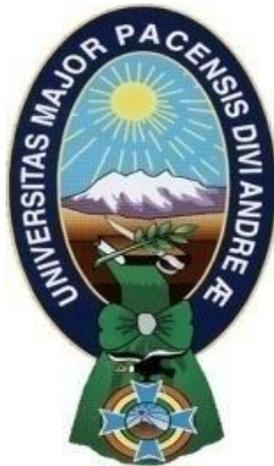


**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**CARRERA DE DERECHO**

**P.E.T.A.E.N.G**



**MEMORIA LABORAL**

**(Para optar el Título Académico de Licenciatura en Derecho)**

**“IMPLEMENTACIÓN DE UN PROYECTO DE LEY DE HIPOTECA A  
LA INVERSA PARA ADULTOS MAYORES”**

**Postulante:** Alejandra Sharela Flores

**Tutor:** Dr. Javier Bravo Arroyo

La Paz – Bolivia

2023

## **DEDICATORIA**

Este trabajo se lo dedico a Dios y a mi familia por el amor que me brindan cada día, por ser ellos mi apoyo constante en la realización de metas y proyectos.

## **AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad Mayor de San Andrés y a la carrera de Derecho y Ciencias Políticas por haber hecho posible nuestra formación académica.

## RESUMEN

El Estado Plurinacional de Bolivia actualmente contempla una política social que busca beneficiar a los sectores vulnerables de la sociedad, pero es necesario señalar que se debe profundizar una política integral para adultos mayores.

Los adultos mayores atraviesan escenarios delicados en relación a su sostenibilidad financiera, consideremos la informalidad laboral en el país que ha provocado que un gran porcentaje de la población adulto mayor no esté afiliada a un Sistema de Pensiones y el segmento de personas que sí están afiliadas que deciden terminar su actividad laboral reciben pensiones que no cubren su costo de vida.

Por tal motivo, el presente trabajo de investigación sitúa la figura jurídica de la “hipoteca a la inversa” como una alternativa para los adultos mayores que cuenten con bienes inmuebles.

La figura consiste en un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual, otorgado de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que tienen la edad de adulto mayor, no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento.

Los adultos mayores a través del acceso a una hipoteca a la inversa conseguirían que la entidad financiera le otorgue una renta vitalicia hasta el momento de su defunción con esto se abre la posibilidad de que los adultos mayores habiten el bien inmueble percibiendo ingresos económicos, el presente trabajo de investigación versara sobre el mismo para exponer los beneficioso para el sector de adultos mayores si se implementa esta figura en nuestro ordenamiento jurídico.

Por lo expuesto, la figura jurídica de hipoteca a la inversa sería una alternativa para el sector de los adultos mayores para mejorar su calidad de vida.

# IMPLEMENTACIÓN DE UN PROYECTO DE LEY DE HIPOTECA A LA INVERSA PARA ADULTOS MAYORES

PORTADA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN.....	iv
ÍNDICE.....	v

## DESARROLLO DEL DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

<b>1. ENUNCIADO DEL TEMA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>1</b>
<b>3. PROBLEMATIZACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DELIMITACIÓN .....</b>	<b>3</b>
4.1 Delimitación Espacial.....	3
4.2 Delimitación Temporal.....	3
4.3 Delimitación Temática .....	3
<b>5. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA.....</b>	<b>3</b>
<b>6. OBJETIVOS .....</b>	<b>4</b>
6.1 Objetivo General .....	4
6.2 Objetivos Específicos .....	4
<b>7. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>4</b>
<b>8. HIPÓTESIS.....</b>	<b>5</b>
8.1 Variable Independiente.....	5

8.2 Variable dependiente .....	5
<b>9. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>5</b>
9.1 Métodos Generales .....	5
9.1.1 Método deductivo .....	5
9.1.2 Método Analítico.....	5
9.2. Método específico.....	6
9.2.1 Método Comparativo.....	6
<b>10. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>6</b>
10.1 Técnica Documental .....	6
10.2 Técnica de Encuesta .....	6
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>10</b>
<b>1. EL ADULTO MAYOR EN BOLIVIA .....</b>	<b>10</b>
1.2 Vulnerabilidad en los adultos mayores .....	11
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>15</b>
<b>2. MARCO HISTÓRICO .....</b>	<b>15</b>
2.1 La vejez en el trascurso de la historia .....	15
2.1.1 La Vejez en Grecia. ....	15
2.1.2 La Vejez en Roma .....	16
2.1.3 La Vejez en la edad media.....	17
2.1.4 La Vejez en el Renacimiento.....	18

2.1.5	La Vejez el mundo moderno .....	18
2.1.6	Vejez en la actualidad.....	19
<b>2.2</b>	<b>Antecedentes de la hipoteca a la inversa .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO III .....</b>		<b>23</b>
<b>3</b>	<b>MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>23</b>
3.1	Concepto de Vejez.....	23
3.2	Concepto de Hipoteca a la Inversa .....	23
3.3	Características.....	25
<b>CAPITULO IV.....</b>		<b>32</b>
<b>4</b>	<b>MARCO JURÍDICO.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1</b>	<b>Legislación Nacional sobre el Adulto Mayor .....</b>	<b>32</b>
4.2	Legislación Internacional .....	33
4.3	Legislación comparada. ....	35
4.3.1	Hipoteca a la Inversa en España .....	35
4.3.2	La Hipoteca a la Inversa en México .....	38
4.3.3	La Hipoteca a la Inversa en Peru .....	43
<b>CAPÍTULO V.....</b>		<b>48</b>
<b>5</b>	<b>MARCO PRACTICO .....</b>	<b>49</b>
5.1	Resultado de la encuesta.....	49
<b>CAPITULO VI.....</b>		<b>57</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>57</b>

<b>6.1 Conclusiones.....</b>	<b>57</b>
<b>6.2 Recomendaciones.....</b>	<b>57</b>
<b>7 REFERENCIAS .....</b>	<b>66</b>
<b>8 BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>67</b>

# **DESARROLLO DEL DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

## **1. ENUNCIADO DEL TEMA**

Implementación de un proyecto de Ley de Hipoteca a la Inversa para adultos mayores

## **2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA**

Los adultos mayores atraviesan circunstancias difíciles al ser un sector vulnerable de la sociedad, las personas de la tercera edad pasan situaciones como la viudez, abandono por parte de la familia, enfermedades o males propios de la edad.

Considerando que de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística los adultos mayores bolivianos pasarán de representar 8,1% del total de la población el 2012, a 9,5% para el 2020 y a 11,5% el 2030, tendencia que refleja el inicio del proceso de envejecimiento de la población en el Estado Plurinacional de Bolivia. (Instituto Nacional de Estadística, 2017, p. 1)

Asimismo, se encuentra un sector de adultos mayores que no están afiliados a un fondo de pensiones y los adultos mayores que están afiliados a un sistema de pensiones recibe una renta que no cubre todas sus necesidades.

El 68,1% de los adultos mayores de entre 60 y 65 años son parte de la población económicamente activa en Bolivia. En las ciudades, los trabajos que desempeñan son independientes, como comerciantes minoristas o artesanos; en el área rural, la actividad es netamente agraria.

La organización no gubernamental HelpAge Internacional entregó ayer un análisis sobre la realidad de los adultos mayores en Bolivia. “Las investigaciones nos muestran que más del 68% de los adultos continúan trabajando, unos más formales, y esto muestra que siguen contribuyendo al país”, informó el director de la entidad en Bolivia, Javier Castro.

Castro especificó que siete de cada diez adultos mayores en las ciudades trabajan en actividades independientes, especialmente el comercio, o como albañiles, carpinteros o

asalariados. Los adultos mayores de el campo trabajan, principalmente, en la siembra y la cosecha de alimentos, además de la crianza de ganado.

Los datos fueron entregados en la presentación del trabajo “Vejez y envejecimiento en Bolivia”, que tiene el objetivo de dar a conocer la realidad de los adultos mayores, las acciones, logros y resultados colectados por la organización en los 44 municipios y más de 100 poblaciones de todo el territorio a las que llega. La entidad tiene 30 años de experiencia en el estudio de vejez y está en más de 75 países.

Castro especificó que Bolivia ha logrado grandes avances en cuanto a políticas de protección social en favor de las personas mayores, como la Renta Dignidad, el Seguro de Salud para el Adulto Mayor, la Ley de Personas Mayores (Ley 369).

“A pesar del marco legal vigente, el difícil acceso a los servicios de salud, la exclusión social, el maltrato y la indocumentación son obstáculos que las personas adultas mayores enfrentan continuamente”, aseveró.

En ese marco, indicó que todavía el 52% de los adultos mayores vive en pobreza moderada, únicamente el 17% recibe una pensión por su jubilación y el 6,1% es todavía considerado jefe de hogar porque deben velar por el bienestar de sus hijos y nietos. Además, en los centros de orientación sociolegal para los adultos mayores, hasta la fecha se reportaron 17.500 denuncias por la vulneración de sus derechos.

Ante esta situación el 27 de marzo los representantes de HelpAge presentaron los desafíos que la institución encarará en los próximos años; entre ellos está la inclusión de esta temática en las instancias gubernamentales, entidades internacionales y otras organizaciones no gubernamentales. (Razon, 2014, p. 1)

En consecuencia, de acuerdo a los diversos datos el sector de adultos mayores necesita la implementación de políticas que coadyuven a mejorar la calidad de vida de los mismos, por ende, es necesario analizar los factores y mecanismos jurídicos que permitan el establecimiento de figuras jurídicas que beneficien a este sector vulnerable de la sociedad.

### **3. PROBLEMATIZACIÓN**

La problematización de la presente investigación se presenta con la siguiente interrogante:

¿La implementación de la ley de hipoteca a la inversa beneficiaria al sector de adultos mayores?

### **4. DELIMITACIÓN**

#### **4.1 Delimitación Espacial**

A efectos de estudio de la presente monografía nos circunscribe al Estado Plurinacional de Bolivia considerando el carácter nacional que tienen las leyes, se aplicó la técnica de encuesta en la zona sur del Departamento de La Paz.

#### **4.2 Delimitación Temporal**

La presente monografía tomara como dato de inicio temporal de investigación de los últimos 10 años que en su parte analítica versa sobre el efecto de estudio de este trabajo académico.

#### **4.3 Delimitación Temática**

La presente investigación se enfoca en el ámbito jurídico con trascendencia social porque analiza la implementación de un anteproyecto de ley de hipoteca a la inversa para adultos mayores, en base a las disposiciones establecidas en la Constitución Política del Estado.

### **5. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA**

En el Estado Plurinacional de Bolivia, determina que sus políticas de desarrollo busquen alcanzar la meta de “vivir bien” para toda su población.

Pero de acuerdo a estudios sobre los adultos mayores se informa que viven en pobreza moderada, una parte reducida recibe una pensión por su jubilación y lamentablemente otra parte de los adultos mayores son jefes de hogar velando por el bienestar de sus hijos y nietos.

Por otra parte, si bien se han establecidos distintas normas para resguardar al sector de la tercera edad es necesario trabajar en la implantación de los mismos.

La importancia del presente trabajo de investigación, es para dar alternativas al Estado para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

## **6. OBJETIVOS**

### **6.1 Objetivo General**

Demostrar que la implementación en nuestro ordenamiento jurídico de la figura de hipoteca a la inversa dará oportunidad al sector de los adultos mayores a tener alternativas para mejorar su calidad de vida.

### **6.2 Objetivos Específicos**

Analizar las condiciones de adultos mayores en el Estado Plurinacional de Bolivia.

Establecer en que consiste la hipoteca a la inversa y los beneficios que puede brindar a los adultos mayores.

