

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de
los herederos forzosos**

TESIS

Para optar el título profesional de Abogada

AUTOR: Br. KIMBERLY VIVIANA MALAVE VITE

TUMBES – 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de
los herederos forzosos**

Tesis aprobada en forma y estilo por:

Mg. Hugo Valencia Hilares (presidente) _____
ORCID: 0000-0002-1529-9012

Mg. Mirtha Elena Pacheco Villavicencio (miembro) _____
ORCID: 0000-0001-5873-5024

Mg. Julio César Ayala Ruiz (miembro) _____
ORCID: 0000-0001-9688-5007

TUMBES, 2024

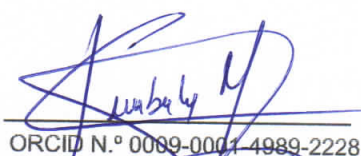
UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



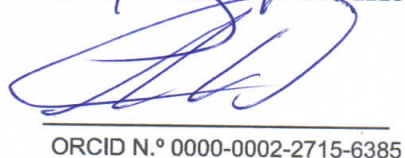
La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos forzosos

La suscrita declara que la tesis es original en su contenido y forma:

Br. Kimberly Viviana Malave Vite
Autora


ORCID N.º 0009-0001-4989-2228

Mg. Christiam Giancarlo Loayza Pérez
Asesor


ORCID N.º 0000-0002-2715-6385

TUMBES - 2024

CERTIFICACIÓN DE ORIGINALIDAD

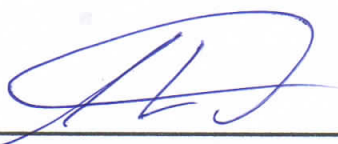
Mg. Christiam Giancarlo Loayza Pérez, docente ordinario, categoría auxiliar, adscrito al Departamento Académico de Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Tumbes.

CERTIFICA:

Que el Informe de Tesis: La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos forzosos, presentado por la bachiller en Derecho Kimberly Viviana Malave Vite, identificada con DNI N° 72517956 y con código de estudiante N°. 070144141, ha sido asesorado y revisado por mi persona, por tanto queda autorizado para su presentación e inscripción ante la Escuela de Derecho de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Nacional de Tumbes.

Informe que se presenta para su revisión y aprobación correspondiente a cargo de los órganos pertinentes

Tumbes, 06 setiembre de 2024



Mg. Christiam Giancarlo Loayza Pérez

Asesor del Proyecto de Tesis

Orcid: 0000-0002-2715-6385



UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUMBES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

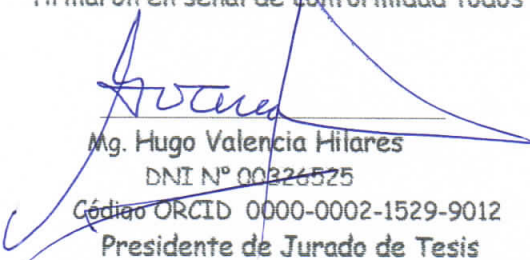
En la ciudad de Tumbes, a los doce días del mes de agosto del dos mil veinticuatro, a las 19:30 horas los integrantes del jurado, designados mediante **Resolución Decanal N.º063-2021/UNTUMBES-FDCP-D(e)**; del 22 de marzo del 2021, integrado por el Mg. Hugo Valencia Hilares, con DNI N° 00326525 en su condición de presidente, Mg. Mirtha Elena Pacheco Villavicencio, con DNI N° 17845579 miembro y Ma. Julio Cesar Ayala Ruiz, con DNI N° 02832343 miembro, para la sustentación en acto público de la tesis titulada: **"LA HIPOTECA INVERSA Y SUS IMPLICANCIAS JURÍDICAS EN LA LEGÍTIMA DE LOS HEREDEROS FORZOSOS"** ejecutada por la **Bachiller MALAVE VITE KIMBERLY VIVIANA** para optar el Título Profesional de Abogada, la que se realiza en FORMA VIRTUAL, a través del aplicativo google meet.

En conformidad con el artículo 55 y siguientes del Reglamento de Grados y Títulos y Artículo 62 y siguientes del Reglamento de Tesis de Pregrado y Posgrado, de la Universidad Nacional de Tumbes, aplicable al presente caso, la sustentación de tesis es un acto público de exposición y defensa del trabajo ejecutado, amparado en las normas reglamentarias invocadas el presidente del jurado dió por iniciado el acto de sustentación, concediendo el uso de la palabra a la **Bachiller MALAVE VITE KIMBERLY VIVIANA**, que proceda a la sustentación de la Tesis.

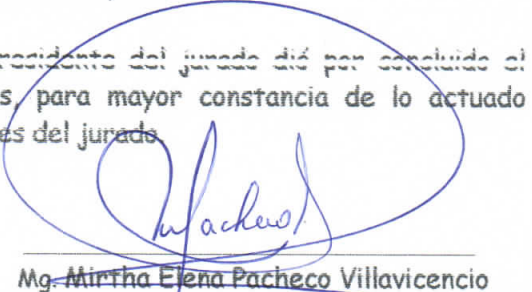
Luego de la sustentación de la tesis, formulación de preguntas y la deliberación del jurado, en conformidad con el artículo 57 del Reglamento General de Grados y Títulos, concordante con el artículo 65 del Reglamento de Tesis de Pre grado y posgrado de la Universidad Nacional de Tumbes, declaran aprobado por UNANIMIDAD con el calificativo de Regular () Buena () Muy Buena (x) y Sobresaliente ().

Por tanto, la **Bachiller**, queda **APTA**, para iniciar los trámites administrativos, para que el Consejo Universitario de la Universidad Nacional de Tumbes, expida el Título Profesional de Abogada, en conformidad con lo estipulado en el Artículo N° 90 del Estatuto de la Universidad Nacional de Tumbes y lo normado en el Reglamento de Grados y Títulos.

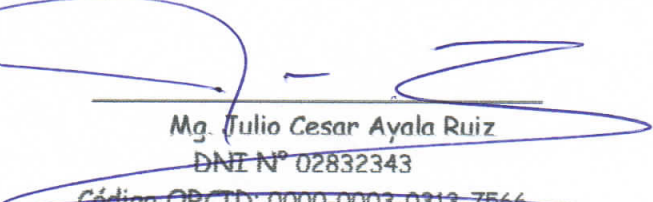
Siendo las 20:23 horas, del mismo día, el presidente del jurado dió por concluido el presente acto académico, de sustentación de tesis para mayor constancia de lo actuado firmaron en señal de conformidad todos los integrantes del jurado.


Mg. Hugo Valencia Hilares
DNI N° 00326525

Código ORCID: 0000-0002-1529-9012
Presidente de Jurado de Tesis


Mg. Mirtha Elena Pacheco Villavicencio
DNI N° 17845579

Código ORCID: 0000-0001-5873-5024
Miembro


Mg. Julio Cesar Ayala Ruiz
DNI N° 02832343

Código ORCID: 0000-0003-0313-7566
Miembro

La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos forzosos

por Kimberly Viviana Malave Vite

Fecha de entrega: 19-jun-2022 11:42a.m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 1859467283
Nombre del archivo: TESIS_KIMBERLY_MALAVE_2022.pdf (1.57M)
Total de palabras: 12386
Total de caracteres: 63823

MS.
Kimberly Viviana Malave Vite
PSESON

La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos forzosos

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

23%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

15%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

repositorio.untumbes.edu.pe

Fuente de Internet

8%

2

Submitted to Universidad Nacional de Tumbes

Trabajo del estudiante

7%

3

hdl.handle.net

Fuente de Internet

2%

4

lpderecho.pe

Fuente de Internet

1%

5

repositorio.unjfsc.edu.pe

Fuente de Internet

1%

6

andrescusi.files.wordpress.com

Fuente de Internet

1%

7

www.untumbes.edu.pe

Fuente de Internet

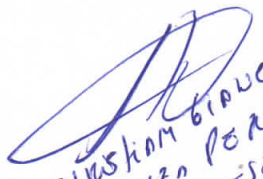
1%

8

pirhua.udep.edu.pe

Fuente de Internet

<1%


Mg. Christian BIAUCHE
Lorena PEREZ
PROFESOR

9	www.lapatria.pe Fuente de Internet	<1 %
10	buleria.unileon.es Fuente de Internet	<1 %
11	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
12	institutosantalucia.es Fuente de Internet	<1 %
13	peruconstruye.net Fuente de Internet	<1 %
14	1library.co Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.ulima.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
17	er.com.pe Fuente de Internet	<1 %
18	repositorio.unasam.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
19	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
20	repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080	

*MS. Christian Ginepro
Lorena Perez
ASESOR*

Fuente de Internet

<1 %

21

repositorio.continental.edu.pe

Fuente de Internet

<1 %

22

www.studocu.com

Fuente de Internet

<1 %

23

docplayer.es

Fuente de Internet

<1 %

Excluir citas Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Excluir bibliografía Activo


Mg. Christian BIANCONI
Lector ASesor

DEDICATORIA

A mis padres y abuelos, quienes en conjunto han contribuido en mi formación personal y profesional.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por ser lo mejor que me ha pasado en la vida, pues mi fe en él siempre ha sido pilar importante. Mi vida entera no será suficiente para agradecer todo lo que hace por mí.

A mis padres y abuelos, por brindarme la posibilidad de estudiar una carrera universitaria y facilitarme todos los medios para culminar con éxito.

Br. Kimberly Viviana Malave Vite

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	16
REVISIÓN DE LITERATURA	16
1.1 Antecedentes.....	16
1.1.1 Antecedentes nacionales.....	16
1.1.2 Antecedentes internacionales	18
1.2 Bases teórico-científicas	19
1.2.1 Una visión de la hipoteca Inversa.....	19
1.2.1.1 Orígenes de la Hipoteca Inversa (Reverse mortgage)	19
1.2.1.2 Definición y Características	22
1.2.1.3 Finalidad y requisitos	25
1.2.1.4 Terminación y Vencimiento del contrato de la hipoteca inversa.....	28
1.2.1.5 La ejecución de la hipoteca inversa.....	29
1.2.2. La Legítima en el Código Civil peruano	30
1.2.2.1 Definición	30
1.2.2.2 Fundamento.....	31
1.2.2.3 La legítima y la herencia	32
1.2.2.4 Su determinación e imputación	34
CAPÍTULO II.....	37
MATERIALES Y MÉTODOS.....	37
2.1 Tipo de estudio y diseño de investigación.....	37
2.2 Población y muestra	38
2.3 Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	39
2.4 Procesamiento y análisis de datos	40
CAPÍTULO III.....	42
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	42
3.1 Resultados.....	42
3.2 Discusión	53
CONCLUSIONES.....	58
RECOMENDACIONES	59
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	60
ANEXOS.....	62

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1:.....	40
Cuadro 2:.....	42
Cuadro 3.....	43
Cuadro 4:.....	44
Cuadro 5:.....	45
Cuadro 6:.....	46
Cuadro 7:.....	47
Cuadro 8:.....	48
Cuadro 9:.....	49
Cuadro 10:.....	50
Cuadro 11:.....	51
Cuadro 12:.....	52
Cuadro 13:.....	68

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	42
Figura 2	43
Figura 3:	44
Figura 4	45
Figura 5	46
Figura 6	47
Figura 7	48
Figura 8	49
Figura 9	50
Figura 10	51

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo general analizar la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021. Se empleó el enfoque cuantitativo, en un tipo de investigación descriptiva-explicativa, con un diseño no experimental, así como el método hipotético-deductivo. Se utilizó la técnica de la encuesta mediante un cuestionario como instrumento aplicado a los abogados litigantes de Tumbes, de los cuales se obtuvo el siguiente resultado: se llevó a cabo una correlación de Tau B de Kendall obteniendo una $r(275) = ,670$ y un Sig. = **,000** con lo que podemos interpretar que las variables mantienen una relación positiva con un valor de 0,670 con lo que podemos afirmar que la relación es fuerte, concluyendo que la hipoteca inversa genera implicancias jurídicas afectando la legítima de los herederos forzosos, por tanto se comprueba la hipótesis formulada.

