%
1.CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.				X	
2.OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.				X	
3.PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.					X
4.ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5.SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general					X
6.INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7.CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.					X
8.COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9.METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.					X

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

99%

Lugar y fecha: *10-10-21*

[Firma]
ROBERTO G. CASTILLO YARRA
Firma del Experto Informante
ABOGADO
DN REG. C.A.L. N° 51560
Celular N° *997-2412534*



ESCUELA DE POSTGRADO

VARIABLE 02: PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL

1.1. Apellidos y nombres del informante:

Mg. Roberto Castillo Torres

1.2. Cargo e institución donde labora:

ABOGADO SUBSISTENTE

1.3. Nombre del instrumento motivo de la evaluación: "LA REGULACIÓN JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA Y SU INCIDENCIA EN EL PRINCIPIO DE LIBERTAD CONTRACTUAL EN LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE LA CIUDAD DE TACNA, 2020"

1.4. Autor del Instrumento:

ASPECTOS DE EVALUACION:

INDICADORES	CRITERIOS	1. Deficiente 00-20%	2. Regular 21-40%	3. Buena 41-60%	4. Muy Buena 61-80%	5. Excelente 81-100%
1. CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado y entendible.					X
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables.					X
3. PERTINENTE	Las preguntas tienen que ver con el tema.					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica de las preguntas.					X
5. SUFICIENCIA	Se tiene la suficiente cantidad y calidad de ítems para consolidar el concepto general				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias científicas.				X	
7. CONSISTENCIA	Existe solidez y coherencia entre sus preguntas.					X
8. COHERENCIA	Entre los índices, indicadores y las dimensiones.					X
9. METODOLOGIA	El proceso responde al Método científico.					X

OPINION DE APLICABILIDAD:

PROMEDIO DE VALORACION:

96%

Lugar y fecha: 10-10-21


ROBERTO G. CASTILLO TORRES
ABOGADO

Firma de ROBERTO G. CASTILLO TORRES N° 61560DNI: 44.141.888Celular N° 997248534

ANEXO N° 04:
PROYECTO DE MODIFICACIÓN LEGISLATIVA

**LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 30741 - LEY QUE REGULA LA
HIPOTECA INVERSA**

Artículo 1.- Objeto de la Ley

Modifíquese los artículos 1°,2°,3°,4° y 6° de la Ley N° 30741 “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 mayores de 65 años 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.

La hipoteca inversa se concretiza por escritura pública debiendo inscribirse en los Registros Públicos para proceder a la afectación hipotecaria correspondiente en la partida registral del inmueble, bajo sanción de nulidad. La hipoteca inversa se rige supletoriamente por las normas establecidas en el Código Civil para las hipotecas.

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:

- a) Que al solicitar el préstamo el cliente cuente con la edad mínima de 65 años, y en caso que el inmueble pertenezca a la sociedad conyugal o unión de hecho, el cónyuge de menor edad tenga 65 años cumplidos.
- b) Que, para poder llevar a cabo la celebración de la hipoteca inversa el(los) cliente(s) debe(rán) presentar un certificado psicológico actualizado en el que conste que el(los) cliente(s) se encuentra(n) en pleno uso de sus facultades mentales.
- c) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- d) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- e) 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.
- f) Que, el informe de la tasación del inmueble puesto a disposición de la hipoteca inversa no tenga una antigüedad mayor a 6 meses.
- g) Que, la entidad financiera actualice cada 3 años el valor del bien inmueble, debiendo cursar al(los) cliente(s) el informe emitido por el perito tasador en el plazo máximo de 30 días calendarios posteriores a la emisión del referido documento.
- h) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- i) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- j) 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.
- k) 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.
- l) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.
- m) 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.
- n) 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.

Ocurrido el fallecimiento del(los) cliente(s) cualquiera de los beneficiarios podrá cancelar el préstamo a la entidad financiera, en un plazo máximo de 12 meses.

En caso que el(los) beneficiario(s) no proceda(n) con reembolsar el monto de la hipoteca inversa más los intereses correspondientes que hasta la fecha de fallecimiento desembolsó la entidad financiera en favor del (los) cliente(s), se procederá con la ejecución de la misma.