## **7. MARCO TEÓRICO**

El marco teórico del presente trabajo de investigación tomara sus directrices dentro del marco del funcionalismo jurídico, con las bases de:

- Implementar un proyecto de Ley de Hipoteca a la Inversa para ofrecer una alternativa al sector de adultos mayores para mejorar su calidad de vida
- Proponer una política coherente y eficaz de acuerdo a las necesidades de los adultos mayores.
- Establecer un marco en el que se recojan las líneas y estrategias que deben tomarse en materia de adultos mayores.

Es oportuno realizar una política integral para el sector de adultos mayores, por tanto, con la presente investigación se quiere señalar alternativas que pueden ser una solución para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores.

## **8. HIPÓTESIS**

La implementación de la ley de hipoteca a la inversa sería un mecanismo que beneficiaría económicamente al sector de la tercera edad; porque, accederían a una renta vitalicia logrando de esta manera mejorar su calidad de vida

### **8.1 Variable Independiente**

La implementación de la ley de hipoteca a la inversa sería un mecanismo que beneficiaría económicamente al sector de la tercera edad.

### **8.2 Variable dependiente**

Accederían a una renta vitalicia logrando de esta manera mejorar su calidad de vida.

## **9. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN**

Se ve pertinente utilizar los siguientes métodos

### **9.1 Métodos Generales**

#### *9.1.1 Método deductivo*

“El método deductivo consiste en partir de principios y teorías generales para llegar a conocer un fenómeno particular” (Vargas A. , Metodología y Tecnicas de Investigacion, 2010, p. 70), a través de este método analizamos la situación en general de los adultos mayores y las leyes de protección a este sector.

#### *9.1.2 Método Analítico*

Este método “consiste en la descomposición, separación, aislamiento del conocimiento a priori en los elementos del entendimiento. Se le libera o se le desata cada uno

de los elementos que integran la complejidad del objeto. El criterio pormenorizado le posibilita la obtención de toda la información requerida que el investigador necesita, para enriquecer su marco teórico – jurídico”. (Vargas A. , Metodología y Tecnicas de Investigacion Juridica, 2009, p. 37) A través de este método analizamos la situación de los adultos mayores que pueden obtener recursos económicos usando sus bienes inmuebles

## **9.2. Método específico**

### *9.2.1 Método Comparativo*

El método comparativo de investigación “es un procedimiento sistemático de contrastación de uno o más fenómenos, a través del cual se buscan establecer similitudes y diferencias entre ellos. El resultado debe ser conseguir datos que conduzcan a la definición de un problema o al mejoramiento de los conocimientos sobre este” (Vargas A. , Metodos y Tecnicas de Investigacion Juridica, 2009, p. 39), con este método realizaremos una comparación sobre legislaciones en diferentes Países.

## **10. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

### **10.1 Técnica Documental**

La técnica documental consiste en la “recopilación de información para enunciar las teorías que sustentan el estudio de los fenómenos y procesos. Incluye el uso de instrumentos definidos según la fuente documental a que hacen referencia”. (Punschke, Profesora Ivanna Punschke, s.f.) Mediante esta técnica se realizó la recolección de información.

### **10.2 Técnica de Encuesta**

“La encuesta es una técnica de adquisición de información de interés sociológico, mediante un cuestionario previamente elaborado, a través del cual se puede conocer la opinión o valoración del sujeto seleccionado en una muestra sobre un asunto dado”. (Punschke, Profesora Ivanna Punschke, s.f.)

## INTRODUCCIÓN

Los adultos mayores son considerados un sector vulnerable de la sociedad por los distintos casos de violencia económica, física y psicológica que se presentan en nuestro entorno social.

Por tanto, el presente trabajo ha sido realizado con el objetivo de brindar alternativas para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores, considerando que el Estado Plurinacional de Bolivia, ha generado distintas leyes para el sector de los adultos mayores, pero se ve la necesidad de seguir presentado políticas de gobierno que beneficien al sector de los adultos mayores.

En ese sentido, se ha procedido al desarrollo de investigación, donde se establece la motivación e importancia de políticas de gobierno, eficaces que beneficien al sector de adultos mayores.

En esa línea la figura de la Hipoteca a la Inversa básicamente consiste en que una persona considerada adulto mayor que posee un bien inmueble pueda recibir cada mes una renta y al fallecimiento del beneficiario, los herederos pueden pagar el préstamo o el banco puede ejecutar la garantía

El Capítulo I, refiere al adulto mayor en el Estado Plurinacional de Bolivia para entender la necesidad de implementar nuevas políticas que mejoren su calidad de vida.

El Capítulo II, se describen los antecedentes históricos de la hipoteca a la inversa, las primeras identificaciones de la figura jurídica señalada.

El Capítulo III, se desarrolla el marco teórico de la hipoteca a la inversa su concepto características; asimismo el concepto de vejes y su características demográficas.

El Capítulo IV, en el marco jurídico se desarrolla el análisis de la normativa correspondiente a la temática partiendo de la legislación Nacional a la Legislación Internacional.

El Capítulo V, en el marco práctico se presentan los resultados de las entrevistas obtenidas mediante el instrumento de los cuestionarios.

El Capítulo VI, se desarrollan las conclusiones en atención a los objetivos establecidos en el presente trabajo, seguidamente se realizan las recomendaciones correspondientes.

Finalmente, se presentan la propuesta en base al trabajo realizado.

# **CAPÍTULO I**

# CAPÍTULO I

## 1. EL ADULTO MAYOR EN BOLIVIA

La Constitución Política del Estado en el párrafo I del Artículo 67 dispone "Además de los derechos reconocidos en esta Constitución, todas las personas adultas mayores tienen derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana", es necesario señalar que Bolivia está pasando por una transición demográfica, el envejecimiento de la población es latente.

La población adulta mayor de manera general representa el 8,7% de la población total en 2012, que se concentra en mayor medida en área urbana, pero su participación en área rural respecto de la población total es de 11,3% del total rural en comparación con 7,5% del total del área urbana. La composición de la población total por área se presenta, según el Censo 2012, en 67,5%, concentrada en área urbana y el restante 32,5%, en área rural, vale decir que la población adulta mayor también se presenta en mayor porcentaje en el área urbana. Del total de adultos mayores, 42,0% corresponde a población rural y 58,0% a población urbana. Los departamentos del occidente concentran mayor población adulta mayor, incluyendo Chuquisaca, caracterizada por presentar una importante población rural. Potosí presenta un 10,8% de población adulta mayor respecto de su población total, seguido de Chuquisaca que registra 10,4%, La Paz 10,1% y Oruro 9,7%. Por otro lado, destacan los departamentos del oriente, distinguidos por exponer estructuras de población joven, Pando exhibe el menor porcentaje de población de 60 años o más que alcanza a 4,1%. Por área geográfica, se aprecia que importantes porcentajes de población adulta mayor se concentran en área rural. Los departamentos que muestran mayor aglutinación de la población de 60 años o más de edad en área rural son: Potosí con 72,3%, Chuquisaca con 61,1% y Oruro con 50,1%. Por otra parte, Santa Cruz y Beni muestran mayores porcentajes de población adulta mayor en área urbana, 79,6% y 74,0%, respectivamente. (Instituto Nacional de Estadística, Estudio Post - Censal del Adulto Mayor, 2019, p. 16,17)

Considerando, los datos del Instituto Nacional de Estadística y la tendencia que refleja el proceso de envejecimiento del Estado Plurinacional de Bolivia es necesario que el Estado trabaje en políticas y acciones específicas, porque el proceso de envejecimiento demográfico conlleva profundas transformaciones en los planos económico, social, político.

Tomando en cuenta que el Estado Plurinacional de Bolivia reconoce a las personas de 60 años o más como personas adultas mayores, el marco normativo relacionado a los derechos de los adultos mayores parte de la ratificación de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores y diferentes instrumentos legales de carácter internacional, el Estado implemento en la Constitución Política del Estado el reconocimiento al derecho de una vejez digna con calidad y calidez humana; asimismo, se han desarrollado distintas normativas para la protección del adulto mayor como la Ley General de las Personas Adultas Mayores, la ley de Protección de los Derechos y Privilegios del Adulto Mayor, la Renta Universal de la Vejez, la Ley de prestación de servicios de Salud Integral y la Resolución Ministerial 1028.

Pero es necesario seguir trabajando para mejorar la calidad de vida de los adultos mayores y llegas a cumplir de manera eficiente lo descrito en la Constitución Política del Estado.

## **1.2 Vulnerabilidad en los adultos mayores**

La “vulnerabilidad es entendida como un proceso multidimensional que confluye en el riesgo o probabilidad del individuo, hogar o comunidad de ser herido, lesionado o dañado ante cambios o permanencia de situaciones externas y/o internas” (Busso, 2001, p. 8)

Los adultos mayores son considerados un sector vulnerable de la sociedad, por ser un grupo en situación de “riesgo social” considerando los problemas fisiológicos, el descenso de ingresos y la disminución de las relaciones sociales, todos estos factores producen que los adultos mayores sean vulnerables al maltrato y la discriminación.

La discriminación que se presenta como una forma de violencia pasiva es un proceso que vulnera aún más los derechos de la población adulta mayor. Si bien cualquier persona puede sufrir discriminación, en cualquier edad, la acumulación de desigualdades en el transcurso de la vida por la discriminación sufrida, puede ahondar aún más la vulnerabilidad de los adultos mayores, como la discriminación por razón de género que se haya experimentado a lo largo de la vida, como las limitaciones al acceso a servicios de educación, salud, oportunidades de empleo, jubilación, etc. Este hecho hace particularmente vulnerables a las mujeres mayores. Hace veinte años, la Declaración de

Beijing reconoció que la discriminación por edad es uno de los factores que dificulta el empoderamiento y el avance de las mujeres. También hizo hincapié en el envejecimiento demográfico que están experimentando los países desarrollados y en desarrollo y en la necesidad de tener datos desagregados por edad. Tras veinte años se ha llevado a cabo un proceso de revisión en el que 131 Estados miembros analizan el grado de implementación en sus respectivos países. A pesar de contar con el reconocimiento explícito de que la discriminación por edad es una barrera que impide el empoderamiento de las mujeres y la constante referencia que se hace en la Plataforma de Acción de Beijing a las niñas y mujeres de todas las edades, estos informes revelan que la última etapa de la vida de las mujeres todavía se considera menos importante, menos merecedora de respeto y menos parte de la sociedad. Además muestran que la discriminación de género en la edad avanzada no ha disminuido. Solo 21 de los 131 informes (16%) hacen referencia a las mujeres mayores o al envejecimiento en esta revisión de los logros y desafíos de la Declaración de Beijing. (Instituto Nacional de Estadística, 2019, p. 14,15)

Por lo expuesto, los adultos mayores son vulnerables por sus distintas condiciones situación sumamente preocupante, a esto sumamos las constantes denuncias que se pueden observan en distintos medios de comunicación, la Defensoría del Pueblo en un artículo menciona:

La realidad que enfrentan las personas adultas mayores se refleja en las denuncias atendidas por la institución defensorial. En las gestiones 2020 a 2022 se registraron 8.572 denuncias de vulneraciones a derechos humanos de esta población. La mayor cantidad se registró en El Alto con 3.420; en La Paz donde las quejas sumaron 1.891; en Santa Cruz 472 denuncias y en Cochabamba 421. Estos datos muestran que el departamento de La Paz ha registrado el 61% de las denuncias presentadas por adultos y adultas mayores, situación que alarma porque evidencia el alto grado de vulnerabilidad de esta población. Estas cifras también dejan en evidencia que el derecho a la vejez digna es el derecho más denunciado con 2.232 casos, seguido de afectaciones al derecho a la propiedad privada con 1.452 quejas y, garantías del debido proceso con 1.097 casos a nivel nacional. Un claro ejemplo de lo que ocurre en nuestro país es el caso de la adulta mayor Agustina Yujra, quien fue desalojada de su vivienda en la ciudad La Paz por orden de un juez de forma irregular y que motivó a esta persona a peregrinar en estrados judiciales para

resguardar su propiedad, sin recibir respuesta de la justicia ni que ésta aplique un criterio de protección diferenciada y especializada para atender su caso. (Defensoría del Pueblo, 2022, p. 1)

Lamentablemente estos actos de violencia económica, psicológica, física se repiten en todo el país, en los que se aprovecha de la vulnerabilidad de algunos adultos mayores y el aumento de denuncias de los adultos mayores para despojarles de sus bienes y que a pesar de denunciar y acudir ante instancias judiciales para la restitución de sus derechos, estos no reciben la respuesta adecuada, hace necesario seguir trabajando en políticas que beneficien y protejan a los adultos mayores.