Palabras clave: hipoteca inversa, legítima, herederos forzosos, herencia.

ABSTRACT

The general objective of this research was to analyze the perception of the legal community of Tumbes regarding the application of the reverse mortgage and its legal implications in the legitimate rights of forced heirs in the judicial district of Tumbes, 2021. The quantitative approach was used, in a descriptive-explanatory type of research, with a non-experimental design, as well as the hypothetical-deductive method. The survey technique was used by means of a questionnaire as an instrument applied to the litigating lawyers of Tumbes, from which the following result was obtained: a Kendall's Tau B correlation was carried out, obtaining an $r(275) = ,670$ and a $\text{Sig.} = ,000$ with which we can interpret that the variables maintain a positive relationship with a value of 0.670 with which we can affirm that the relationship is strong, concluding that the inverse mortgage generates legal implications affecting the legitimacy of the forced heirs, therefore the formulated hypothesis is verified.

Keywords: reverse mortgage, legitimate, forced heirs, inheritance

INTRODUCCIÓN

Con el objetivo de solventar diversas necesidades de las personas mayores tras la jubilación y teniendo en cuenta que durante su vida han acumulado un determinado patrimonio, la figura de la hipoteca inversa apareció como una herramienta para obtener un crédito en base a la hipoteca del bien inmueble con el beneficio de que el capital y los intereses deben ser reembolsados hasta la muerte del beneficiario.

Si bien esta figura en el mundo ya tiene existencia, en países como Inglaterra, Estados Unidos, Francia, España, entre otros; en el Perú, es una figura nueva ya que la norma fue dada en el año 2018, regulándose en la Ley 30741.

Esta Ley en su Artículo 3 literal h) menciona: “que el cobro del crédito se ejecute única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria”. Así mismo, en el literal siguiente i), señala que al fallecimiento de los titulares del crédito el acreedor debe proporcionar a los herederos requeridos, la posibilidad de que ellos sean quienes cancelen el crédito y en el literal j), menciona que el acreedor se encontrará facultado a cobro de créditos e hipotecas y, si existiera un sobrante, será entregado a los herederos forzosos.

Si bien se tiene que una persona siendo titular de sus bienes puede disponer “libremente de ellos” ya que el derecho de propiedad le otorga ese poder jurídico, conforme también se lee del Artículo 923 del Código Civil, la misma norma prevé en su Artículo 725, la figura del tercio de libre disposición precisando que: “El que tiene hijos u otros descendientes, o cónyuge, puede disponer libremente hasta del tercio de sus bienes” mientras que en su Artículo 723 prescribe que “la legítima constituye la parte de la herencia de la que no puede disponer libremente el testador cuando tiene herederos forzosos”. Nos preguntamos ¿qué implicancias jurídicas tiene esto para la legitimidad de los herederos forzosos cuando el propietario del bien inmueble lo entrega en garantía vía hipoteca inversa?

Esta investigación tuvo como objetivo determinar las implicancias jurídicas que acarrea la hipoteca inversa de un inmueble en la legítima de sus herederos forzosos. Formulándose como variables “la Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” y “la Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”. Se empleó el enfoque cuantitativo, pretendiendo describir y explicar la percepción que enfrenta la hipoteca inversa con el derecho a la legítima, utiliza la inferencia hipotético-deductivo y como técnica el análisis la encuesta y su instrumento de recogida, “el cuestionario”.

Para dar respuesta a la problemática, se decidió acudir a fuentes no sólo nacionales sino también internacionales. Así, en la búsqueda de información, esta investigación tuvo como fuentes el antecedente internacional, la tesis Lumbi Sequeira y Gonzáles Paniagua (2009) para obtener el título de abogados en la Universidad de Costa Rica, la misma que tiene por objetivo determinar si es necesaria una legislación en la República de Costa Rica para la práctica correcta y eficaz de las hipotecas inversas. concluyendo que es factible que se instaure en Costa Rica, la hipoteca inversa desde el punto de vista normativo, el Código Civil y desde el punto de vista de la población a la que se dirige ya que existen varios adultos mayores.

Así mismo, otro de los antecedentes internacionales fue la tesis doctoral de Gómez San Martín y Pérez Carrillo (2018), desarrollada en la Universidad de León, España. Esta investigación tuvo por objetivo responder a las interrogantes: ¿Es la hipoteca inversa la solución a los problemas de ingresos y poder adquisitivo de las personas mayores? Y ¿Poseerá éxito en la sociedad española como lo ha tenido en Reino Unido o Estados Unidos? Concluyendo que fue un fracaso la hipoteca inversa en España y para conseguirlo, la hipoteca inversa debe replantearse. “Parte de una buena idea, en un contexto altamente favorable para su ejecución, pero la falta de rasgos adecuados hace que muchas personas no opten por ella. Por encima de todo, debe mejorarse su rentabilidad, más allá de los beneficios fiscales atribuidos”.

A nivel nacional, esta investigación tuvo como su antecedente, la tesis de Rosario Chauca y Guevara Cubas (2018) para obtener el título de abogadas, la que tuvo por objetivo determinar si el marco constitucional peruano vigente permite la regulación de la hipoteca inversa y concluir que las expectativas de las personas mayores están relacionadas con mejoras en la calidad de vida asociadas a la idea de uso de la riqueza.

Siendo relevante esta investigación porque es un aporte significativo a la comunidad estudiantil y a los operadores del derecho ya que otorga un mayor conocimiento de las figuras inmersas en la problemática a través del análisis que se hace de ellas a partir de la doctrina y jurisprudencia y otorga una solución jurídica a un problema que debe resolverse.

CAPÍTULO I

REVISIÓN DE LITERATURA

1.1 Antecedentes

1.1.1 Antecedentes nacionales

La presente investigación tiene como antecedente la tesis de Olivera (2020) titulada “Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N° 30741”. Dicha investigación tuvo por objetivo analizar la legislación peruana en materia de hipotecas inversas y hace recomendaciones para su mejor adopción. Además, se hizo una revisión de las leyes de España y México en torno al número mencionado como referencia, y luego de analizar la ley peruana sobre hipotecas inversas, se identificaron una serie de falencias encontradas debido a la técnica legislativa utilizada para regular el derecho referencia de la Organización. , concluyó que se necesitaban mejoras a la Ley de Hipoteca Inversa y su reglamento para permitir que las instituciones financieras ofrezcan hipotecas inversas a los ciudadanos interesados.

Así mismo, otro antecedente fue la tesis presentada por Rosario y Guevara (2018) , titulado Hipoteca inversa en el marco de la constitución y su efecto en la calidad de vida de los adultos mayores, Huacho. Esta investigación tuvo por objetivo analizar si el marco constitucional vigente en el Perú permite la provisión de hipotecas inversas. Estableciendo que los resultados indican que un alto porcentaje de la población tiene calidad de propietario de la vivienda en la que vive y sus ingresos son limitados, lo que afecta sus expectativas personales de mejorar su calidad de vida. Concluyendo que Las expectativas de las personas mayores en cuanto a mejorar su calidad de vida, las asocian a la idea de hacer uso de los bienes a su arbitrio. Los hijos de la población estudiada, que pueden heredar, constituyen una restricción al ejercicio de la libertad de disponer de los bienes de propiedad de los adultos mayores. Las

personas mayores tienen como objetivo hacer el mejor uso de la riqueza que tienen en la vida.

Borda López (2020), en su tesis "Repositorio Continental: Modificatoria de los artículos 1°, 3°, 4°, 6° de la ley que regula la hipoteca inversa a raíz de la afectación de las partes intervinientes en el ordenamiento jurídico peruano" concluyó que "La Ley que Regula la Hipoteca Inversa en el Perú no ha tenido en cuenta que el fundamento filosófico de la herencia haya su esencia en la expectativa de la familia sobre el patrimonio de sus integrantes. Esto quiere decir que, al no tener en cuenta esta ley la opinión de los herederos forzosos, se afectan sus expectativas sobre la herencia".

Cacha Ramos et al. (2021), en su tesis "Factores críticos de éxito para la implementación de la hipoteca inversa en Lima Metropolitana y Callao" concluyeron que "la investigación les ha permitido conocer los factores críticos de éxito de un producto, que, si bien cuenta con legislación que lo autoriza a existir, no es ofrecido en el mercado debido a diversos factores internos, estos surgen de los intereses de las entidades financieras, así como de factores externos, que se derivan de las necesidades de los clientes y de los aspectos legales que requieren especificarse aún más, de forma concreta, en lo referido a la edad mínima para acceder a este producto".

Morales Canales (2020), su tesis "Hipoteca inversa: análisis y recomendaciones a raíz de su implementación en el Perú" concluyó que "La hipoteca inversa aporta y contribuye a la función social del Estado a raíz de las ventajas y beneficios que proporciona, pues dicho instrumento brinda la posibilidad a las personas de la tercera edad de obtener mayores ingresos en la última etapa de sus vidas, de manera que les sea permitida una vida de digna y de calidad".

Olivera Aravena (2020), en su tesis "Hipoteca Inversa: Oportunidades y desafíos a propósito de su incorporación en el ordenamiento jurídico peruano mediante la Ley N.º 30741", concluyó que "la situación de los adultos mayores en nuestro país no es para nada sencilla. Una gran

alternativa para ellos podrá ser la hipoteca inversa, cuya ventaja principal es que los solicitantes, podrán seguir viviendo en sus viviendas habituales y a la vez complementar sus pensiones públicas o privadas mediante la transformación de su patrimonio inmobiliario en dinero efectivo, lo que permitirá que puedan mejorar su calidad de vida".

Ricra Escudero (2017), en su tesis "Incorporación de la hipoteca inversa al Código Civil Peruano y sus consecuencias jurídicas acogiendo el seguro contra el patrimonio negativo y el seguro de rentas diferidas" concluyó que "La hipoteca inversa conlleva una solución para la situación económica del adulto mayor que no llega a percibir una pensión lo suficientemente adecuada para cubrir sus gastos o que no recibe ninguna pensión, lo cual tiene como finalidad disminuir la pobreza y el bajo nivel económico en el que se desenvuelve un gran porcentaje de adultos mayores en nuestro país".

Usca Layme y Caquira Mamani (2020), su tesis "El contrato social para la protección de una vejez digna del adulto mayor y el Instituto Jurídico de la Hipoteca Inversa en el Perú" concluyeron que "se trata de un mecanismo financiero que puede ser utilizado en casos que el adulto mayor, que no cuente con una pensión de jubilación, pueda gozar de un monto periódico determinado (a manera de préstamo) y al mismo tiempo seguir disfrutando de su vivienda mientras siga con vida, resolviendo de esta manera el problema del adulto mayor que no cuenta con una pensión de jubilación y por ende se encuentra en un estado de desigualdad y desprotección".

1.1.2 Antecedentes internacionales

Como antecedente internacional está la tesis de Gómez (2018) titulada la Hipoteca inversa como complemento a la pensión. Dicha investigación tuvo como propósito de analizar el contexto socioeconómico que ha propiciado la aparición de la hipoteca inversa. En ese sentido, la incertidumbre del sistema público de pensiones, la situación demográfica o el gran porcentaje de españoles con vivienda en propiedad, son

algunos de los factores clave que se encuentran detrás de la liberación de capital inmobiliario. Por lo que se realizó, un estudio sobre su posición jurídica, su alcance, su popularidad y otros factores que ayuden a comprender realmente este interesante producto. Asimismo, se conocerá porqué, aunque se den las circunstancias para que la hipoteca inversa sea un éxito, no ha llamado prácticamente la atención a la sociedad española.