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

Se producirá en caso que el(los) cliente(s) mediante solicitud decidan cancelar el monto otorgado por la institución financiera de la hipoteca inversa, más los intereses, comisiones y gastos generados en la celebración de esta transacción, debiendo proceder el acreedor con el levantamiento de la hipoteca en la partida registral del inmueble.

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.

Cuando el(los) cliente(s) no permitieran que el perito tasador realice la respectiva tasación del inmueble a efecto de poder actualizar el valor del inmueble.

En caso que el(los) cliente(s) no mantengan el inmueble en condiciones adecuadas para su explotación, generando deterioros irreparables que alteren gravemente el valor de la tasación por la que se inició la hipoteca inversa.

Cuando el(los) cliente(s) transfieran de forma gratuita el inmueble, ya sea total o parcial, afectando la naturaleza del contrato de la hipoteca inversa.”

Artículo 2.- Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

ANEXO N° 05

CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El presente Contrato de Préstamo Hipotecario que celebran de una parte la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con RUC No. xxxxxxxxxxxxxx a quien en adelante se le denominará xxxxxxxxxxxxxx debidamente representada por **EL (LA)(LOS) FUNCIONARIO(A)(S)** que se identifica(n) al final del presente formulario contractual, cuyos poderes corren inscritos en la Partida Electrónica N° xxxxxxxxxxxxxx del Registro de Personas Jurídicas del Libro de Sociedades Mercantiles de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna – Oficina Registral Tacna y de otra parte **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** de ser el caso, cuyas generales de ley constan al final del presente formulario contractual, bajo los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

- 1.1. **EL (LA) (LOS) PRESTATARIO (A) (S) y EL (LA) (LOS) FIADOR (A) (ES)** datos proporcionado en la solicitud de crédito y demás documentos que otorgan la evaluación del crédito son ciertos y autorizados. A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a verificarlos. Asimismo, declara(n) que el uso que dará al monto desembolsado, será el declarado en su solicitud de crédito.
- 1.2. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) que el Inmueble se encuentra libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá xxxxxxxxxx en su calidad de acreedor hipotecario.
- 1.3. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** otorga(n) como garantía del mencionado préstamo, el (los) bien(es) inmueble(s) que se describe(n) en solicitud de préstamo, el(los) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** como vivienda; inmueble(s) que es(son) hipotecado(s) a favor de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- 1.4. Durante la vigencia del contrato **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** está obligado a:
 - 1.4.1. Proporcionar toda la información que xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le solicite con relación al Préstamo Hipotecario; así como a permitir el acceso al Inmueble a los peritos tasadores, designados por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
 - 1.4.2. Estar a disposición a colaborar con documentación necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**
 - 1.4.3. Abstenerse de gravar, afectar, transferir o, en general, de celebrar actos de disposición sobre todo o parte del Inmueble, en caso dicho acto implique un perjuicio directo o indirecto para xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. En tal caso, **LA ENTIDAD FINANCIERA** tendrá derecho a recibir el precio por la venta

del Inmueble, el cual será aplicado a la amortización del Préstamo Hipotecario hasta donde dicho precio alcance. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a dar aviso previo a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** en caso celebre cualquiera de los actos de disposición indicados en este párrafo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a incluir en todo contrato o convenio por el cual grave, afecte, transfiera o, en general, disponga del Inmueble o en virtud del cual prometa realizar cualquiera de los actos antes referidos en favor de un tercero distinto de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** una cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del presente contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- 1.4.4.** Mantener en buenas condiciones el Inmueble y notificar a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sobre cualquier hecho o circunstancia que dañe el inmueble, en general, afectar negativamente al Inmueble o los derechos de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con relación a éste, dentro de los cinco (05) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.