# **CAPÍTULO II**

## CAPÍTULO II

### 2. MARCO HISTÓRICO

#### 2.1 La vejez en el trascurso de la historia

##### 2.1.1 *La Vejez en Grecia.*

En la Grecia antigua se comienza a deteriorar el concepto de vejez, tomando en cuenta que los griegos realizaban cultos al cuerpo y a la belleza, por ende, la vejez y la muerte comienzan a verse como castigo que impone la vida.

El giro del mito al logos, la percepción naturalista, su sentido de perfección emplazan al viejo a una situación desmedrada. Tampoco los dioses olímpicos amaron a los ancianos. Para esos griegos adoradores de la belleza, la vejez, con su deterioro inevitable, no podía menos que significar una ofensa al espíritu, motivo de mofa en sus comedias. Las numerosas leyes atenienses que insisten en el respeto a los padres ancianos nos hacen suponer que no eran muy acatadas. La vejez fue considerada en sí misma una tara. Platón relaciona la vejez feliz a la virtud, cuando dicen en *La República* “Pero aquel que nada tiene que reprocharse abriga siempre una dulce esperanza, bienhechora, nodriza de la vejez.” Cita el poema de Píndaro, del hombre de vida piadosa y justa. “Dulce acariciándole el corazón como nodriza de la vejez, la esperanza le acompaña, la esperanza que rige, soberana, la mente insegura de los mortales” La historia de las instituciones parece mostrar que a partir del siglo VIII A.C. la autoridad paterna fue declinando, favoreciendo la independencia jurídica de los hijos. Si nos detenemos en la literatura griega, la posición de los ancianos debemos considerarla como muy desmedrada. Minois resume así: “Vejez maldita y patética de las tragedias, vejez ridícula y repulsiva de las comedias; vejez contradictoria y ambigua de los filósofos. Estos últimos han reflexionado con frecuencia sobre el misterio del envejecimiento”. El reverso lo constituye el hecho que es en Grecia donde por primera vez se crean instituciones de caridad preocupadas del cuidado de los ancianos necesitados. (Trejo Maturano, 2001, p. 110)

### 2.1.2 *La Vejez en Roma*

El Derecho Romano tipificaba la figura jurídica del “pater familia” que concedía a los ancianos un poder tal que catalogaríamos de tiránico. La familia tenía un carácter extendido, pues los lazos jurídicos eran más que los naturales. La patria potestad regía no sólo a causa del nacimiento del mismo padre, sino incluso por adopción o matrimonio. El parentesco se originaba y transmitía por vía masculina. El “pater familia” concentraba todo el poder y no daba cuentas de su proceder. Era vitalicio y su autoridad ilimitada, podía incluso disponer de la vida de un integrante de su familia. Esta autoridad desorbitada del “pater familia” produjo consecuencias predecibles durante la República. Un sistema semejante va aumentando su dominio a medida que pasan los años, al igual que incrementa el número de componentes de la comunidad familiar. La concentración del poder establece una relación intergeneracional tan asimétrica que genera conflictos y concluye en verdadero odio a los viejos. La “mater familia” jugaba un papel secundario pero, en general, gozaba de la simpatía y connivencia de la prole. Logra así una influencia en el tirano doméstico. La mujer vieja sola fue brutalmente desdeñada. La época de oro para los ancianos fue la República. A partir del siglo I antes de nuestra era, se produce un período inestable y los valores tradicionales cambian. Augusto, el sobrino y heredero de César, tras cruenta lucha por el poder, inaugura un nuevo período, floreciente para las artes y la economía, aunque también, comienza la declinación del poder del Senado y los ancianos, el cual se mantuvo menguado durante todo el Imperio. Muchos viejos, a título personal, obtuvieron cargos importantes, pero no ocurría como durante la República, donde se confiaba en los hombres mayores para dirigir los destinos políticos. Al perder el poder familiar y político y luego de haber concentrado la riqueza, la autoridad y la impopularidad, los ancianos cayeron en el desprecio y sufrieron los rigores de la vejez. Sin embargo, los romanos habían construido un mundo desprejuiciado y tolerante, donde se luchaba por el poder, pero no se segregaba por raza, religión o ideología. Se admiraba lo admirable y mantuvieron la dignidad de los ancianos; criticaron a los individuos, no así a un período de la vida. Con el Cristianismo, las reglas monásticas tampoco les concedieron privilegios, pues concebían la idea que la vejez verdadera era la sabiduría. Se continuó la tradición en la Iglesia naciente con la institución de los “presbyteros”, que mediante la imposición de las manos colaboran con los apóstoles en la evangelización y

eran responsables de la vida eclesial de la comunidad. La iglesia desde sus inicios se preocupaba de los desheredados y pobres, entre los cuales, los ancianos abundaban. A partir del siglo III los hospitales cristianos empezaron a ocuparse de ellos. (Trejo Maturana, 2001, p. 113,114)

En Roma se da una visión positiva del anciano la sociedad le otorgó una gran autoridad, especialmente en el papel que cumplía dentro de la familia, pero por otro lado, se produjeron sucesos por los cuales el anciano sufrió un desprestigio, pero se llegó a mantener la dignidad de los ancianos en general, con el cristianismo se logra transmitir una gran preocupación por el cuidado de los ancianos.

### *2.1.3 La Vejez en la edad media*

En la Edad Media, el papel del anciano no mejoró ya que se trataba de una sociedad que le otorgaba gran importancia a la fuerza física, y de ello se desprende que el anciano no ocupara nunca una buena posición ni prestigio. El anciano es básicamente considerado un débil, y por lo tanto la Iglesia lo posicionó entre los enfermos y desvalidos. Por otro lado, las personas de avanzada edad tenían la posibilidad de formar parte del colectivo eclesiástico, y retirarse en un monasterio, ajenos a la brutalidad de la época. Este período se caracteriza también por la protección de la familia a sus ancianos, que aseguraba su supervivencia. Existía una marcada diferencia social entre la persona mayor de la clase campesina y el anciano noble protegido en el castillo o bien en el monasterio si se lo podía costear. Los años posteriores la aparición de la peste bubónica, aunque parezca inverosímil, favorecieron al anciano, dado que aunque la peste afectó a todo el mundo, fue especialmente terrible para los niños y adultos jóvenes. Hubo una disminución considerable de la población, pero en cambio esto contribuyó al aumento del envejecimiento de la población, y los ancianos se convirtieron de nuevo en cabezas de familia, tras faltar sus hijos y, por consiguiente, volvieron a ganar estatus social, político y económico. Se encuentra en este período, una gran diferencia entre hombre anciano y mujer anciana. (Fedaracion Iberoamericana de Asociacion, 2016.)

Podemos resumir señalando que la peste favoreció a los viejos que ganaron posición social, política y económica.

#### *2.1.4 La Vejez en el Renacimiento*

El Renacimiento puede considerarse la peor etapa para la vejez, debido a que Europa Occidental se sintió atraída por el legado que nos dejó la Grecia Antigua, y esa influencia quedaba de patente en el arte y en las letras, en los que los valores que imperaban eran la juventud, la belleza y la perfección, y por contra, el rechazo a la fealdad, la imperfección y naturalmente a la vejez. A todo esto hay que añadir una recuperación de la población tras la peste, y la juventud vuelve a relegar a un último plano, al viejo. Unido a este fenómeno, por primera vez surge la imprenta y la memoria oral, perteneciente a los mayores, deja de ser imprescindible. La mujer vieja será representada en el arte de la época con exageradas expresiones de fealdad y arrugas. (Fedaracion Iberoamericana de Asociacion, 2016.)

Considerando la recuperación de la peste, en el renacimiento se quiere suprimir a los viejos por el concepto que representaban, pero era más por una postura literaria.

#### *2.1.5 La Vejez el mundo moderno*

El Mundo Moderno, por otro lado, trajo la transformación del poder político donde fue delegado al pueblo. Surge el funcionariado y lo que conocemos hoy en día como la jubilación. El trabajo pasa a ser la característica más valorada entre la sociedad, y el Estado pasa a ser el responsable de compensar los servicios prestados a la sociedad. Es entonces cuando el cuidado de los ancianos, que hasta entonces correspondía exclusivamente a la familia, pasa también a ser responsabilidad de los poderes públicos. Contemporáneo, donde el mayor valor pasa a ser el conocimiento moderno y por lo tanto la experiencia y sabiduría de tiempos pasados sufre una gran transformación, y el anciano ya no se adapta, es incapaz de aprender y progresar, y el concepto de vejez sufre, por consiguiente, una connotación negativa, además del gran valor que se le otorga a la apariencia física y estética. A todo esto se le añade que debido al desarrollo de la ciencias y entre ellas la médica, la esperanza de vida se alarga en las sociedades y el número de ancianos crece. Esto conlleva a una mayor necesidad de asistencia médica, que a su vez conduce a un empobrecimiento del Estado de bienestar. Este fenómeno es progresivamente agravado por la disminución de la natalidad, la liberación femenina, su incorporación masiva al

mercado laboral, y el control de su sexualidad a través de la píldora anticonceptiva. La sexualidad deja de verse exclusivamente como un fin para procrear. La familia sufre grandes transformaciones en su estructura y desaparece la familia extendida para convertirse en la familia nuclear, y el anciano se transforma en un ser desprotegido. Empieza a producirse el fenómeno de la soledad entre las personas mayores, especialmente los que viven en zonas urbanas. (Federación Iberoamericana de Asociaciones, 2016)

Considerando el aumento de las expectativas de vida, se mantiene el procedimiento, aunque postergando la edad de jubilación, llegando a instaurar que la persona de la tercera edad ya no es productor, por lo menos es posible mantenerlo en un cierto nivel de consumidor.