Orts Santos (2012), su tesis "Hipoteca Inversa", concluyó que "La hipoteca inversa se ha definido como un instrumento jurídico económico dirigido a solucionar demandas sociales, como es la satisfacción de las necesidades durante los últimos años de la vida a través del disfrute del ahorro acumulado en la vivienda habitual".

Otro antecedente internacional es la tesis de Lumbi y Gonzáles (2009) titulada la hipoteca inversa. Criterios para su regulación, en Costa Rica. Llegando a concluir que el producto Financiero de la Hipoteca Inversa, es factible de instaurarse en Costa Rica, desde una perspectiva normativa, Código Civil y desde una perspectiva de la población a la que va dirigida. Por ser una población mayoritaria, en Costa Rica, se ha puesto el énfasis de la presente investigación en los Adultos mayores, no así en las personas que sufren de dependencia severa o gran dependencia; resta solamente, analizar, si a nivel financiero, tratándose de entidades financieras, resulta factible de aplicación.

1.2 Bases teórico-científicas

1.2.1 Una visión de la hipoteca Inversa

1.2.1.1 Orígenes de la Hipoteca Inversa (Reverse mortgage)

El origen de la hipoteca inversa según Lumbi y Gonzales (2009) se da en los países anglosajones como Reino Unido y Estados Unidos en el año 2007 aproximadamente. Por su parte Álvarez (2009) completa la información y sostiene el derivado del derecho anglosajón, en cuanto al concepto de hipoteca inversa, se aproxima a la hipoteca común o circulante del derecho español con su sistema de amortización.

En la década de los años 30, en Inglaterra, había la home-equity, imagen parecidos a las hipotecas inversas (Álvarez Álvarez, 2009), sin embargo, la figura de la hipoteca inversa en el Reino Unido comenzó a utilizarse y comercializarse hasta el año 1965, bajo el nombre de *reverse mortgage* (Serrano de Nicolás, 2008). Sin embargo, “realmente el mercado no se desarrolló hasta la década de los 80. En aquel momento se vinculó la contratación de este producto a una serie de inversiones que no resultaron las más adecuadas y terminó generando una imagen negativa de la hipoteca inversa. (...) precisamente esta situación sirvió de revulsivo para las entidades que ofrecían este producto y desarrollaron un código de conducta para ofrecer un producto seguro y responsable a través del plan SHIP (*Safe Home Income Plan*) que actualmente se denomina *Equity Release Council* al que se adhieren la inmensa mayoría de entidades que comercializan hipotecas inversas” (Comínges, 2019).

Esta hipoteca tuvo inicialmente los controles de la hipoteca común y en 1991 se implementan estándares y regulaciones específicas, condujo a la creación de un grupo de instituciones financieras conocidas como *Safe Home Income Plants* (SHIP), personas que, a través de su código de conducta, han establecido determinadas condiciones que deben cumplir para el pacto de esta hipoteca inversa en favor de los consumidores (Castro Alfaro & Gutierrez Baltodano, 2017).

Sostiene Comínges (2019) que los británicos no consideran importante dejar una herencia y no consideran importante pedir prestada una casa como garantía. Pero a pesar de ello, el mercado del Reino Unido ha crecido generando más de 47.000 transacciones solo en 2018, se ha sumado el asesoramiento de expertos externos, se han puesto en marcha mecanismos para

combatir la propiedad negativa y los tipos de interés fijos, así como el acceso de las aseguradoras y proveedores de productos.

La hipoteca inversa, en Estados Unidos, se desarrolló a partir del año 1989 (Castro Alfaro & Gutierrez Baltodano, 2017), bajo un programa de garantías específico creado por el gobierno federal que se prorrogó hasta 1998, el que consideró los grandes ahorros acumulados en los hogares estadounidenses y su utilidad para atender las diversas necesidades de las personas mayores después de la jubilación (Comínges, 2019).

Regularon tres tipos según su finalidad: “El primer tipo denominado *Home Equity Conversion Mortgage* la única de estos tres tipos que cuenta con respaldo federal específicamente en el tema de seguros, además posee injerencia respecto al monto de crédito a autorizar. El segundo *Deferred Payment*, ofrecido por agencias locales y gobierno estatales con la finalidad que el préstamo sea utilizado en mejorar o remodelar la casa habitacional, difiere del tercer tipo que es ofrecido por agencias locales y estatales únicamente, y cuyo fin es el pago de impuestos. (...) Su crecimiento ha sido lento nunca parecido al de Inglaterra, su auge mayor se dio en los años 2005 y 2006” (Castro Alfaro & Gutierrez Baltodano, 2017, págs. 38-39).

Se han celebrado cerca de 40.000 operaciones en 2009 mediante el programa federal *Home Equity Conversion Mortgage* (Sawyer, 1996), y se realizaron alrededor de 54.591 solamente al final del año 2012 (Miller, 2012).

En los dos países mencionados es que tuvo su inicio esta figura, pero también se dio su uso en otros países de Europa antes de considerarla en la legislación nacional. Así en Italia, “ha evolucionado positivamente en el desarrollo de estos productos desde 2009, sin embargo, el vínculo emocional con las viviendas

es un factor difícil de superar en este país. Los italianos ven el recurso a las hipotecas inversas como una solución extrema. Holanda fue identificada en 2009 como un país sin mercado de este tipo de productos. Hoy, reúne condiciones para que crezca, sin embargo, la reducción de las deducciones por los intereses de la hipoteca hace menos atractiva la contratación de hipotecas inversas” (Comínges, 2019).

Sin embargo, en países como Alemania, en el año 2009, fue uno de los países europeos menos desarrollados para estos productos y las condiciones aún no son favorables para su desarrollo. cosa que no sucedería con países como Irlanda en el que ciertas proyecciones indican que la demanda de jubilación adicionales aumentaría (Comínges, 2019).

1.2.1.2 Definición y Características

Martínez Escribano (2009) señala que la hipoteca inversa es una hipoteca ordinaria que funciona al revés, en la cual la devolución del crédito con los intereses no se produce desde un primer momento y a plazos, sino en un momento posterior tras el fallecimiento del deudor y de una sola vez.

Concha Zegarra y Lladó Márquez (2013) la llaman hipoteca revertida y señalan que “es un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias”, proporcionándoles a los propietarios el pago de una suma global o pagos periódicos, generalmente por parte de personas en edad de jubilación.

Como Torres Lagos (2017) considerando a personas mayores o en situación de fuerte o gran necesidad de cuidados, establece que dicha hipoteca el propietario en todo momento conserva la

propiedad de su inmueble, recibe una cantidad por única vez o de manera periódica, para complementar su pago durante un tiempo limitado o vitalicia, la que será devuelta al momento de su fallecimiento del deudor.

Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado (2019) sostienen que “la hipoteca inversa es un producto financiero mediante el cual una entidad autorizada dota de liquidez al propietario (o propietarios), a través de un préstamo, que es garantizado con su inmueble, sin tener que renunciar a su uso, disfrute o titularidad” (pág. 183).

Quinteros Flores (2016) lo define como un crédito otorgado por una institución financiera a favor del titular de un inmueble, quien sin desprenderse del mismo sino hasta su fallecimiento, hipotecará su inmueble para garantizar el crédito que se le ha otorgado para que le sea desembolsado en cuotas periódicas a lo largo de muchos años, pero con la característica que el pago de este crédito se produce sólo al final del plazo pactado y suele imputarse a la ejecución del bien subyacente, a menos que el propietario o sus herederos opten por pagar el crédito, evitando así su ejecución..

Como características, la hipoteca inversa presenta las siguientes:

- a) Ubaldo Nieto (2020) sostiene que el verdadero elemento que identifica de manera sustancial a la hipoteca inversa es la no exigible de reembolso de principal o intereses hasta la muerte del beneficiario.
- b) Debe ocupar la vivienda, la persona que recibe el crédito. Esta característica, en caso de que no se cumpla, puede ser usada como cancelación de hipoteca al igual que sucedería si se deja de pagar los tributos o el seguro que la vivienda posee (Concha Zegarra y Lladó Márquez, 2013).

- c) Esta hipoteca va dirigida a que una persona propietaria del inmueble genere ingresos periódicos para su manutención o subsistencia. Sin embargo, no necesariamente pueden ser periódicos ya que puede ser en una sola armada (Martínez Escribano, 2009).
- d) El valor de la vivienda será determinado por un proceso de tasación que considerará ubicación, construcción, calidad del material, entre otros elementos (Concha Zegarra y Lladó Márquez, 2013). Este monto se determinará mediante “dos peritos tasadores”, considerando la oportunidad de vida del titular o titulares y el porcentaje de interés aplicable, entre otros y él permitirá determinar el monto del crédito (Varsi Rospigliosi & Torres Maldonado, 2019).
- e) “Independientemente de la forma en que se realice la entrega de las cantidades, el crédito -con sus intereses y los demás conceptos generados durante el plazo de percepción- no vence sino hasta el momento del fallecimiento del acreditado o del último de éstos si fueran varios. Consecuentemente, hasta que no se cumple ese término, los prestatarios no se encuentran obligados a realizar ningún pago o amortización” (Quesada Páez, 2013, p. 132).
- f) Las maneras de cómo se recibe el crédito, pueden ser: a) un solo pago; b) mensualidades por un periodo definido; c) línea de crédito; d) mensualidades mientras permanezca vivo el beneficiario y su cónyuge; y, d) mediante la combinación de las modalidades indicadas. Cabe agregar que, quien recibe el crédito deberá: a) pagar los costos que originaron la hipoteca; b) pagar los tributos relacionados con la vivienda; y c) pagar la prima de seguro para la protección de la vivienda (Concha Zegarra y Lladó Márquez, 2013).
- g) En relación la recuperación o retorno, después de la muerte del propietario, el acreedor debe, de acuerdo con la normativa y dentro del plazo, ofrecer la oportunidad de resolver el préstamo y, en consecuencia, exigir a la entidad legitimada la

cancelación de la hipoteca a la sucesión o a los legatarios y si vence dicho plazo y la deuda subsiste, la entidad autorizada acreedora puede ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito y en caso exista el sobrante remanente después de la ejecución del inmueble, será entregado éste a los herederos o legatarios (Varsi Rospigliosi & Torres Maldonado, 2019).

1.2.1.3 Finalidad y requisitos

Este tipo de hipotecas, son un tipo especial de préstamo con garantía hipotecaria que posibilita a los propietarios convertir en efectivo, parte del capital de sus hogares y mientras el prestatario viva en la casa, el préstamo no tiene que ser reembolsado (Michelangeli, 2007).

De ahí que, según Ramos Chaparro (2008), “sea uno de los medios que tienen los propietarios de viviendas ya pagadas para transformar el valor líquido acumulado de las mismas en dinero efectivo que complementa sus ingresos con pagos en dinero fresco durante un plazo, bajo la forma de sumas periódicas que el prestamista se obliga a entregar en tiempo y forma convenidos hasta cubrir un valor máximo determinado, pero el acreedor asegura la restitución de lo prestado -más intereses y otros conceptos devengados- en base a la correspondiente garantía hipotecaria, calculada sobre la base del valor estimado del inmueble en el momento en que proceda la devolución de los montos entregados” (pág. 573).