CLÁUSULA SEGUNDA: CONDICIONES DEL PRÉSTAMO

- 2.1.** El préstamo se otorga y será desembolsado a la firma de la escritura pública una vez que se origine la minuta, se sujetará a los términos y condiciones del presente contrato y a los que se especifican en la Hoja Resumen que forman parte integrante del presente formulario contractual. A solicitud del cliente, el crédito podrá incluir un periodo de gracia de acuerdo a la evaluación realizada por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; los intereses compensatorios generados durante dicho periodo se capitalizarán de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1249° del Código Civil. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** calculará los intereses compensatorios y las comisiones o gastos que le resulten aplicables.

CLÁUSULA TERCERA: EFECTOS LEGALES

3.1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) el solicitante y los beneficiarios sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,
- b) el acreedor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,
- c) la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,

- d) la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo a la Ley, de regulación del mercado hipotecario.

CLÁUSULA CUARTA: SOBRE EL FALLECIMIENTO

4.1 En caso de muerte del acreedor hipotecario, sus herederos, o del último beneficiario pactado en el contrato, el préstamo podrá ser cancelado dentro del plazo señalado, todas las deudas vencidas pagadas al acreedor hipotecario con intereses, y el acreedor no podrá reclamar cualquier compensación por cancelación.

CLÁUSULA QUINTA: MEDIOS DE COMUNICACIÓN

- 5.1 **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberá tener una comunicación directa o indirecta u otros que permitan tomar conocimiento adecuado y oportuno.
- 5.2 Las modificaciones a las comisiones y gastos cuando éstas supongan un perjuicio a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; así como su fecha de entrada en vigencia, será informada no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario.
- 5.3 Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, a elección de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, por cualquiera de los siguientes medios de comunicación directos establecidos en el numeral 6.1. del presente contrato con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario.
- 5.4 De no estar conforme con tales modificaciones, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** tendrá el derecho a resolver el contrato, para cuyo efecto deberá (n) comunicarlo por medio escrito

CLÁUSULA SEXTA: SEGUROS

Del seguro contra todo riesgo

- 6.1. Durante la vigencia del Préstamo Hipotecario, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberá contratar una póliza de seguro contra todo riesgo para el(los) inmueble(s) hipotecado(s), con el fin de cubrir los riesgos que pueda presentar el Inmueble. bajo condiciones previamente establecidas por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CLÁUSULA SEPTIMA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN

- 7.1. **EL PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** renuncia(n)

al fuero de su propio domicilio y se somete(n) a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de la Corte Superior de Justicia que corresponda al lugar de emisión que figura en el presente formulario contractual, ubicado dentro del mismo departamento declarado como domicilio del cliente.

- 7.2 Toda variación domiciliaria deberá ser comunicada carta firmada en original, adjuntando copia de recibo de luz o agua actualizado, se efectuará la verificación correspondiente comunicando al solicitante la procedencia o improcedencia del requerimiento, dentro de los (15) días calendarios; considerándose los siguientes motivos de improcedencia: Direcciones inexistentes, direcciones que no correspondan al deudor por no residir, direcciones sin numeración y/o falta de referencias específicas, las cuales no permiten identificar con plenitud la dirección proporcionada por el cliente y otros motivos sustentados. Asimismo, dicha variación de domicilio empezará a regir a partir de la confirmación que efectúe **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, siendo válidas las notificaciones realizadas con anterioridad en la dirección consignada originalmente.
- 7.3 Las comunicaciones y otros avisos que deben enviarse a la residencia en este formulario de contrato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** deberán dirigirse al domicilio declarado al otorgamiento del crédito o al nuevo domicilio declarado por el cliente, que haya sido aceptado y registrado por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

CLÁUSULA OCTAVA: VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN

8.1 EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) declara(n) que toda la información y documentación proporcionada es verdadera y en caso de detectarse fraude y falsedad será sometido a acciones legales. Además, haber recibido una *copia* del Contrato de Préstamo Hipotecario, hoja resumen, pagaré incompleto y cronograma de pagos

En la ciudad de.....a los.....días del mes de.....del año dos mil.....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
 DNI/RUC:.....
 Representante Legal:.....
 Dirección:.....

 Firma de EL (LA) FIADOR (A)

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
 DNI/RUC:.....
 Representante Legal:.....
 Dirección:.....

 Firma de EL (LA) PRESTATARIO(A)