#### *2.1.6 Vejez en la actualidad*

Hoy la población está envejeciendo rápidamente y este fenómeno solo lo frena la natalidad y la migración. La familia nuclear se encuentra con grandes dificultades, a la hora de cuidar a sus ancianos y con la incorporación de la mujer al trabajo, la familia no puede dar respuesta a esta situación. Se hace necesaria la creación de un sistema complejo, denominado Servicios Sociales y Residencias, que actúan para reemplazar a lo que tradicionalmente, era exclusivamente responsabilidad de la familia, pero especialmente de las mujeres. Tal y como se ha visto desde tiempos remotos, el cuidado de los ancianos supone una gran preocupación, y un enorme gasto a los Estados. Envejecer tiene varias concepciones. El aumento de la población anciana es una preocupación en la mayoría de las sociedades. En China, India, Japón, Corea, Irán, Irak, Israel, y en casi todos los países del continente asiático, existe un enorme respeto a los ancianos. En India existe un gran porcentaje de personas mayores en las zonas rurales que realizan actividades agrícolas y reciben todas las admiraciones y respeto por parte de los familiares. En Japón existe una gran preocupación en integrarles en la vida laboral, creando Agencias de empleo para jubilados y Centros educativos para niños y mayores de manera simultánea. En Brasil, México, Ecuador, Paraguay, Bolivia y otros países de América Latina con tradición artístico-cultural, el anciano artesano desarrolla su actividad y creatividad con éxito, hasta que la salud se lo permite, y no hasta que lo retire la sociedad. En Suiza un estudio realizado muestra como los ancianos viven muy en contacto con su familia, pero en

cambio en zonas urbanas el anciano aparecía alejado y con rostro triste y preocupado. En cambio, el mismo estudio realizado en niños asiáticos y latinoamericanos, el abuelo aparecía muy integrado. En Francia se están realizando programas para que los ancianos enseñen oficios a los jóvenes. En España, en la actualidad, existe uno de los índices más elevados de esperanza de vida. Los ancianos son tratados a menudo como niños y se usa calificativos tales como “chochear” al referirnos a que sus facultades físicas y especialmente mentales, se han visto mermadas. Esto plantea que ese deterioro generalizado ha sido más bien fruto por no usarlo, que por el papel que nuestra sociedad le ha adjudicado. Tendemos a representar al anciano con su bastón haciendo largos paseos para pasar el tiempo, a menudo acompañado de sus nietos o incluso jugando al dominó o a cartas en casales y centros de ancianos en general. (Fedaracion Iberoamericana de Asociacion, 2016)

Actualmente se está trabajando en diferentes países políticas para poder brindar medidas de protección para los adultos mayores, dependiendo de las necesidades que se presenten en sus Países esto involucra su entorno económico, político y social.

## **2.2 ANTECEDENTES DE LA HIPOTECA A LA INVERSA**

Es necesario conocer los antecedentes de la hipoteca a la inversa por lo cual partiremos señalando lo siguiente:

El término hipoteca inversa proviene del derecho anglosajón, del concepto reverse mortgage, en contraposición a la hipoteca delantera o avanzada que se denomina forward mortgage, y que en realidad se asemeja a la hipoteca ordinaria de nuestro Derecho con un sistema de amortización (Muro Villalon, 2006, p. 2)

La hipoteca inversa, en su concepción moderna, empezó a comercializarse en Gran Bretaña en 1965, aunque desde los años 30 aparecieron las home equity reversion, figura similar a la de las hipotecas inversas. De hecho, en 2007, año en que se implantó en España, en Gran Bretaña (Martinez Escribano, 2010, p. 103).

En EEUU, su desarrollo comienza en 1989. Ahora bien, en este país el mercado de las hipotecas inversas está dominado por el programa federal Home Equity Conversion

Mortgage (HECM), es decir, Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda, caracterizada por la intervención de la administración pública. (Garcia Mares, 2015, p. 51)

De acuerdo a lo descrito la Hipoteca a la Inversa tiene origen en países anglosajones donde consiguió un espacio relevante.

# **CAPÍTULO III**

## CAPITULO III

### 3. MARCO TEÓRICO

#### 3.1 Concepto de Vejez

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), el envejecimiento es el “proceso fisiológico que comienza en la concepción y ocasiona cambios en las características de las especies durante todo el ciclo de vida, esos cambios producen una limitación de la adaptabilidad del organismo en relación con el medio...” (Intituto Nacional de Estadística , 2019, p. 13)

La vejez puede ser tanto una etapa de pérdidas como de plenitud, todo depende de la combinación de recursos y la estructura de oportunidades individuales y generacionales a la que están expuestos los individuos en el transcurso de su vida, de acuerdo a su condición y posición al interior de la sociedad. Esto remite a una conjugación de la edad con otras diferencias sociales - tales como el género, la clase social o la etnicidad - que condicionan el acceso y disfrute de dichos recursos y oportunidades. (CELADE-CEPAL, 2006, p. 13)

La Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores realizada en junio de 2015, se define a la “vejez como la construcción social de la última etapa del curso de vida”

En Bolivia la normativa reconoce a las personas de 60 años o más como personas adultas mayores, el marco normativo relacionado a los derechos de los adultos mayores en Bolivia parte de la ratificación de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores Ley 872 de 21 de diciembre de 2016, siendo, la Organización de Estados Americanos que otorga la Certificación el 17 de mayo 2017.

#### 3.2 Concepto de Hipoteca a la Inversa

A nivel internacional surgen interesantes definiciones de Hipoteca a la Inversa, en el presente trabajo señalaremos la definición de la legislación Española, por ser las más completa y siendo uno de los países pioneros donde se efectivizo la figura de la hipoteca a la inversa.

La definición de hipoteca inversa es simple: se trata de un crédito o préstamo garantizado con una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual (también sobre otras viviendas, pero, en ese caso, las posibles ventajas o beneficios fiscales serían menores), concedido, de una sola vez o a través de prestaciones periódicas, a una persona que debe ser mayor de una determinada edad —a partir de 65 años— o acreditar un grado de discapacidad (igual o superior al 33 %) o dependencia (dependencia severa o gran dependencia), no siendo exigible su devolución hasta el momento de su fallecimiento. Al revés que en una hipoteca normal, la deuda no va disminuyendo con el tiempo, sino aumentando hasta que un tercero —los herederos del inmueble— opta por asumirla como propia, en caso de interesarle mantener la propiedad del inmueble (Banco de España, 2017, p. 11)

Se puede señalar que las dos características más relevantes de las llamadas hipotecas inversas serían: de una parte el aplazamiento de la deuda hasta la fecha de fallecimiento del acreditado o deudor, de otra que el reembolso de la deuda se apoya exclusivamente en el valor en cambio de la vivienda hipotecada. (Muro Villalon, La hipoteca a la inversa , 2009, p. 6)

Si se busca una definición oficial, puede encontrarse en la exposición de motivos de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, donde se refiere a la hipoteca inversa como “un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de la tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación, por parte de la entidad, del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito”. (Banco de España, Guía de acceso a la hipoteca a la inversa, 2017, p. 11)

Por lo descrito anteriormente se puede señalar que la hipoteca a la inversa es un préstamo respaldado mediante un bien inmueble el mismo que es residencia habitual del solicitante el cual debe cumplir una determinada edad; con el objetivo de una renta periódica o capital único que se calculara mediante el valor proporcional del bien inmueble, una vez se alcance

el valor, el adulto mayor dejara de percibir la renta, no obstante la deuda sigue acumulando intereses siendo necesario que el adulto mayor tenga un seguro de renta vitalicia, el cual se activara si el adulto mayor sobrevive el plazo máximo del crédito, la aseguradora deberá pagar la renta hasta el deceso del asegurado. Por lo cual la entidad financiera recuperara el crédito y los intereses una vez muera el adulto mayor propietario del bien.

### **3.3 Características**

La corriente española señala como características de la hipoteca a la inversa lo siguiente:

Se conoce como «hipoteca inversa», «hipoteca vitalicia», «hipoteca pensión» o «pensión hipotecaria», siempre advirtiendo de que estamos ante un capital prestado en forma de crédito o préstamo, no ante una renta o ante una pensión.

Sus elementos claves son la vivienda —que se ofrece en garantía— y su finalidad— proporcionar ingresos hasta el fallecimiento del titular—.

La primera nota característica de este producto financiero es que, al revés que en la hipoteca ordinaria, donde lo normal es que el deudor o prestatario cumpla con su obligación de devolución del préstamo a plazos de forma periódica, la devolución del préstamo se producirá cuando se cumpla un hecho futuro, pero cierto, que se desconoce cuándo sucederá: el fallecimiento del deudor.

El cliente no acude a la entidad a solicitar un préstamo para adquirir una vivienda, que luego garantizará hipotecándola, sino que lleva la vivienda bajo el brazo ofreciéndola como garantía del préstamo.

Lo habitual y aconsejable es que la hipoteca inversa sea concedida por una entidad de crédito, un establecimiento financiero de crédito o por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en nuestro país, según señala el apartado 2 de la DA 1.<sup>a</sup> de la ley (modificado por la Ley 5/2015). Se excluyen así otros operadores financieros o incluso particulares que no están sometidos al control y a la supervisión de los organismos encargados de velar por la transparencia en este sector, con mayor motivo al estar implicados aquí colectivos más protegibles, por razón de las características del producto.

Lo que sí constituye un requisito imprescindible es que los solicitantes de la hipoteca inversa sean todos ellos titulares del inmueble garantizado, mayores de 65 años, con una discapacidad igual o superior al 33 %, o con una dependencia severa o gran dependencia (en estos dos últimos supuestos, con independencia de su edad) (Banco de España, Guía de acceso a la hipoteca a la inversa, 2017, p. 13)

La esencia de la hipoteca inversa reside en no tener que devolver ni capital ni intereses hasta el momento en que fallezca el deudor hipotecario o el último de los beneficiarios. Por tanto, el fallecimiento del deudor o, en su caso, el del último beneficiario, ordenará el vencimiento de la hipoteca y la exigibilidad de la deuda.

De esta característica principal se pueden derivar a su vez otras tales como:

1.- En esta modalidad hipotecaria se garantiza una obligación futura y mortis causa, puesto que la exigibilidad del crédito depende de la muerte del deudor o del beneficiario. Por este motivo es un préstamo hipotecario especial, pues no pueden realizarse devoluciones periódicas durante la vida del beneficiario.

2.- Las personas que pueden solicitar la hipoteca inversa tendrán que tener 65 o más años o estar afectadas de dependencia o que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En estos casos, la Ley no especifica una edad concreta. Cuando el solicitante opte a esta modalidad por cumplir el requisito de la edad, éste lo tendrá que cumplir tanto el solicitante o solicitantes, así como también, el beneficiario o beneficiarios, en el caso de que los hubiere.

3.- La hipoteca inversa permite a sus beneficiarios percibir una cantidad complementaria a su pensión, ya sea de forma temporal o vitalicia, a modo de renta. Se trata de una hipoteca que garantiza un capital inicialmente determinado que se entregará de una sola vez o de forma periódica, según lo hayan convenido las partes.

4.- El deudor conserva la propiedad de la vivienda. De esta manera, se garantiza que el propietario siga siendo el titular de la misma y pueda vivir en ella, si lo desea, hasta su fallecimiento. Se permite al deudor conservar la propiedad y a los herederos mantenerla, previo pago de las cantidades dispuestas por el causante y sus intereses. Por esta causa, el

propietario deberá continuar haciéndose cargo de todas las obligaciones que recaen sobre la propiedad, como por ejemplo, el pago de impuestos, seguros, mantenimiento de la vivienda, etc.

Ahora bien, también puede ir a vivir a una residencia o con un familiar sin perder por ello la propiedad del inmueble. En estos dos últimos supuestos, se podría dar el caso de que el propietario alquilase la vivienda para obtener más ingresos. De esta manera, la hipoteca inversa opera igual que la hipoteca ordinaria, ya que no se produce el desplazamiento de la posesión al acreedor hipotecario.

5.- Mientras que en la hipoteca ordinaria, el deudor debe efectuar pagos mensuales al acreedor, en la hipoteca inversa es la entidad de crédito o aseguradora quien paga al deudor hipotecario. Se trata de una hipoteca que podríamos considerar de endeudamiento o desamortización, a diferencia de la hipoteca ordinaria (destinada a la adquisición de una vivienda), que es de amortización.