Martínez Escribano (2009), sostiene que la hipoteca inversa tiene una finalidad: “que el acreditado se asegure un determinado nivel de ingresos en base al valor de la vivienda durante el tiempo que le reste de vida, y de forma que, la suma de las cantidades dispuestas más los intereses periódicamente capitalizados y otros gastos previstos al contratar la operación, equivalga como

máximo al 80% del valor de la vivienda en la fecha de la contratación. En este tipo de operaciones lo que prima es el valor estimado de la propia garantía y no el nivel de ingresos del solicitante”.

Por tanto, accede a las personas obtener liquidez basada en bienes raíces (Concha Zegarra y Lladó Márquez, 2013). Es que, en este tipo de hipotecas, un banco otorga un crédito a una persona, garantizando su inmueble, y este crédito no tiene que pagarse mientras el propietario esté ocupando la vivienda. El inmueble será el que garantice el pago del crédito, de ahí que la capacidad de pago de la persona, no se evalúe sabiendo que el pago se hará al venderse el inmueble (Concha Zegarra y Lladó Márquez, 2013)

El artículo 1 de la Ley 30741, en el que se regula el objeto de la ley, establece: “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”, indicando que esta hipoteca es un medio para complementar los ingresos económicos, del dueño de un inmueble o en palabras de Cajacuri (2017) quien sostiene que al final, la hipoteca inversa es dar liquidez a un sector de la población que ha perdido la capacidad de generar ingresos propios.

La Ley 30741, en su artículo 3 regula que:

- a) La constitución de dicha hipoteca se realizará sobre el inmueble del titular del crédito, pero este, no necesariamente debe ser el propietario ya que Podrán designarse beneficiarios, a quienes correspondan las cuotas o provisiones

periódicas del crédito, cuando la muerte del portador ocurra antes de su total desembolso.

- b) Cierta inmueble debe estar resguardado ante todo tipo de daño.
- c) El precio del inmueble deberá de ser verificada por al menos dos entes especializados, y uno de ellos puede ser el banco que otorgará la hipoteca inversa.
- d) Estos intereses a pagar se calculan del total del crédito recibidas o dispuestas efectivamente por el titular o titulares.
- e) El titular o titulares del crédito estén obligados a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna, ya que es una facultad del deudor.
- f) El titular o titulares que habiten el inmueble afectado y que únicamente puedan enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas o gravámenes solo con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g) En el momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones vigentes que tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca.
- h) Se ejecuta única y exclusivamente el cobro del crédito al bien afectado por la hipoteca.
- i) Al deceso del titular, la entidad acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro de un plazo, ofrecerá bienes inmuebles o inmuebles jurídicos, por lo que facultativamente cancelan el crédito y así exigen a la persona jurídica autorizada la liberación de la hipoteca.
- j) Culminado el plazo indicado 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.

1.2.2.4 Terminación y Vencimiento del contrato de la hipoteca inversa

La terminación del contrato se refiere a la extinción del contrato de este tipo de hipoteca., el cual se da con su cancelación. La Ley 30741 previó la resolución del contrato, con la que también se finaliza. Así el artículo 7 establece su realización automática cuando el acreedor deja de cumplir con las obligaciones de los pagos por dos o tres períodos consecutivos dentro de un período o doce períodos, será solicitada por el titular o titulares de la hipoteca inversa con la finalidad de que se le pague la penalidad.

El monto reembolsable se calculará a la fecha en que se realizó el hecho que dio lugar a la resolución del contrato y no se hará de inmediato. En ese sentido, se puede establecer un indicador de pago que no debe exceder de un plazo de 360 días calendario para depositar el monto total que le fue pagado del crédito, así como también sus intereses corridos a la fecha de resolución. Incluso se ha previsto que la Entidad crediticia se le autoriza a compensar parte o la totalidad de las deudas del cliente por el monto de la multa especificada en el contrato.³

En lo que respecta al vencimiento, los incisos i) y j) del artículo 3 de la Ley 30741 aluden a él. Así en el inciso i) se alude a un plazo, al igual que en el inciso j) el cual aunado a la no cancelación de la deuda faculta a la entidad acreedora a ejecutar la hipoteca. Este plazo está fijado en el “reglamento de la Ley 30741, en su artículo 11” y son de 30 para realizar la liquidación del crédito y 60 días para que los herederos ejerciten la opción de cancelación del crédito. Por tanto, el vencimiento de estos plazos y estando pendiente de cancelación la deuda, la entidad crediticia acreedora, puede ejecutar la hipoteca.

El artículo 6 de la Ley 30741, se refiere a la extinción anticipada del contrato en el caso de que el inmueble con hipoteca inversa

haya sido enajenado antes del vencimiento del plazo de amortización del crédito y si sobre el inmueble hipotecado se realiza su alquiler, como dato, o la constitución de cargas o gravámenes, sin el consentimiento de la entidad autorizada acreedora.

1.2.1.5 La ejecución de la hipoteca inversa

El artículo 2 de la Ley 30741, hace referencia a la ejecución de la hipoteca, señalando que es ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares.

Varsi Rospigliosi y Torres Maldonado (2019), sostienen que esta hipoteca funciona así:

- a) Préstamo y constitución: Para constituir la hipoteca se deben de cumplir con ciertos requisitos de un inmueble de propiedad del titular o titulares, el aseguramiento del inmueble contra todo tipo de daño, el hecho que el inmueble esté tasado por lo menos por dos entes especializados, los intereses a pagar, la facultad del titular para pagar de manera anticipada, parcial o total, etc.
- b) Desembolso del crédito: El propietario conserva el derecho al uso y goce del inmueble mientras viva y durante dicho período la persona jurídica puede emitir una renta.
- c) Recuperación o retorno del crédito: A la muerte del titular (carácter aleatorio), la persona jurídica acreedora está autorizada, por reglamento y dentro de un plazo, a dotar al inmueble o persona jurídica de la capacidad de extinguir el crédito y por ello el reclamo requiere de una persona jurídica autorizada para liberar el gravamen.

El artículo 8 de la Ley 30741, regula la imposición de hipoteca inversa e indicación de su ejecución extrajudicial en los términos que reglamentariamente se establezcan (artículo 15) y para ello el titular debe haber designado un representante en el contrato,

sin perjuicio de la persona jurídica autorizada a utilizar la vía legal, si así lo considera conveniente.

Existe regulada también la ejecución judicial en el artículo 14 del reglamento de la Ley 30741 y está sujeto su ejercicio a un plazo, una vez vencidos los plazos para realizar la liquidación del crédito, es decir, 30 días o, después de los 60 días para que los herederos ejerciten la opción de cancelación del crédito.

1.2.2. La Legítima en el Código Civil peruano

1.2.2.1 Definición

Fernández Arce (2014) sostiene Que en la herencia por testamento al crear herederos es obligatoria, se dice “legal” la herencia que les corresponde, que es la parte invisible según las disposiciones de la ley. Ahora, esa intangibilidad cualitativa y cuantitativamente es así tampoco noes por su indisponibilidad sino además porque (Coca Guzmán, 2020):

- a) No es afectada con gravamen ni medida restrictiva alguna.
- b) No puede imponerse modalidad ni sustitución alguna.
- c) Asimismo, no se puede privar al heredero forzoso de su derecho de voto salvo en los casos excepcionales establecidos por la ley que se produzcan, en relación con el causante, por cualquier motivo de agravio o no negación. Consciente y voluntariamente, entonces el testador puede ejercer su derecho de exclusión legal.
- d) Los pagos son alícuotas entre ellos. Esto resulta por aplicación de los artículos 723, 733, 736, 667, 669 y 742.

En todos los casos la legítima no forma parte de la herencia, pues para su cálculo se tiene en cuenta no sólo el patrimonio que deja el difunto a su muerte, sino también las donaciones que pudo hacer a lo largo de su vida. (Zárate del Pino, 1998).

La herencia legal es esa parte intangible que el difunto deja a algunos parientes, ya sea en testamento o no. (Coca Guzmán, 2020) y aunque el Código Civil de 1984 prevé a la persona jurídica en el asiento del testamento, esta organización también interviene en el lugar en el testamento, en la medida en que se considera un derecho reconocido a los parientes próximos del causante con independencia de que exista o no herencia. el deseo. (Aguilar Llanos, 2011, pág. 222).

1.2.2.2 Fundamento

La base de la legitimidad es el deber de piedad entre los miembros de la familia. Esta legalidad es una corrección a la libertad absoluta del tutor bajo la Ley de los Doce Intentos y para ella se tomó en cuenta los vínculos de sangre más no la calidad de heredero de ahí que sí la persona preferida renuncia a su derecho de herencia, y conserva siempre su derecho estatutario porque le corresponde un derecho distinto del derecho de herencia. (Fernández Arce, 2014, págs. 233-234).

El poder de disposición del testador era absoluto, sin embargo, debido a un deber de piedad hacia la familia se fue limitando con la institución de la legítima. Así, el Código civil “presenta un rígido sistema legitimario, donde el legislador, ha entendido como algo justo y razonable que se garantice a los hijos el derecho a recibir parte del patrimonio de los padres, como una manifestación del derecho de protección a la familia, consagrado en los arts. 4 y 5 del texto constitucional. Se protege la familia basada en el matrimonio y la establecida como una unión de hecho, entre varón y mujer, libres de impedimento matrimonial” (De la Fuente, 2014, pág. 689)

1.2.2.3 La legítima y la herencia

El artículo 723 del Código Civil Decidió que el patrimonio legal era una herencia de la que el testador no podía disponer libremente en presencia de herederos forzosos. Mientras que el artículo 724 establece que los hijos y demás descendientes, los padres, los descendientes y los cónyuges son herederos forzosos.

En efecto, cuando el artículo 723 del Código Civil define la legalidad, se la trata en nombre de la herencia, lo que lleva a creer erróneamente que la institución sólo aparece en este tipo de herencia cuando es incorrecta, mientras que la póliza aparece. En materia de Testamento y Sucesión de Sucesiones (Aguilar llanos, 2017) hasta los artículos 724 y siguientes establece la legitimación con un porcentaje de los bienes de la herencia (es decir, no con la herencia siendo total). Un grupo de activos más pasivos que son meras mercancías.

La legítima no debe de confundirse con la herencia. Desde este punto de vista, la herencia es el conjunto integral de bienes, derechos y obligaciones que el difunto deja a los herederos. Es una herencia existente y no siempre forma parte de la herencia, y no siempre se le prohíbe al causante disponer de todo ello libremente, aunque deje herederos. (Lohmann, 2008) y la legítima no es herencia porque “constituye un derecho y la herencia sería, desde este punto de vista, el contenido del derecho” (Lohmann, 2008, pág. 283) y siendo el concepto (el contenido sobre el que recae) de la legítima es más amplio que el de la herencia y en ese sentido, “la legítima no se calcula exclusivamente sobre la herencia dejada -es decir sobre la suma de activos y pasivos

universalmente considerados-, sino grosso modo sobre el valor de la herencia neta (activos menos pasivos) más el valor de las liberalidades a legitimarios y a terceros” (Lohmann, 2008, pág. 283).

La legítima es “una parte del patrimonio líquido del causante -no del testador, porque también se aplica como criterio regulador aunque haya sucesión intestada y se calcula sobre la base de un patrimonio ideal o ficticio, pudiendo el causante o incluso terceros, satisfacer la legítima de diversas maneras” (Lohmann, 1995), por tanto, “en cuanto contenido, no necesariamente es parte de la herencia, o sea, no es una cuota o parte alícuota de la masa que el causante deja al fallecer, sino cuota sobre patrimonio ideal mayor a la herencia relicta” (Lohmann, 1995).