6.- Este tipo de hipoteca sólo puede ser concedida por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España. Las condiciones de vulnerabilidad de los grupos sociales (personas mayores o en situación de dependencia o discapacidad) a los que va destinado este producto hacen aconsejable la exclusión de este mercado de todos aquellos operadores financieros que no estén sujetos a la especial normativa de supervisión a la que están sometidas dichas entidades.

7.- La hipoteca inversa va a permitir obtener una renta-complementaria o no de las pensiones públicas- con la garantía de un patrimonio ya pagado y amortizado.

8.- Da liquidez al patrimonio inmobiliario. En la hipoteca inversa, el valor líquido en que se transforma el inmueble obtiene su máximo beneficio al inicio de su constitución, pues a medida que va pasando el tiempo se va reduciendo este valor, por lo que incluso con el transcurso del tiempo podría ocurrir que la deuda fuera superior al valor de mercado de la vivienda. (García Mares S. , 2015, p. 85-87)

La tasación se presenta como una exigencia imperativa e imprescindible, no por la responsabilidad de la finca sino por la misma viabilidad económica al posibilitar su

titulación y refinanciación. La necesidad de tasación y del seguro se debe a la condición de la hipoteca inversa con respecto a otras modalidades de hipoteca

El diseño jurídico-económico de esta hipoteca descansa sobre el valor del inmueble y no sobre la capacidad de pago del deudor hipotecario. Por esta causa, el valor del inmueble hipotecado inversamente debe ser cierto desde el momento de la constitución de la hipoteca y ha de ser conservado durante la vida del deudor o beneficiario. En síntesis, la valoración del bien hipotecado inversamente no sólo se asienta como garantía del crédito concedido sino también como posible medio de pago.

12.- El acreedor se asegura la devolución de la deuda generada mediante la constitución de una hipoteca inversa. (García Mares S. , 2015, p. 89)

13.- La hipoteca inversa ha de constituirse necesariamente como contrato de carácter vitalicio. Las prestaciones a las que queda obligada la entidad acreedora tienen el límite temporal máximo de la vida del deudor hipotecario o, en el supuesto de que los haya, del último beneficiario.

14.- Con respecto a la configuración de la operación de activo a través de hipoteca inversa puede ser crédito o préstamo, disponible en una sola disposición o varias de forma periódica.

15.- La cantidad que el acreedor concederá dependerá del valor del inmueble que se da en garantía. De esta manera, el importe a entregar por la entidad de crédito estará formado por el capital que se concederá teniendo en cuenta el valor de la vivienda con los intereses que se devenguen durante la duración del contrato, así como los demás costes que se produzcan, tales como impuestos, comisiones, primas de seguros, gastos de constitución de la hipoteca inversa, etc.

18.- No se requiere el desembolso de una cantidad inicial ya que la vivienda actúa de garantía. La única garantía económica del préstamo será el valor de venta del inmueble en el momento en que tengan que devolverse las cantidades adeudadas, bien de forma forzosa o voluntaria. Aunque también se pueden suscribir seguros para afrontar cualquier eventualidad.

19.- Los herederos no pierden sus derechos. La figura de la hipoteca inversa está estrechamente relacionada con la figura de la hipoteca de responsabilidad limitada y con la institución anglosajona de los non recourse loans. De esta manera, la responsabilidad por la deuda garantizada en la hipoteca inversa quedará limitada a los bienes que compongan la herencia del deudor. (Garcia Mares S. , 2015, p. 91)

Es importante destacar las características de la hipoteca inversa que son distintas a las de la hipoteca convencional. En el caso de la Hipoteca Inversa el monto de la deuda va en aumento (incluyéndose la tasa de interés pre-establecida) hasta por el monto inicialmente pactado según el valor de la propiedad y la proyección de la esperanza de vida del deudor hipotecario, pues el crédito va siendo recibido por parte del deudor hipotecario periódicamente de forma indefinida o no, aunque también puede ser recibido con la realización de un solo pago o mediante la combinación de ambas, ello dependerá de las formas de pago del crédito establecidas por cada país; mientras que en una hipoteca convencional la deuda crediticia va decreciendo. Por ello el nombre hipoteca inversa, pues hay un efecto inverso al de la hipoteca tradicional.

Asimismo, a diferencia de la hipoteca convencional, en la hipoteca inversa no se requiere de un capital inicial para constituir la, tampoco se tiene que pagar el crédito y los intereses, es decir, el acreedor hipotecario no puede exigir al deudor ningún tipo de pago hasta el vencimiento de la hipoteca.

Otra particularidad de la hipoteca inversa es el momento de la exigibilidad de la garantía, pues esta solo es exigible al momento del fallecimiento del deudor hipotecario. Consideramos que esta característica es el principal atractivo de la hipoteca inversa, pues el beneficiario podrá mejorar su calidad de vida sin tener que preocuparse de tener que pagar en vida el crédito recibido.

Las dos características mencionadas son las más importantes por ser comunes a las distintas regulaciones de la hipoteca inversa a nivel internacional. Sin duda, la hipoteca inversa tiene otras características, no obstante, muchas de ellas varían según la legislación, algunas de ellas las estudiaremos más adelante cuando hagamos un repaso de las

legislaciones de España, México y Perú que regulan la hipoteca inversa. (Olivera Aravena, 2020, p. 34)

De todo lo descrito podemos señalar que la hipoteca a la inversa se caracteriza principalmente por los siguiente:

- 1 No se debe realizar la devolución del capital ni los intereses mensualmente, sino hasta la fecha en la fallezca el titular del crédito.

El atributo principal de la hipoteca inversa y, por lo tanto, su más preponderante característica, reside en no tener que devolver ni el capital ni los intereses mensualmente, sino hasta la fecha en la que fallezca el titular del crédito. Los titulares, en última instancia, los beneficiarios de ser el caso. Siendo así, al fallecimiento del deudor o, de ser el caso, del último beneficiario, se establecerá el vencimiento de la hipoteca y la exigibilidad del préstamo.

# **CAPITULO IV**

## **CAPITULO IV**

### **4. MARCO JURÍDICO**

#### **4.1 Legislación Nacional sobre el Adulto Mayor**

##### Constitución Política del Estado Plurinacional

La Constitución Política del Estado Plurinacional fue promulgada el 7 de febrero de 2009, tras ser aprobada el 25 de enero de 2009, mediante referéndum, reconoce el derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana, con relación a la vejez establece la siguiente normativa:

##### **Artículo 67.**

I. Además de los derechos reconocidos en esta Constitución, todas las personas adultas mayores tienen derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana.

II. El Estado proveerá una renta vitalicia de vejez, en el marco del sistema de seguridad social integral, de acuerdo con la ley.

##### **Artículo 68.**

I. El Estado adoptará políticas públicas para la protección, atención, recreación, descanso y ocupación social de las personas adultas mayores, de acuerdo con sus capacidades y posibilidades.

II. Se prohíbe y sanciona toda forma de maltrato, abandono, violencia y discriminación a las personas adultas mayores.

De acuerdo al precepto redactado, en el párrafo I Artículo 67, plantea como mandato que “además de los derechos reconocidos en esta Constitución, todas las personas adultas mayores tienen derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana.”, en el párrafo I del Artículo 68 establece que “El Estado adoptará políticas públicas para la protección, atención, recreación, descanso y ocupación social de las personas adultas mayores, de acuerdo con sus capacidades y posibilidades.”

Ley N° 369: Ley General de las Personas Adultas Mayores

Ley N.º 369: Ley General de las Personas Adultas Mayores de 1 de mayo de 2013, establece claramente en el Artículo 1 que “La presente Ley tiene por objeto regular los derechos, garantías y deberes de las personas adultas mayores, así como la institucionalidad para su protección.”, en relación a la temática podemos mencionar que los siguientes artículos abren una brecha que permite la inserción de la figura de hipoteca a la inversa como un mecanismo para poder cumplir el termino una vez digna que señala la presente Ley.

Artículo 3. (PRINCIPIOS). La presente Ley se rige por los siguientes principios:

1. No Discriminación. Busca prevenir y erradicar toda forma de distinción, exclusión, restricción o preferencia que tenga por objeto o por resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos fundamentales y libertades de las personas adultas mayores.

5. Protección. Busca prevenir y erradicar la marginalidad socioeconómica y geográfica, la intolerancia intercultural, y la violencia institucional y familiar, para garantizar el desarrollo e incorporación de las personas adultas mayores a la sociedad con dignidad e integridad.

8. Accesibilidad. Por el que los servicios que goza la sociedad puedan también acomodarse para ser accedidos por las personas adultas mayores.

## **4.2 Legislación Internacional**

Convención Interamericana Sobre La Protección De Los Derechos Humanos De Las Personas Mayores fue aprobada el 15 de junio de 2015 por los Estados Miembros de la Organización de los Estados Americanos (OEA) en el marco de la Asamblea General de la institución, entrando en vigencia el 13 de diciembre de 2016, es el primer instrumento jurídicamente vinculante del mundo, como tal promueve, protege y asegura el reconocimiento y el pleno goce y ejercicio, en condiciones de igualdad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor, a fin de contribuir a su plena inclusión, integración y participación en la sociedad

Artículo 1

Ámbito de aplicación y objeto

El objeto de la Convención es promover, proteger y asegurar el reconocimiento y el pleno goce y ejercicio, en condiciones de igualdad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor, a fin de contribuir a su plena inclusión, integración y participación en la sociedad.

Lo dispuesto en la presente Convención no se interpretará como una limitación a derechos o beneficios más amplios o adicionales que reconozcan el derecho internacional o las legislaciones internas de los Estados Parte, a favor de la persona mayor.

Si el ejercicio de los derechos y libertades mencionados en esta Convención no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados Parte se comprometen a adoptar, con arreglo a sus procedimientos constitucionales y a las disposiciones de esta Convención, las medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacer efectivos tales derechos y libertades.

Los Estados Parte solo podrán establecer restricciones y limitaciones al goce y ejercicio de los derechos establecidos en la presente Convención mediante leyes promulgadas con el objeto de preservar el bienestar general dentro de una sociedad democrática, en la medida en que no contradigan el propósito y razón de los mismos.

Las disposiciones de la presente Convención se aplicarán a todas las partes de los Estados federales sin limitaciones ni excepciones.

## Artículo 6

### Derecho a la vida y a la dignidad en la vejez

Los Estados Parte adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar a la persona mayor el goce efectivo del derecho a la vida y el derecho a vivir con dignidad en la vejez hasta el fin de sus días, en igualdad de condiciones con otros sectores de la población.

Los Estados Parte tomarán medidas para que las instituciones públicas y privadas ofrezcan a la persona mayor un acceso no discriminatorio a cuidados integrales, incluidos los cuidados paliativos, eviten el aislamiento y manejen apropiadamente los problemas relacionados con el miedo a la muerte de los enfermos terminales, el dolor, y eviten el

sufrimiento innecesario y las intervenciones fútiles e inútiles, de conformidad con el derecho de la persona mayor a expresar el consentimiento informado.

Cabe señalar que la Convención cubre los derechos a ser protegidos para las personas mayores, desde los civiles y políticos, hasta los económicos, sociales y culturales; ahora en relación a la temática se tiene el siguiente precepto legal:

#### Artículo 4

Los Estados Parte se comprometen a salvaguardar los derechos humanos y libertades fundamentales de la persona mayor enunciados en la presente Convención, sin discriminación de ningún tipo, y a tal fin:

c) Adoptarán y fortalecerán todas las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, incluido un adecuado acceso a la justicia a fin garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos.