En principio, el testador puede disponer de él por completo sin limitación alguna porque la naturaleza de la legalidad no es una limitación obligatoria de la voluntad para que el testador posea o conserve una cantidad determinada de dinero, la cantidad o porcentaje de sus bienes (porque en caso contrario, la legalidad puede ser violada por regalos y falta de voluntad) sino que, consiste en “la atribución legal de un cuántum mínimo del que los legitimarios no pueden quedar desprovistos. Como nadie es heredero ni hereda hasta que su causante muera, éste puede disponer libremente siempre que con los efectos de la disposición no se lesione la legítima. Lo que quiere la ley no es tanto prohibir actos de disposición, sino actos cuyo resultado económico final -lo que solamente se sabrá al abrirse la sucesión- sea la afectación lesiva de la legítima” (Lohmann, 2008, pág. 285).

La legítima se expresa normalmente en una participación determinada de la herencia por parte de ciertos parientes mas

no por delación testamentaria, sino que también cuando el llamamiento es intestado (Lohmann, 2008). La legítima “es el derecho a recibir del causante una parte de su fortuna, que se expresa en el derecho de participar en un monto proporcional a la suma del valor del patrimonio neto relicto y del valor del patrimonio donado. Este monto proporcional es una cierta cantidad ideal que la ley considera que debe transmitirse (o haberse transmitido) a los familiares que llama como forzosos, y que, si no se ha percibido previamente de otro modo, debe concretarse preferentemente en bienes hereditarios por un valor que cubra la legítima” (Lohmann, 2008, pág. 286).

1.2.2.4 Su determinación e imputación

La corriente de dependencia son los bienes, derechos y obligaciones que aparecen a la muerte de una persona. Deben deducirse de él las deudas si es el caso, y los ingresos netos deben sumarse a las donaciones dadas durante la vida del difunto, si en verdad estas donaciones, todas estas nos dan una herencia imaginaria. (Aguilar Ilanos, 2017)

Con este legado recién restaurado, deberíamos poder obtener una parte de la legitimidad, si es así, merece la crítica del legislador, en lo que respecta a la legalidad, en los numerales del 725 al 727 del CC, se refiera solo a los bienes (Aguilar Ilanos, 2017).

La legítima, “no se calcula sobre el patrimonio del testador al momento de hacer el testamento, que sería el momento de aplicar la limitación a la capacidad dispositiva, sino sobre un acervo patrimonial, imaginario (no solo el de la herencia relicta) que exista al momento de la muerte, instante en el cual el testamento, si lo hubo, adquiere eficacia jurídica. Y se

considera como patrimonio calculable para la legítima no solo el que el causante deja, sino todo aquello que hubiera transferido a título de liberalidad (salvo las expresas excepciones legales)” (Lohmann, 2008, pág. 285).

Es pues una operación contable en la que “primero se contabiliza lo que deba agregarse como haber hereditario, seguidamente lo que deba detraerse y luego añadir las liberalidades. De la cifra que resulte surge el patrimonio ficticio del causante y de éste un determinado porcentaje (dos tercios o mitad) es el valor del caudal legitimario, aunque la legítima no llegue a cobrarse con los componentes de ese caudal” (Lohmann, 2008, pág. 289).

Así mismo sostiene Lohman (2008, pág. 287) que “después de efectuado el cálculo contable del *quantum* legitimario, debe efectuarse la distribución o imputación, de manera que los legados y las donaciones se agrupen dentro de la parte de libre disposición. Con esta parte de libre disposición (que, insisto, se cuantifica después de la muerte) el causante pudo haber realizado en vida o con disposiciones testamentarias las atribuciones patrimoniales que hubiera deseado. En cuanto excedan de esa porción, dichas atribuciones están expuestas a reducción. No significa una invalidez o ineficacia automática, sino que en cuanto puedan afectar el derecho de uno o más legitimarios, a instancia de éstos puede solicitarse su reducción o supresión en cuanto sea menester para cubrir la legítima del legitimario afectado”.

Una vez “agregadas las donaciones al cálculo general”, su modo de aplicación es el siguiente (Lohmann, 1995, pág. 44):

- Las donaciones hechas a los herederos legales, aunque idealmente se suman al total de los herederos legales, se cargan primero a las cuentas corrientes de

los herederos y el eventual exceso de su cuota a la parte disponible

- Las donaciones en favor de no legitimarios se atribuyen al porcentaje (tercio o mitad) de libre disposición”.

CAPÍTULO II MATERIALES Y MÉTODOS

2.1 Tipo de estudio y diseño de investigación

2.1.1 Tipo de estudio

Enfoque:

La investigación está orientada por el enfoque cuantitativo, mediante el cual “se realizó la recolección de datos algorítmicos para así responder a las preguntas generadas y poder verificar nuestra hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico” (Hernández y Mendoza, 2018).

Tipo:

Es una investigación de “tipo Descriptivo – explicativo” porque se describió propiedades y características significativas de las variables descritas. Es explicativo porque se centró en demostrar porque ocurre el fenómeno y la relación entre dos variables (Hernández y Mendoza, 2018).

Diseño:

Es “no experimental” pues, en la presente investigación no se realizó manipulación deliberada en ninguna variable, ya que lo que se hizo es medir fenómenos y variables tal como se dieron en su contexto natural, asimismo analizándolas (Hernández y Mendoza, 2018).

2.1.2 Diseño de contrastación de hipótesis

Para la contratación de hipótesis se utilizó el “**Tau B de Kendall**”. El cual es una medida de correlación para variables en un nivel de medición ordinal. Es el coeficiente utilizado para relacionar estadísticamente escalas tipo Likert por aquellos investigadores que las consideran ordinales (Hernández y Mendoza, 2018).

Hipótesis Nula

H_0 : V_1 Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes Sobre la solicitud de una hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 (D_1 , D_2 , D_3) y V_2 Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicaciones jurídicas de la legitimación de los herederos forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 (D_1 , D_2 , D_3), las variables y sus dimensiones no están relacionadas estadísticamente ($P:>0.05$)

Hipótesis Alternativa

H_a : V_1 Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 (D_1 , D_2 , D_3) y V_2 Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 (D_1 , D_2 , D_3), las variables y sus dimensiones están relacionadas estadísticamente ($P:<0.05$)

Se requiere de un nivel de confianza que será de $\alpha=0.05$.

Por esta razón el criterio de toma de decisiones establecido es que para todo valor de significancia (p) igual o menor que 0.05, se rechaza la hipótesis nula (H_0)

Nivel de Confianza: 95%

Nivel de error α : 5% o 0.05

Criterio de toma de decisiones: para todo valor de $p:>0.05$, se acepta H_0 , para todo valor de $p:<0.05$ se rechaza H_0

2.2 Población y muestra

Es un conjunto de individuos con características similares, de los cuales la información necesaria para recopilar variables es un problema (Cortés e Iglesias, 2004). La población está constituida por abogados colegiados del Distrito Judicial de Tumbes, siendo un total de 275 el número de muestra.

2.3 Métodos, técnicas e instrumentos de recolección de datos

2.3.1 Método de investigación

Se empleará el método “Hipotético-Deductivo” un marco de la verdad universal a la verdad específica de la que uno infiere conclusiones obtenidas por referencia universal. “Lo aplicado radica en hacer uso de la verdad o falsedad del enunciado básico, para inferir la verdad o la falsedad de la hipótesis que sometemos a ensayo” (Behar, 2008).

2.1.3 Técnica de recolección de datos

Se empleó la técnica en la presente investigación es la encuesta, la cual recolección datos de interés sociológico, empleando un cuestionario elaborado con antelación, por el que se puede obtener la opinión o valoración del individuo seleccionado de la muestra sobre un tema en específico (Espinoza y Toscano, 2015).

2.1.4 Instrumento de recolección de datos

En la investigación Será utilizado el cuestionario, quienes refieren que “este instrumento exige objetivos definidos, preguntas bien formuladas, extensión racional, aplicación adecuada y procesamiento correcto de los datos obtenidos”. (Espinoza y Toscano, 2015).

Descripción de los instrumentos:

Cuestionario. - Este se utilizará para medir las variables, la primera variable que consta de tres dimensiones, las mismas que tienen un total de cinco indicadores; la segunda variable consta de tres dimensiones, teniendo un total de cinco indicadores.

Confiabilidad de los instrumentos:

La confiabilidad de los instrumentos se calculó mediante el Alpha de Cronbach de la aplicación de una prueba piloto a 25 abogados de Tumbes, obteniendo un coeficiente de 0,941 lo que nos indica que es altamente confiable.

Cuadro 1: Alfa de Cronbach obtenido de la prueba piloto.

Alfa de Cronbach	Número de elementos
,941	10

Fuente: El Autor.

2.4 Procesamiento y análisis de datos

2.4.1. Procesamiento de datos

Los siguientes pasos permitieron hacer un correcto procesamiento de datos en la presente investigación:

1.- Los datos recogidos se organizaron en una hoja de cálculo del programa informático Excel en el sistema operativo Windows 10 de un computador.

2.- Se trasladó los datos recolectados al programa informático “IBM® SPSS® *Statistics* versión 26”, en el cual se realizó el cálculo de los datos estadísticos descriptivos (frecuencia, porcentaje y media) y los datos estadísticos inferenciales aplicando la correlación del Tau “B” de Kendall.

3.- Los resultados obtenidos del cálculo se organizaron en cuadros y se ilustraron en figuras para su correspondiente presentación y análisis.

2.4.2. Análisis de datos

Para realizar el análisis de datos emplearemos gráficos, los cuales para poder comprobar las hipótesis específica 1 y 2, se interpretarán utilizando la estadística descriptiva.

Para realizar el análisis de datos emplearemos gráficos y estos se interpretarán utilizando la estadística inferencial para poder comprobar la hipótesis específica 3.

Asimismo, se utilizará el coeficiente Tau "B" de Kendall, coeficiente utilizado para relacionar estadísticamente escalas tipo Likert (Hernández y Mendoza, 2018).

CAPÍTULO III RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1 Resultados

VARIABLES 1: “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”

Dimensión: Normativa

Cuadro 2: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión “La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Ley N° 30741”?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Totalmente en desacuerdo	10	3,6%	
En desacuerdo	60	21,8%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	58	21,1%	
De acuerdo	111	40,4%	
Totalmente de acuerdo	36	13,1%	
total	275	100%	0,37

Fuente: Cuestionario aplicado.

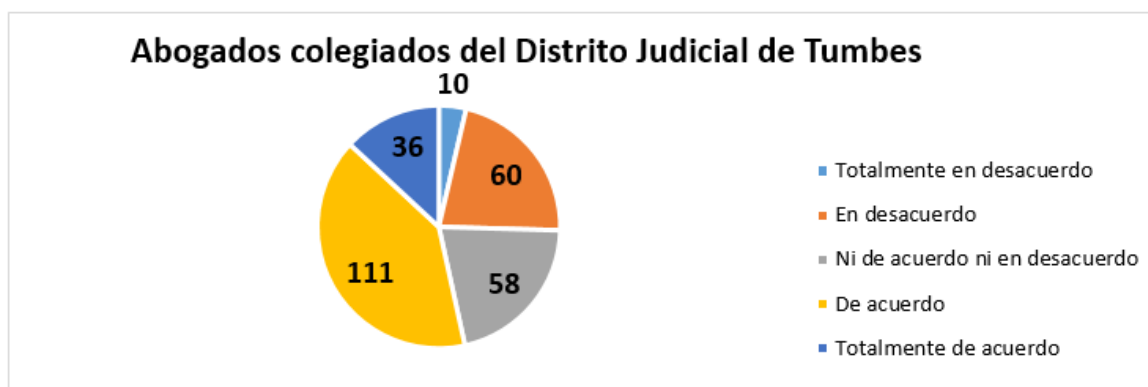


Figura 1: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión “La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Ley N.º 30741”?