Por consiguiente, se establece que el Estado adoptara y fortalecerá todas las medidas legislativas y la siguiente propuesta es de tipo legislativo y está de acuerdo a los preceptos antes señalados.

### **4.3 Legislación comparada.**

#### *4.3.1 Hipoteca a la Inversa en España*

En España la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, regula en su disposición adicional primera la hipoteca inversa la cual ha sido modificada por el artículo 5 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores, la mencionada Ley dispone sobre la Hipoteca a la Inversa lo siguiente:

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) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.

b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

c) que 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) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2. Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial.

3. El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

4. En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

5. Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo

estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

6. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

7. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.

8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

9. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

10. Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición.

11. En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Se puede señalar lo siguiente de acuerdo a lo descrito en la norma española:

- El objeto de la hipoteca a la inversa tiene que ser el inmueble habitual del solicitante.
- El solicitante como el beneficiario deben cumplir 65 años o tener un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- Se dan dos opciones para el cobro del crédito una vez que el deudor fallece:
  1. Los herederos asuman la deuda junto a sus intereses.
  2. Los herederos no tengan intención de pagar la deuda o no puedan asumirla, cuyo caso el acreedor solo podrá exigir el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia.
- El acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado en caso se transfiera el inmueble hipotecado.
- El acreedor podrá cobrar solo hasta donde alcancen los bienes de la herencia.
- La no aplicación de la limitación de la cobertura hipotecaria de intereses que establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.
- Eliminación de exenciones fiscales y disminución de aranceles notariales y registrales.
- Por otra parte, si bien la Ley exige que el inmueble del solicitante sea su vivienda habitual, también pueden constituirse hipotecas inversas sobre inmuebles distintos, aunque a estas últimas no se les aplicará lo descrito anteriormente.

#### *4.3.2 La Hipoteca a la Inversa en México*

En México a partir del 27 de marzo del año 2017 se adicionó el capítulo III BIS al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual se establece:

Artículo 2939 Bis. Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este

Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.

Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.

Artículo 2939 Ter. Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cuál la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo.

El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.

Artículo 2939 Quater. Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio así como las demás entidades financieras, instituciones sociales e instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

Artículo 2939 Quinquies. Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por la entidad financiera. El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

I. La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que éste último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;

II. El solicitante o los beneficiarios que él designe deben ser personas de 60 años o más;

III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente Capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz;

IV. La persona adulta mayor dispondrá del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales podrá acceder al importe objeto de la hipoteca inversa;

V. La persona adulta mayor o su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, serán los únicos beneficiarios de los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2939 Ter;

VI. En su caso, cumplir las condiciones que se establezcan, para atender lo dispuesto en el Artículo 2939 Sexies;

VII. La entidad financiera solo podrá exigir la deuda y la garantía ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor y el beneficiario si lo hubiere, respetando las condiciones que le concede la

fracción II del Artículo 2939 Sexies, respecto a la amortización de la deuda;

VIII. La persona adulta mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna;

IX. La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, la persona adulta mayor podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa de la entidad financiera y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;

X. Los intereses que se generen por el capital no podrán ser mayores al promedio resultante de la tasa de interés interbancario de equilibrio y las tasas de interés de los instrumentos hipotecarios tradicionales, y serán solamente sobre las cantidades efectivamente entregadas a la persona adulta mayor;

XI. El contrato deberá incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión otorgada a la persona adulta mayor;

XII. La hipoteca inversa se sujetará a lo previsto en los artículos 2921, 2922, y 2923 de éste Código.

Artículo 2939 Sexies. La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

I. Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la entidad financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago;

II. Cualquier cesión en contra de lo establecido en la fracción anterior será nula, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;

III. Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento otorgado por institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera;

IV. Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.

Artículo 2939 Septies. El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el conocimiento y autorización previo de la entidad financiera. El incumplimiento de esta obligación le

conferirá a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha.

Artículo 2939 Octies. La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, así como su cónyuge, concubina o concubinario nombrado como beneficiario, se extinga el capital pactado y los herederos de la persona adulta mayor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, en este supuesto la entidad financiera podrá obtener el recobro hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Artículo 2939 Nonies. En caso de incumplimiento de la entidad financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo la entidad financiera liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

Artículo 2939 Decies. En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá supletoriamente por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Artículo 2939 Undecies. En materia de hipoteca inversa, no serán aplicables los artículos 2907, 2908 y 2909 de este Código.

De acuerdo a lo descrito anteriormente podemos señalar:

- La hipoteca a la inversa se puede dar sobre inmueble diverso, con la única condición de que el inmueble dado en garantía sea propiedad de la persona adulta mayor.
- El adulto mayor que ejerce la hipoteca a la inversa puede constituir un fideicomiso a su favor.

- Asimismo, el deudor y beneficiario deben ser mayores de 60 años.
- Una vez fallecida la persona adulta mayor o su beneficiario, los herederos tienen 30 días hábiles para cubrir la deuda o solicitar la reestructuración del crédito, en caso transcurra el referido plazo sin que los herederos hayan realizado alguna de las acciones descritas, el acreedor podrá solicitar la adjudicación o venta del inmueble dado en garantía

#### *4.3.3 La Hipoteca a la Inversa en Peru*

En el Peru la “Ley que regula a la Hipoteca Inversa”, es la Ley 30741 que se promulgo el 2016 y fue publicada el 28 de marzo de 2018, su Reglamento fue publicado en fecha 5 de setiembre de 2018, el cual se aprobó mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF, la Ley 30741 establece lo siguiente:

##### Artículo 1. Objeto de la Ley

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

##### Artículo 2. Hipoteca inversa

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

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

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

### Artículo 3. Requisitos de la hipoteca inversa

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

- a) Que el crédito se garantice con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b) Que el inmueble sea asegurado contra todo tipo de daño.
- c) 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.
- d) Que los intereses a pagar se calculen sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e) Que el titular o titulares del crédito esté(n) facultado(s) a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria.

i) 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.

j) Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

#### Artículo 4. Beneficiarios

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

#### Artículo 5. Entidades autorizadas

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

#### Artículo 6. Vencimiento anticipado del contrato

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

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

#### Artículo 7. Resolución de la hipoteca inversa

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

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

#### Artículo 8. Ejecución de la hipoteca inversa

La ejecución de la hipoteca inversa se puede efectuar extrajudicialmente, con arreglo a las disposiciones que establezca el reglamento, sin perjuicio de que la entidad autorizada utilice la vía judicial, de considerarlo conveniente.

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

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, en el Código de Protección y Defensa del Consumidor y en los reglamentos que de esta derivan, la hipoteca inversa está

adicionalmente sujeta a las disposiciones sobre transparencia, suministro de información y asesoramiento al cliente que establezca el reglamento.

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

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

Del análisis podemos señalar lo siguiente:

- La característica principal de la Hipoteca a la Inversa es que el acreedor solo puede hacer exigible el crédito cuando fallezca el deudor hipotecario.
- Destacamos que las partes tienen la opción de contratar un seguro dentro del contrato de hipoteca a la inversa con el fin de que el Cliente pueda percibir una renta vitalicia, es decir, una vez que el crédito otorgado por la Entidad Autorizada se termine, el Cliente seguirá percibiendo lo que venía recibiendo periódicamente hasta su muerte.
- La Ley no exige que el solicitante y los beneficiarios que pueda nombrar sean personas con un mínimo de edad determinado para poder constituir una hipoteca inversa.
- El titular puede designar un beneficiario o varios para que reciban parte del crédito cuando este fallezca y falte por pagar un saldo del crédito acordado, señalamos que no se ha normado ningún tipo de requisito que deba tener el beneficiario como por ejemplo lazos de parentesco con el titular o una edad mínima.

# **CAPÍTULO V**

## CAPÍTULO V

### 5. MARCO PRÁCTICO

#### 5.1 Resultado de la encuesta

Para este diseño de prueba se aplicó la técnica de entrevista, utilizándose el instrumento de cuestionarios los cuales fueron formulados para personas de la tercera de edad, para hombres y mujeres, se realizó en la zona Sur de la ciudad de La Paz

En necesario señalar que para poder acceder a realizar la encuesta se tuvo que explicar que los datos recolectados servirían para demostrar la viabilidad de un proyecto de Ley para beneficiar a las personas de la tercera edad, accedieron a colaborar.

Por consiguiente, se procedió a la realización de encuestas, para tal efecto, se hizo un levantamiento de información sobre 60 personas adultas mayores en diferentes plazas, parques, iglesias y centros de salud de la Zona Sur.

#### Cuestionario

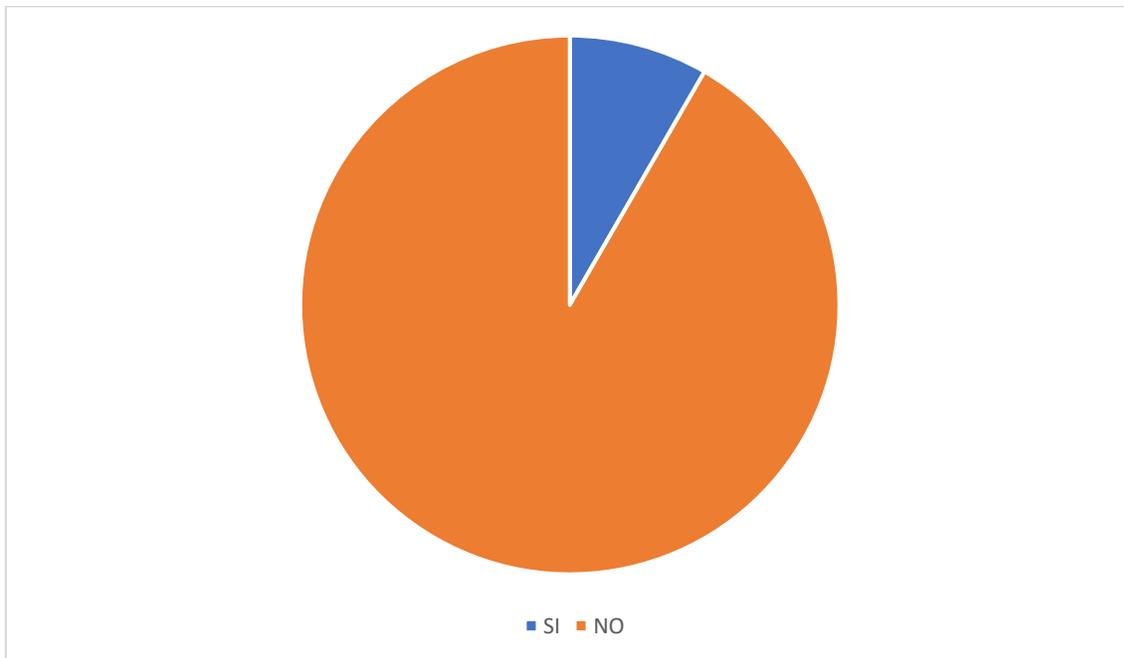
Las respuestas del cuestionario fueron marcadas con X en el recuadro de SI y NO que escogiera el adulto mayor.

Pregunta N° 1 ¿Considera que la renta dignidad que otorga el Estado alcanza para pagar los gastos básicos del hogar?