“De acuerdo al cuadro 2 y figura 1”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 10 estuvieron totalmente en desacuerdo, 60 estuvieron en desacuerdo, 58 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 111 estuvieron de acuerdo y 36 estuvieron

totalmente de acuerdo con la expresión “La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Ley N.º 30741”.

Cuadro 3: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Resolución SBS N.º 4838-2019"?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
En desacuerdo	91	33,1%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	47	17,1%	
De acuerdo	112	40,7%	
Totalmente de acuerdo	25	9,1%	
Total	275	100%	0,26

Fuente: Cuestionario aplicado.

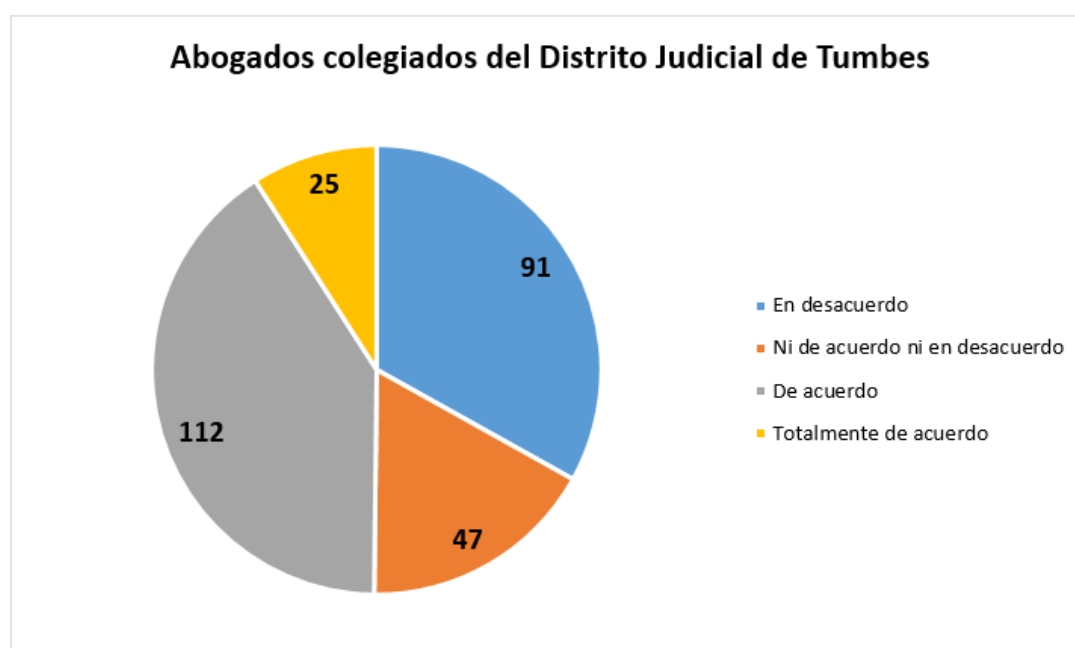


Figura 2: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Resolución SBS N.º 4838-2019"?

“De acuerdo al cuadro 3 y figura 2”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 91 estuvieron en desacuerdo, 47 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 112 estuvieron de acuerdo y 25 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Resolución SBS N.º 4838-2019”.

Dimensión: Contractual

Cuadro 4: ¿Con que frecuencia conoce sobre la celebración de contratos de hipoteca inversa?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Nunca	110	40,0%	
Casi nunca	155	56,4%	
Ocasionalmente	6	2,2%	
Casi todos los días	2	0,7%	
Todos los días	2	0,7%	
total	275	100%	-1,34

Fuente: Cuestionario aplicado.

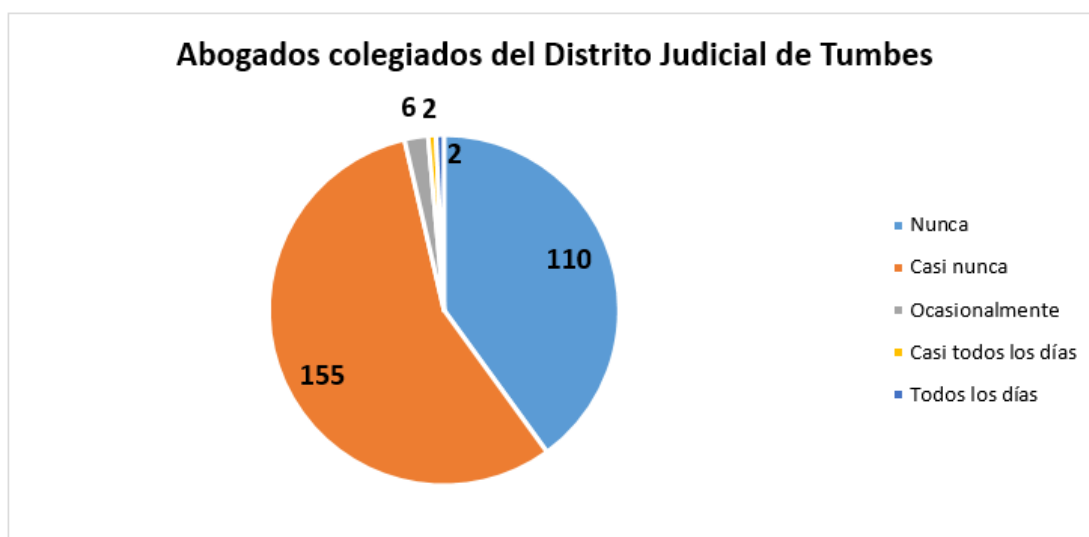


Figura 3: ¿Con que frecuencia conoce sobre la celebración de contratos de hipoteca inversa?

“De acuerdo al cuadro 4 y figura 3”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 110 indicaron que nunca, 155 indicaron que casi nunca, 6 indicaron que ocasionalmente, 2 indicaron que casi todos los días y 2 indicaron que todos los días cuando se les interrogó respecto a con qué frecuencia conocen sobre la celebración de contratos de hipoteca inversa.

Dimensión: Social

Cuadro 5: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión “La hipoteca inversa se aplica como una solución a la falta de pensión de jubilación para el titular del crédito”?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Totalmente en desacuerdo	11	4,0%	
En desacuerdo	69	25,1%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	79	28,7%	
De acuerdo	81	29,5%	
Totalmente de acuerdo	35	12,7%	
total	275	100%	0,22

Fuente: Cuestionario aplicado.

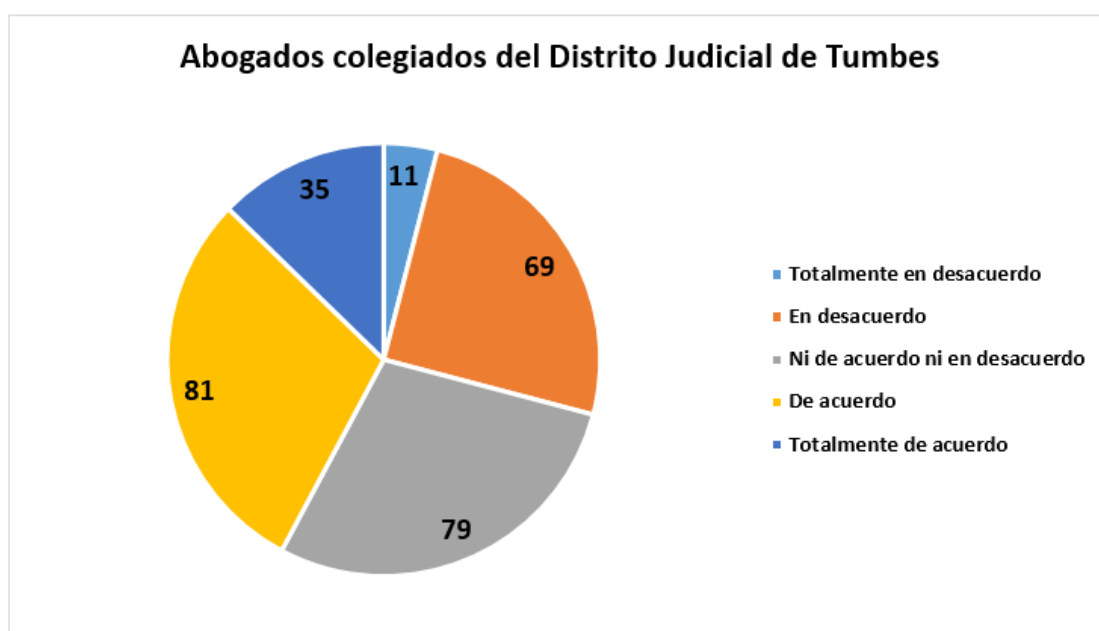


Figura 4: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión “La hipoteca inversa se aplica como una solución a la falta de pensión de jubilación para el titular del crédito”?

“De acuerdo al cuadro 5 y figura 4”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 11 estuvieron totalmente en desacuerdo, 69 estuvieron en desacuerdo, 79 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 81 estuvieron de acuerdo y 35 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La hipoteca inversa se aplica como una solución a la falta de pensión de jubilación para el titular del crédito”.

Cuadro 6: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La Hipoteca Inversa afecta la legítima de los herederos forzosos"?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Totalmente en desacuerdo	2	0,7%	
En desacuerdo	85	30,9%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	58	21,1%	
De acuerdo	107	38,9%	
Totalmente de acuerdo	23	8,4%	
total	275	100%	0,23

Fuente: Cuestionario aplicado.

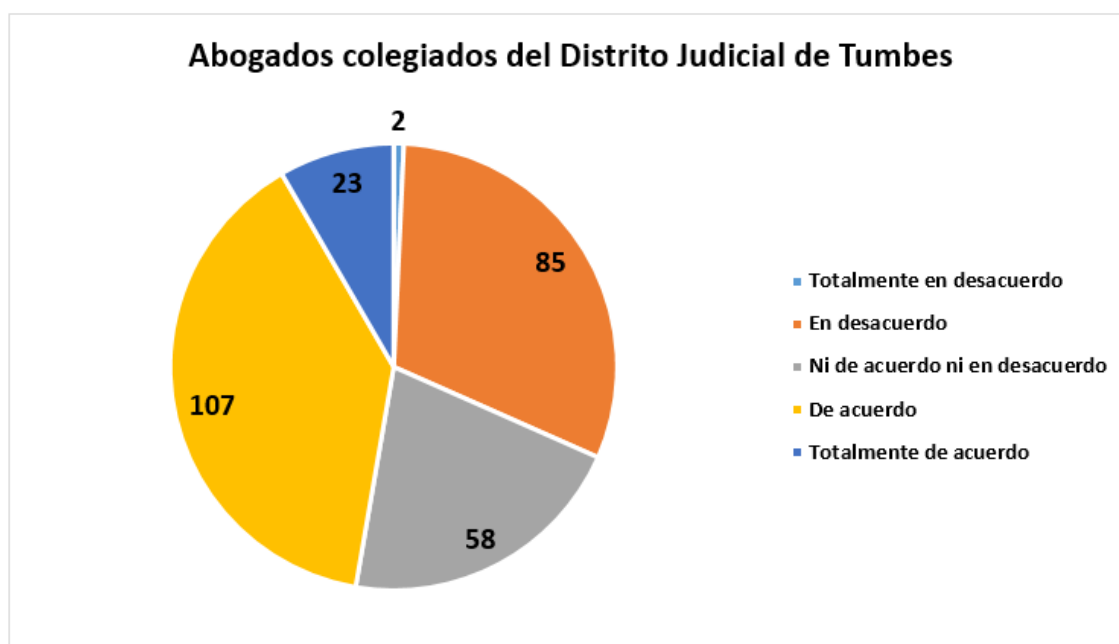


Figura 5: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La Hipoteca Inversa afecta la legítima de los herederos forzosos"?