¿Considera que la renta dignidad que otorga el Estado alcanza para pagar los gastos básicos del hogar?	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	5	8,33 %

NO	55	91,67 %
TOTAL	60	100%

Gráfico N° 1 – Pregunta N° 1



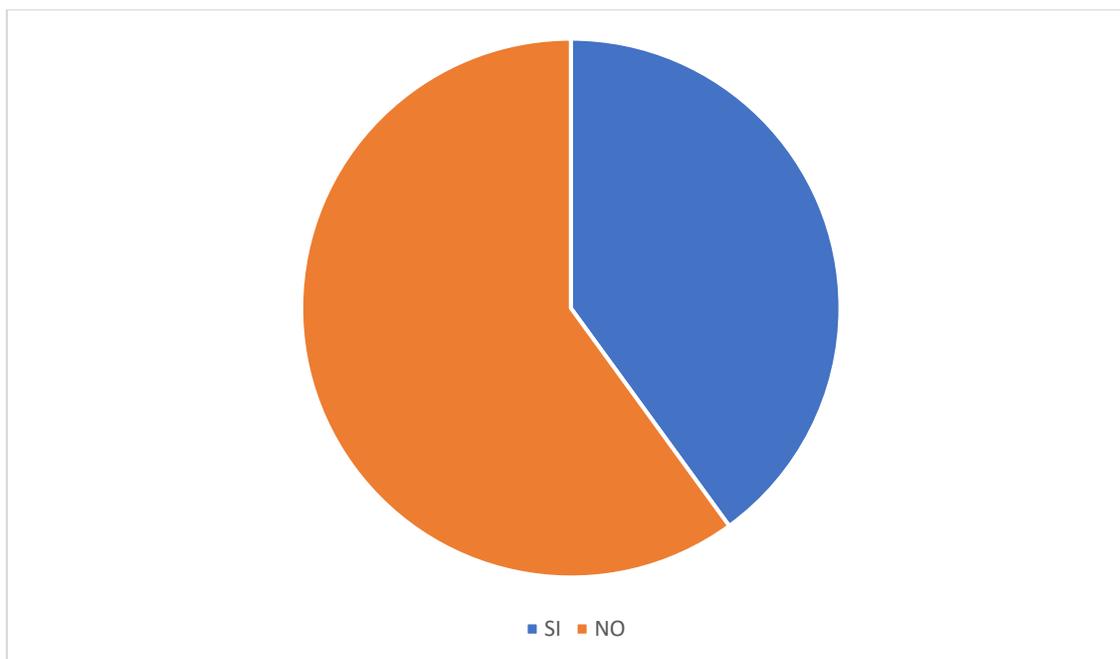
Fuente: Elaboración propia de datos obtenidos de la encuesta que se realizó a distintas personas de la tercera edad en la zona Sur de la ciudad de La Paz.

Del total de adultos mayores se puede determinar que el 90% considera la renta dignidad un monto insuficiente para cubrir los gastos básicos del hogar: asimismo un 10% señala que si cubre los gastos básicos del hogar.

Pregunta N° 2 ¿Usted recibe algún tipo de pensión, aparte de la renta dignidad?

¿Usted recibe algún tipo de pensión, aparte de la renta dignidad?	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	24	40%
NO	36	60%
TOTAL	60	100%

Gráfico N° 2 – Pregunta N° 2



Pregunta N° 3 ¿Usted considera necesario que el Estado implemente políticas para mejorar la calidad económica de los adultos mayores?

¿Usted considera necesario que el Estado implemente políticas para mejorar la calidad económica de los adultos mayores?	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	60	100 %
NO	0	0%
TOTAL	60	100 %

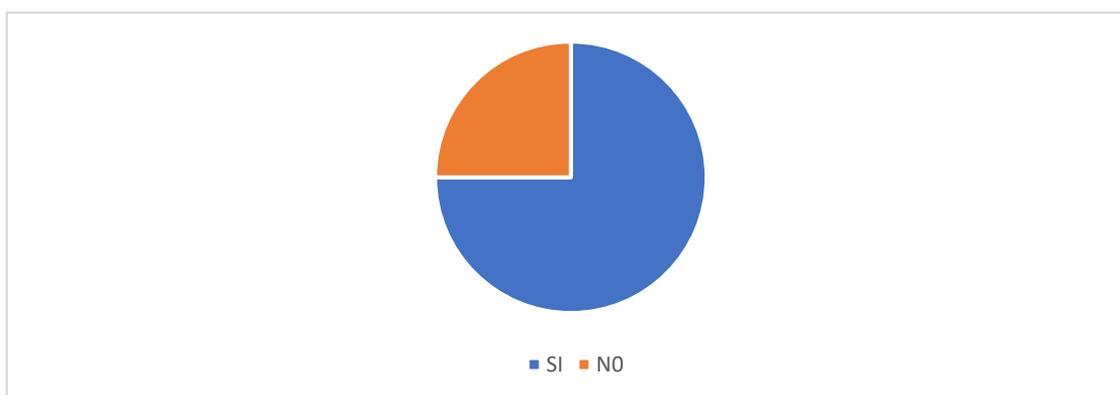
Gráfico N° 3 – Pregunta N° 3



Pregunta N° 4 ¿Si hubiera la posibilidad de que una entidad financiera le otorgue una renta vitalicia a cambio de su bien inmueble, pero puede habitar la vivienda hasta su fallecimiento, utilizaría esa opción para aumentar sus ingresos y mejorar su calidad de vida?

¿Si hubiera la posibilidad de que una entidad financiera le otorgue una renta vitalicia a cambio de su bien inmueble, pero puede habitar la vivienda hasta su fallecimiento, utilizaría esa opción para aumentar sus ingresos y mejorar su calidad de vida?	CANTIDAD	PORCENTAJE
SI	45	75%
NO	15	25%
TOTAL	60	100

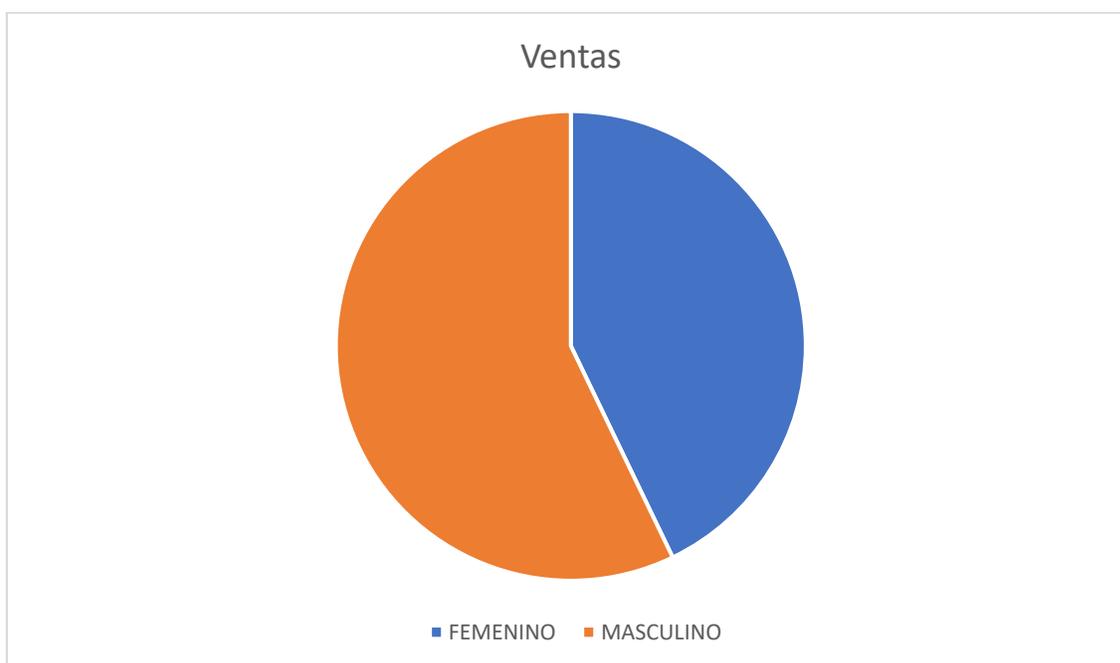
Gráfico N° 4 – Pregunta N° 4



Datos de los adultos mayores encuestados:

SEXO	CANTIDAD	PORCENTAJE
FEMENINO	30	42,86%
MASCULINO	40	57,14%
TOTAL	70	100%

Gráfico N° 5 – Datos de los adultos mayores encuestados



#### Demostración de la Hipótesis

- Si bien el parágrafo II del Artículo 67 de la Constitución Política del Estado señala que se proveerá una renta de vejes vitalicia el mismo no cubre todos los gastos de las personas adultas mayores.

- Por lo tanto, es necesario implementar políticas que den alternativas para beneficiar a las personas de la tercera edad; por lo cual, una Ley sobre la hipoteca a la Inversa, beneficiaria económicamente al sector de adultos mayores para mejorar su calidad de vida.
- El 90% de los encuestados confirma que la opción de una renta vitalicia a cambio de su bien inmueble que van a seguir habitando.

Por lo tanto, la hipótesis del presente trabajo que consiste en “La Ley de hipoteca a la inversa sería un mecanismo que beneficiaria económicamente al sector de la tercera edad que tenga un bien inmueble” queda demostrando que su implantación beneficiaria al sector de la tercera edad.

# **CAPITULO VI**

## CAPITULO VI

### 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 Conclusiones

Terminado el presente trabajo de investigación, señalamos las siguientes conclusiones:

- El Estado Plurinacional de Bolivia está atravesando un proceso de envejecimiento de su población, de acuerdo a los datos del Censo de la gestión 2012 que se caracterizó por un incremento de la población adulta mayor; considerando actualmente las proyecciones que señala el Instituto Nacional de Estadística
- Por tanto, es necesario continuar con más políticas que beneficien en el ámbito político, económico y social a este sector que se vulnerable por hechos de distintos tipos de violencia que sufren las personas de la tercera edad.
- Por ende, la figura de la hipoteca a la inversa contribuiría a la función social del Estado, porque se otorgaría al adulto mayor la posibilidad de obtener ingresos para alcanzar en esta última etapa de su vida dignidad y calidad.

#### 6.2 Recomendaciones

Una vez desarrollado todo el proceso de investigación se tienen las siguientes recomendaciones:

- Establecer reuniones de coordinación con las personas adultas mayores para socializar el proyecto de ley de hipoteca a la inversa.
- Promover reuniones con el Ministerio de Economía y entidades financieras privadas para determinar las mejores opciones para introducir la figura de hipoteca a la inversa con información clara, específica y difundir los beneficios y ventajas que conlleva la hipoteca a la inversa.

# **PROYECTO DE LEY**

# **PROYECTO DE LEY DE HIPOTECA A LA INVERSA PARA ADULTOS MAYORES**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **1. ANTECEDENTES**

Bolivia, mediante Decreto Supremo N° 1421, de 17 de diciembre de 1948, declaró el 18 de diciembre “Día del Anciano”, fecha que fue modificada mediante Decreto Supremo N° 15750, de 22 de agosto de 1978, estableciéndose el 26 de agosto de cada año, como fecha conmemorativa del Anciano en Bolivia. Posteriormente, el Estado declara mediante el Decreto Supremo N° 264 el 26 de agosto el "Día de la Dignidad de las Personas Adultas Mayores", ratificado el 2013. en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia.

Considerando, que Bolivia está atravesando un proceso de envejecimiento los adultos mayores pasarán de representar 8,1% del total de la población el 2012, a 9,5% para el 2020 y a 11,5% el 2030, de acuerdo a los datos que informó el Instituto Nacional de Estadística.

Por tal motivo, Bolivia a través de diferentes normativas, como la Ley N° 3791 de la Renta Universal de Vejez y gastos funerales que tiene como objeto brindar un pago mensual, universal y vitalicio que otorga a las personas una vez cumplan los 60 años, se busca disminuir la pobreza de este sector.

Asimismo, el Estado a través de distintas organizaciones y planes estratégicos con distintas instituciones busca fomentar un envejecimiento saludable optimizando oportunidades para mantener y mejorar la salud física y mental, la independencia y la calidad de vida.

Por lo tanto, el presente proyecto de ley sería una herramienta que contribuiría para que en caso de que sea su voluntad, pueda permanecer en su hogar, y a su vez poder percibir un monto determinado para mantener una mejor calidad de vida.

## **2. JUSTIFICACIÓN**

Bolivia, a través de la Constitución Política de Estado establece que todas las personas adultas mayores tienen derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana, que comprende la preeminencia de sus derechos, la prioridad de tener acceso de los medios necesarios para vivir la última etapa de su vida de manera digna.

Pero, lamentablemente los adultos mayores siguen siendo considerados un sector vulnerable de la sociedad por los distintos tipos de maltratos que sufren como el físico, sexual, psicológico o emocional; maltrato por razones económicas o materiales siendo este último el que tiene más denuncias de acuerdo a los distintos estudios que publica la Defensoría del Pueblo.

Por lo tanto, requieren medidas de protección a través de políticas públicas que sirvan para que los adultos mayores estén protegidos y se integren a la sociedad de manera adecuada.

Podemos concluir, señalando que los adultos mayores a través del acceso a una hipoteca a la inversa conseguirían que la entidad financiera le otorgue una renta vitalicia hasta el momento de su defunción con esto se abre la posibilidad de que los mismos habiten el bien inmueble percibiendo ingresos económicos, mejorando su calidad de vida.

## **3. JUSTIFICACIÓN LEGAL**

La Constitución Política del Estado en el párrafo I del Artículo 67 establece que “Además de los derechos reconocidos en esta Constitución, todas las personas adultas mayores tienen derecho a una vejez digna, con calidad y calidez humana”.

Asimismo, el párrafo I del Artículo 68 de la Constitución Política del Estado dispone que “El Estado adoptará políticas públicas para la protección, atención, recreación, descanso y ocupación social de las personas adultas mayores, de acuerdo con sus capacidades y posibilidades”, párrafo II “Se prohíbe y sanciona toda forma de maltrato, abandono, violencia y discriminación a las personas adultas mayores”.

Por otra parte, el Artículo 1 de la Ley N.º 369: Ley General de las Personas Adultas Mayores de 1 de mayo de 2013, establece que “La presente Ley tiene por objeto regular los derechos, garantías y deberes de las personas adultas mayores, así como la institucionalidad para su protección.”.

De la misma manera, el Artículo 3 de Ley General de las Personas Adultas Mayores un su inciso 1 establece la “No Discriminación. Busca prevenir y erradicar toda forma de distinción, exclusión, restricción o preferencia que tenga por objeto o por resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos fundamentales y libertades de las personas adultas mayores”, en su inciso 5 la “Protección. Busca prevenir y erradicar la marginalidad socioeconómica y geográfica, la intolerancia intercultural, y la violencia institucional y familiar, para garantizar el desarrollo e incorporación de las personas adultas mayores a la sociedad con dignidad e integridad y en su inciso 8 “Accesibilidad. Por el que los servicios que goza la sociedad puedan también acomodarse para ser accedidos por las personas adultas mayores”.

De acuerdo a lo precedentemente descrito, la norma abre la posibilidad de implementar la figura jurídica de la hipoteca a la inversa para adultos mayores, siendo un instrumento legal que permitiría al sector de la tercera edad tener una vida digna en la vejez pues le ofrece la conversión de su patrimonio en recursos líquidos sin perder la propiedad.

#### **4. OBJETIVO Y ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY**

La ley tiene por objetivo establecer la regulación del sistema de crédito, así como todos los aspectos de la hipoteca a la inversa, para adultos mayores que posean un bien inmueble susceptible de ser hipotecado.

El proyecto de Ley de Hipoteca a la Inversa para Adultos Mayores, contiene 10 Artículos.

- Disposiciones Generales
- Beneficiarios y Requisitos
- Entidades Autorizadas y Seguros
- De las prestaciones
- De la ejecución

Y una disposición transitoria, referente a un plazo de tiempo para la reglamentación de la presente Ley.

## **5. PETITORIO**

Es bajo dicho argumento que es menester, emitir una Ley que establezca la implementación de la figura jurídica de la hipoteca a la Inversa para Adultos Mayores, conforme al precepto constitucional del párrafo I Artículo 68.

# **PROYECTO DE LEY DE HIPOTECA A LA INVERSA PARA ADULTOS MAYORES**

## **LA ASAMBLEA LEGISLATIVA PLURINACIONAL**

### **DECRETA:**

**Artículo 1.- (Objeto)** La presente Ley tiene por objeto establecer la regulación del sistema de crédito, así como todos los aspectos de la hipoteca a la inversa, para adultos mayores que posean un bien inmueble susceptible de ser hipotecado.

**Artículo 2.- (Definición)** La hipoteca a la inversa es un crédito garantizado sobre la hipoteca de un bien inmueble el mismo es residencia habitual del solicitante, siempre que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 5 de la presente Ley; con el objetivo de una renta periódica o capital único que se calculara mediante el valor proporcional del bien inmueble.

Una vez se alcance el valor el adulto mayor dejará de percibir la renta, no obstante, la deuda sigue acumulando intereses siendo necesario que el adulto mayor tenga un seguro de renta vitalicia, el cual se activará si el adulto mayor sobrevive el plazo máximo del crédito la aseguradora deberá pagar la renta hasta el deceso del asegurado.

**Artículo 3.- (Finalidad)** La hipoteca a la inversa es un crédito concedido que tendrá como finalidad complementar las rentas de los solicitantes hasta el fallecimiento de éste. En ese periodo el bien inmueble garantizado permanecerá bajo la propiedad del solicitante sin que exista obligación de enajenarlo a favor de la institución acreedora.

**Artículo 4.- (BENEFICIARIOS).** La hipoteca inversa podrá constituirse a favor del solicitante una vez cumpla los requisitos solicitados.

**Artículo 5.- (REQUISITOS):** La hipoteca inversa se podrá constituir cumpliendo con los siguientes requisitos:

- 1) El solicitante debe tener cumplido los 60 años.

- 2) El solicitante debe ser propietario de un bien inmueble y que debe estar libre de gravámenes hipotecarios, de embargos y al día en el pago de los impuestos territoriales y municipales.
- 3) El bien inmueble debe tener plano catastrado.

**Artículo 6.- (ENTIDADES AUTORIZADAS)** Los créditos hipotecarios a que se refiere esta normativa, sólo pueden ser concedidos por los bancos e instituciones financieras de crédito y por las compañías de seguros autorizadas para operar.

**Artículo 7.- (SEGURO)** La responsabilidad de velar porque toda operación de crédito cuente con los seguros requeridos por esta ley, es de la entidad financiera. La póliza de incendio y terremoto se hará por el valor real de la propiedad reajutable anualmente. La vivienda debe asegurarse por un monto tal que cubra el monto total de crédito, monto que nunca podrá ser menor al valor real de la propiedad. Asimismo, deberá tomarse un seguro de desgravamen hipotecario por el equivalente al monto del crédito. La entidad financiera será quien reciba la totalidad de la indemnización y queda en la obligación de canalizar los recursos a los beneficiarios, asumiendo la responsabilidad técnica de la realización de las reparaciones o reconstrucciones que se requieran. En caso de reconstrucción total los trámites se harán bajo los procedimientos normales de solicitudes nuevas.

**Artículo 8.- (DE LOS TIPOS DE RENTAS)** Las rentas que otorgaran las entidades financieras al amparo de la presente ley, están constituidas por pagos económicos, que pueden mensuales, trimestrales o semestrales según acuerdo entre las partes y serán otorgados con base en el valor tasado del bien inmueble de la persona sujeta de crédito.

**Artículo 9.- (DE LA ENTREGA DEL CRÉDITO AL ADULTO MAYOR)** La entrega de la disposición de dinero se le dará a la persona sujeta de crédito de acuerdo con lo pactado en el contrato de crédito.

**Artículo 10.- (AL FALLECIMIENTO)** Al fallecimiento del deudor, los herederos del bien hipotecado tendrán que suministrar los datos de notificación en caso de suceso del deudor, para así poder realizar la posible ejecución de la propiedad. En caso de que no se formalice la opción de cancelación por parte de los herederos, la entidad financiera ejecuta la garantía.

**Transitorio Único. -**

Se contará con 6 meses para reglamentar la presente ley. A su vez, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero deberá emitir los reglamentos necesarios para tutelar el bienestar de las personas que suscriban estos contratos y aplicar una normativa favorable sobre la regulación del crédito, protegiendo en todo momento a los deudores y haciendo valer su finalidad social.

Remítase al Órgano Ejecutivo para fines constitucionales

Es dada en la Sala de Sesiones de la Asamblea Legislativa Plurinacional, a los días del mes de ... del año.....

## 7. REFERENCIAS

- CELADE-CEPAL. (2006). *Manual sobre indicadores de calidad de vida en la vejez*. Santiago Chile.
- Defensoria del Pueblo. (26 de Agosto de 2022). *www.defensoria del pueblo.gob.bo*.  
Obtenido de <https://www.defensoria.gob.bo/noticias/defensoria-del-pueblo-demanda-acciones-efectivas-del-estado-para-las-y-los-adultos-mayores-que-continuan-en-situacion-de-desproteccion-en-el-pais>
- Fedaracion Iberoamericana de Asociacion, d. (19 de Abril de 2016). *Fedaracion Iberoamericana de Asociaciones de Personas Adultos Mayores*. Obtenido de <https://fiapam.org/la-vejez-vista-desde-la-historia-y-las-culturas/>
- Instituto Nacional de Estadistica. (26 de AGOSTO de 2017).  
<https://www.ine.gob.bo/index.php/poblacion-adulta-mayor-boliviana-tiende-a-incrementarse-en-los-proximos-anos/>.
- Instituto Nacional de Estadistica. (2019). *Estudio Post - Censal del Adulto Mayor*. La Paz - Bolivia: INE.
- Punschke, I. (s.f.). *Profesora Ivanna Punschke*. Obtenido de <https://profivannapm.weebly.com/bibliografia.html>.
- Razon, L. (21 de marzo de 2014). *Federación Iberoamericana de Asociaciones de Personas Adultas Mayores*. Obtenido de <https://fiapam.org/10489/>

## 8. BIBLIOGRAFÍA

Banco de España. (2017). *Guía de acceso a la hipoteca a la inversa*. España: Banco de España.

Busso, G. (2001). *Vulnerabilidad*.

CELADE-CEPAL. (2006). *Manual sobre indicadores de calidad de vida en la vejez*. Santiago Chile.

García Mares, S. (julio de 2015). *La Hipoteca a la Inversa*. Castellón de la Plana, España: Universidad Jaume I de Castellón.

Martínez Escribano, C. (2010). *Hipoteca a la Inversa*. España: Colegio de Registradores.

Muro Villalón, J. (2006). *La hipoteca a la Inversa*. Granada.

Muro Villalón, J. (2009). *La hipoteca a la inversa*. España.

Olivera Aravena, G. (2020). *Hipoteca Inversa*. Lima, Perú: Universidad de Piura.

Trejo Maturana, C. (2001). *El viejo en la historia*. Santiago Chile: Acta Biothica.

Vargas, A. (2009). *Métodos y Técnicas de Investigación Jurídica*. La Paz - Bolivia: Universidad 2ª Edición.

Vargas, A. (2010). *y Técnicas de Investigación*. La Paz - Bolivia: Univesal.

*Hipoteca Inversa*. Castellón de la Plana, España: Universidad Jaume I de Castellón.