“De acuerdo al cuadro 6 y figura 5”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 2 estuvieron totalmente en desacuerdo, 85 estuvieron en desacuerdo, 58 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 107 estuvieron de acuerdo y 23 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La Hipoteca Inversa afecta la legítima de los herederos forzosos”.

Variable 2: “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”

Dimensión: Normativa

Cuadro 7: ¿Cuál es su grado de conocimiento respecto a “La Legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos”?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Muy débil	10	3,6%	
Débil	78	28,4%	
Medio	55	20,0%	
Fuerte	109	39,6%	
Muy fuerte	23	8,4%	
total	275	100%	0,21

Fuente: Cuestionario aplicado.

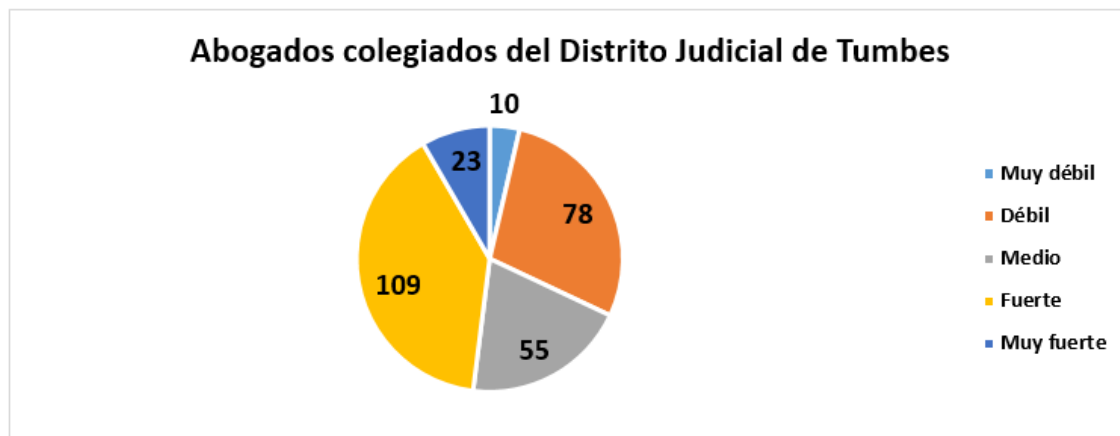


Figura 6: ¿Cuál es su grado de conocimiento respecto a “la legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos”?

“De acuerdo al cuadro 7 y figura 6” de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 10 indicaron tener un grado muy débil, 78 indicaron tener un grado débil, 55 indicaron tener un grado medio, 109 indicaron tener un grado fuerte y 23 indicaron tener un grado muy fuerte en cuanto a su conocimiento respecto a la legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos.

Cuadro 8: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legitima es el objeto principal del derecho expectatio que tienen los herederos forzosos"?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
En desacuerdo	32	11,6%	
Ni de acuerdo ni desacuerdo	42	15,3%	
De acuerdo	127	46,2%	
Totalmente de acuerdo	74	26,9%	
total	275	100%	0,88

Fuente: Cuestionario aplicado.

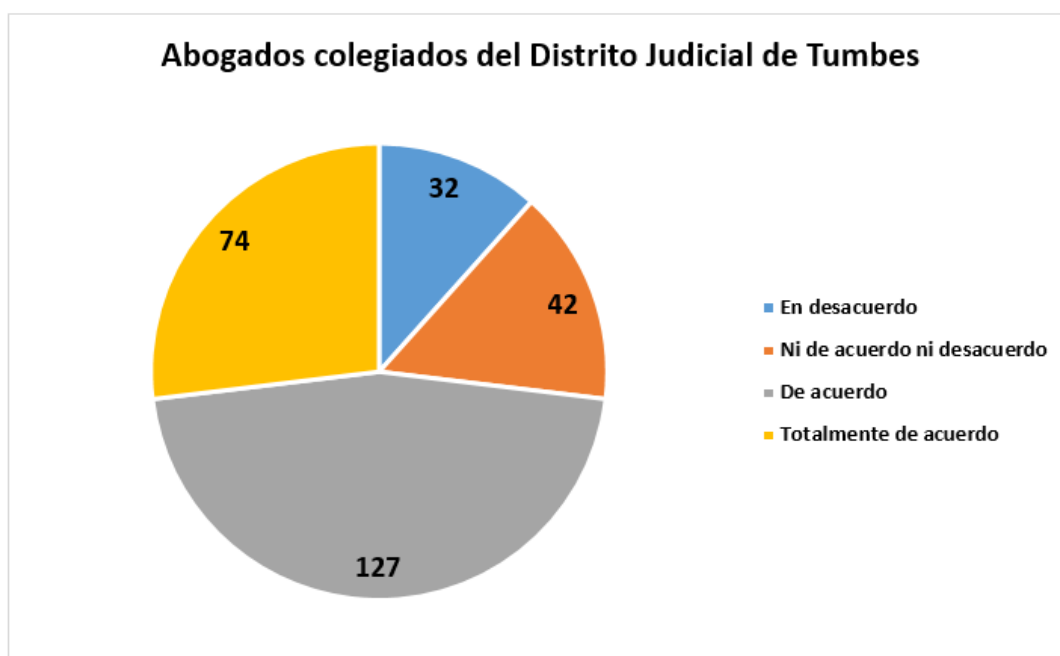


Figura 7: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legitima es el objeto principal del derecho expectatio que tienen los herederos forzosos"?

“De acuerdo al cuadro 8 y figura 7”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 32 estuvieron en desacuerdo, 42 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 127 estuvieron de acuerdo y 74 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La legitima es el objeto principal del derecho expectatio que tienen los herederos forzosos”.

Dimensión: Contractual

Cuadro 9: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legítima se ve afectada cuando se emplean términos y condiciones en la hipoteca inversa que gravan el bien inmueble excediendo el tercio de libre disposición"?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Totalmente en desacuerdo	21	7,6%	
En desacuerdo	43	15,6%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	46	16,7%	
De acuerdo	140	50,9%	
Totalmente de acuerdo	25	9,1%	
total	275	100%	0,38

Fuente: Cuestionario aplicado.

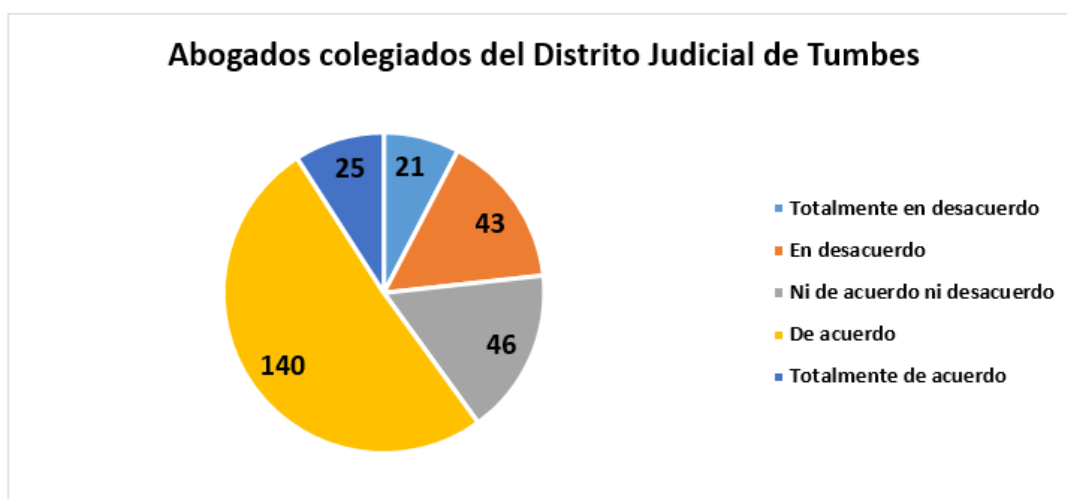


Figura 8: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legítima se ve afectada cuando se emplean términos y condiciones en la hipoteca inversa que gravan el bien inmueble excediendo el tercio de libre disposición"?

“De acuerdo al cuadro 9 y figura 8”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 21 estuvieron totalmente en desacuerdo, 43 estuvieron en desacuerdo, 46 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 140 estuvieron de acuerdo y 25 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La legítima se ve afectada cuando se emplean términos y condiciones en la hipoteca inversa que gravan el bien inmueble excediendo el tercio de libre disposición”.

Dimensión: Social

Cuadro 10: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa genera que la legítima sea onerosa para los herederos forzosos"?

	Frecuencia	Porcentaje	Media
En desacuerdo	87	31,6%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	58	21,1%	
De acuerdo	105	38,2%	
Totalmente de acuerdo	25	9,1%	
total	275	100%	0,25

Fuente: Cuestionario aplicado.

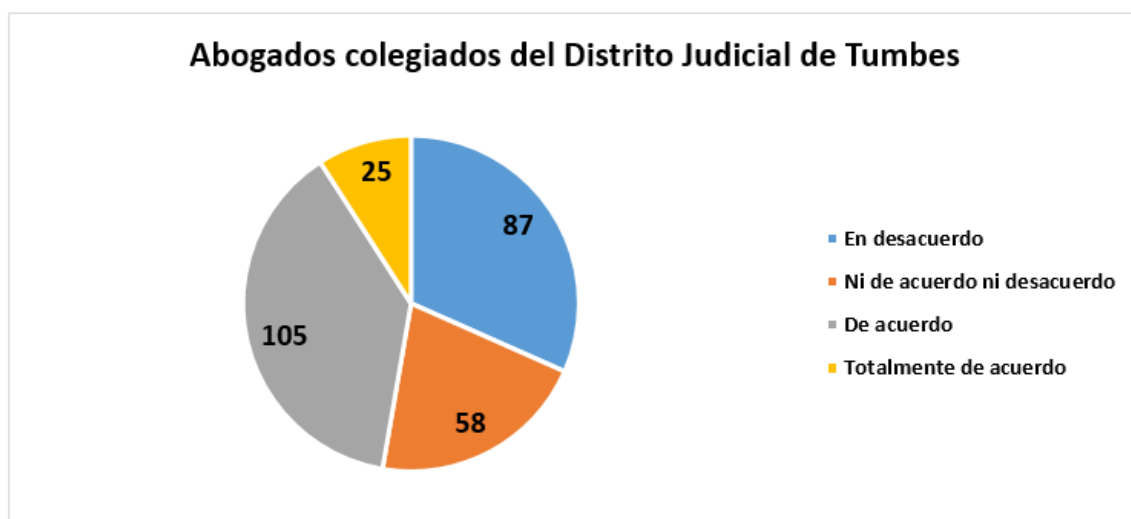


Figura 9: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa genera que la legítima sea onerosa para los herederos forzosos"?

“De acuerdo al cuadro 10 y figura 9”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 87 estuvieron en desacuerdo, 58 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 105 estuvieron de acuerdo y 25 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La hipoteca inversa genera que la legítima sea onerosa para los herederos forzosos”.

Cuadro 11: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "¿La liquidación de la hipoteca inversa genera saldos a favor de los herederos a cambio de la adjudicación del inmueble, monto que resulta ser menor a la legitima que se espera?"

	Frecuencia	Porcentaje	Media
Totalmente en desacuerdo	10	3,6%	
En desacuerdo	78	28,4%	
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	57	20,7%	
De acuerdo	103	37,5%	
Totalmente de acuerdo	27	9,8%	
total	275	100%	0,21

Fuente: Cuestionario aplicado.

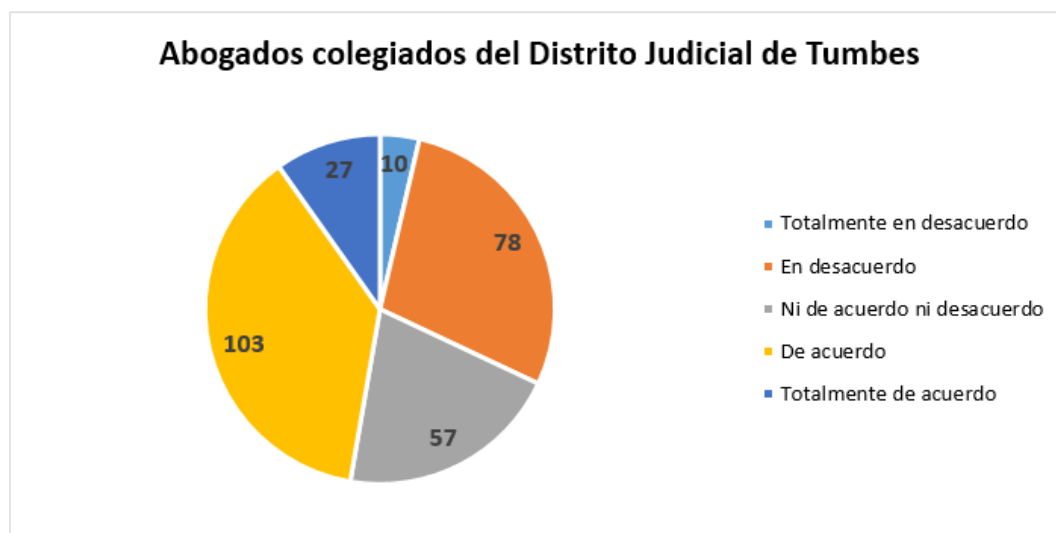


Figura 10: ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión: "La liquidación de la hipoteca inversa genera saldos a favor de los herederos a cambio de la adjudicación del inmueble, monto que resulta ser menor a la legitima que se espera"?

“De acuerdo al cuadro 11 y figura 10”, de los 275 abogados litigantes de Tumbes, 10 estuvieron totalmente en desacuerdo, 78 estuvieron en desacuerdo, 57 estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo, 103 estuvieron de acuerdo y 27 estuvieron totalmente de acuerdo con la expresión “La liquidación de la hipoteca inversa genera saldos a favor de los herederos a cambio de la adjudicación del inmueble, monto que resulta ser menor a la legitima que se espera”.

Relación entre variables de estudio: “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa” y “las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021”.

Contraste de hipótesis estadística:

Hipótesis Nula

H₀: V₁ “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” (D₁, D₂, D₃,) y V₂ “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” (D₁, D₂, D₃), las variables y sus dimensiones no están relacionadas estadísticamente (P:>0.05)

Hipótesis Alternativa

H_a: V₁ “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” (D₁, D₂, D₃,) y V₂ “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” (D₁, D₂, D₃), las variables y sus dimensiones están relacionadas estadísticamente (P:<0.05)

Criterio de toma de decisiones: para todo valor de p:>0.05, se acepta H₀, para todo valor de p:<0.05 se rechaza H₀

Cuadro 12: Correlación de variables aplicando Tau B de Kendall

		Variable 2	
Variable 1		,670	Coeficiente de Correlación
		,000	Sig. (bilateral)
		275	Número de casos

Fuente: IBM® SPSS® Statistics versión 25 - Datos procesados.

Para conocer si la “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” está relacionada con la “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021e” se llevó a cabo una correlación de Tau B de Kendall, obteniendo una $r(275) = ,670$ y un $\text{Sig.} = ,000$ con lo que podemos interpretar que las variables mantienen una relación positiva con un valor de 0,670 con lo que podemos afirmar que la relación es significativa.

En ese sentido, al obtener $p < 0.05$ conforme al criterio de toma de decisiones se rechazó la hipótesis nula (H_0).

3.2 Discusión

3.2.1. Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa

La percepción, según la RAE “es aquella acción y efecto de percibir”, por lo que se adquiere el primer conocimiento de una cosa por medio de las impresiones que comunican los sentidos y eso es lo que se analizó en la presente investigación, la percepción de los abogados de Tumbes, en específico de una muestra total de 275 abogados litigantes.

En ese sentido se ordenó las respuestas de los 275 abogados litigantes de tumbes respecto a la percepción sobre la aplicación de la hipoteca inversa.

En ese contexto, es de entender la variable inicial en estudio, ya que se tuvo en cuenta su aspecto normativo, aspecto contractual y social, como dimensiones.

Por otro lado, se les pregunto si “La hipoteca inversa venía siendo aplicada conforme a su reglamento, a lo cual la gran mayoría de abogados litigantes indicaron que efectivamente se aplica conforme a la normativa vigente.

En ese sentido se indica que, para la dimensión contractual, importó la celebración de la hipoteca inversa y para la dimensión social importó la hipoteca inversa como solución y complemento a la pensión de jubilación.

Estos “resultados” en esta variable nos indican que la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 es negativa, no obstante que la media obtenida sea positiva, por cuanto se analiza el sentido de las preguntas, por tanto, se comprueba la hipótesis formulada.

a) Dimensión normativa

Para la dimensión normativa importó “la aplicación de la hipoteca inversa contemplada en la ley N.º 30741”, la misma que refieren los abogados litigantes de Tumbes se viene aplicando conforme a la normativa vigente.

Lo cual es entendible, ya que una nueva figura legal tiende a desarrollarse y aplicarse conforme a la norma que le ha permitido surgir.

En ese sentido se realiza desde la perspectiva de la Ley 30741, la cual nos indica la modalidad y demás reglas de la presente institución jurídica.

Sumado a la percepción de los abogados encuestados, debemos resaltar la postura de Borda López (2020), que señala que "La Ley que Regula la Hipoteca Inversa en el Perú no ha tenido en cuenta que el fundamento filosófico de la herencia haya su esencia en la expectativa de la familia sobre el patrimonio de sus integrantes. Esto quiere decir que, al no tener en cuenta esta ley la opinión de los herederos forzosos, se afectan sus expectativas sobre la herencia".

b) Dimensión contractual

Respecto de esta dimensión, se preguntó a los abogados litigantes sobre “Con qué frecuencia conoce sobre la celebración de contratos

de hipoteca inversa”. Teniendo en cuenta dicha interrogante se obtuvo una media negativa igual a -1,34.

El resultado de esta dimensión refleja la verdadera naturaleza de “la hipoteca inversa”, por cuanto la misma en la actualidad no se viene ofertando.

Lo anterior respalda lo indicado por Cacha Ramos et al. (2021) al referir que “la investigación les ha permitido conocer los factores críticos de éxito de un producto, que, si bien cuenta con legislación que lo autoriza a existir, no es ofrecido en el mercado debido a diversos factores internos, estos surgen de los intereses de las entidades financieras, así como de factores externos, que se derivan de las necesidades de los clientes y de los aspectos legales que requieren especificarse aún más, de forma concreta, en lo referido a la edad mínima para acceder a este producto”.

Los resultados de representan el panorama internacional que vive la figura de la Hipoteca inversa, ya que concuerda con lo manifestado por Gómez (2018) cuando nos indica que “aunque se den las circunstancias para que la hipoteca inversa sea un éxito, no ha llamado prácticamente la atención a la sociedad española”.

c) Dimensión social

En cuanto a esta dimensión, la misma tuvo dos indicadores: “como solución y complemento a la pensión de jubilación” y “la hipoteca inversa afecta la legítima de los herederos forzosos”. Así en relación al primer indicador y al segundo se obtuvo una media positiva.

La presente nos indica que la hipoteca inversa puede ser un gran aliado para solucionar el tema pensionario en el Perú, pero ello depende mucho del avance de la cultural e idiosincrasia de los peruanos.

En ese sentido Rosario Chauca y Guevara Cubas (2018) nos indica que “las expectativas del adulto mayor están relacionadas al

mejoramiento de la calidad de su vida al que asocian la idea del aprovechamiento del patrimonio del que disponen”.

Lo que concuerda con lo que expresa Morales Canales (2020) “La hipoteca inversa aporta y contribuye a la función social del Estado a raíz de las ventajas y beneficios que proporciona, pues dicho instrumento brinda la posibilidad a las personas de la tercera edad de obtener mayores ingresos en la última etapa de sus vidas, de manera que les sea permitida una vida de digna y de calidad”.

3.2.2 Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos

Cuando se hace referencia a esta variable, viene a significar las consecuencias jurídicas que la hipoteca inversa tendrá sobre la legítima, la misma que se obtendrá su significación a partir de tres aspectos: el normativo, el contractual y el social.

Para poder comprender esta variable se establecieron tres dimensiones o aspectos como ya se señaló en el párrafo anterior. La primera de ellas, la normativa, tuvo como indicadores el grado de conocimiento sobre la legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos, que tuvo como resultado una que tuvo una media positiva de ,21 y el otro indicador, relativo a la legítima como derecho expectatio, tuvo como resultado una media positiva de ,88.

En lo que a la segunda dimensión se refiere, el aspecto contractual, su indicador fue los términos y condiciones que exceden el tercio de libre disposición, que tuvo como resultado una media positiva de ,38.

Relacionado a la tercera dimensión, la social, sus indicadores fueron onerosidad para la recepción de la legítima, cuyo resultado fue de media positiva ,25 y como segundo indicador, los saldos a favor de los herederos a cambio de adjudicación del inmueble, que tuvo como resultado una media 0,21

En cuanto a la variable 2 los “resultados” nos indican que la Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 es positiva, en el sentido que la hipoteca inversa genera implicancias jurídicas afectando al mencionado derecho, por tanto, se comprueba la hipótesis formulada. (H.E 2).

3.2.3 Relación entre la percepción de “la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa” y “las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021”.

Conforme se ha podido observar, de la aplicación de la prueba de normalidad las variables no presentan una distribución normal, por lo que guiado a ello se procedió a aplicar una prueba no paramétrica, a lo cual se consideró como estadística inferencial el coeficiente de Tau “B” de Kendall, conforme se estableció en la matriz de consistencia inicial.

Lo que permite afirmar que “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” está relacionada estadísticamente con la “Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021” presentando un $r(275) = ,670$ y un Sig. = **,000** con lo que podemos interpretar que las variables mantienen una relación positiva con un valor de 0,670 siendo una relación positiva significativa.

CONCLUSIONES

1. Se ha alcanzado los objetivos específicos de Determinar “la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”. por cuanto se han analizado “La percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”, y aplicando la estadística inferencial, obteniendo la H.E.1 de nivel negativo
2. Se ha alcanzado los objetivos específicos de Determinar “la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”, por cuanto se han analizado “la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021”, y aplicando la estadística inferencial obteniendo la H.E.2 de nivel positiva.
3. Se ha alcanzado los objetivos específicos de Relacionar “la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa” y “las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021” y aplicando la una correlación de Tau -b de Kendall, se obtuvo el resultado de que “la relación de la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021” es significativa, por lo que la H.E.3 se comprobó en una relación positiva con un valor de 0,01 con lo que podemos afirmar que la relación es directa entre dichas percepciones.

RECOMENDACIONES

- La Ley y el reglamento de hipoteca inversa deben ser revisados en el aspecto sucesorio porque, así como está expresado en la norma dándole la opción de pagar o ejecutar a los herederos no toma en cuenta el respeto que ha debido de darse a la legítima obligando a los legitimarios a sólo pensar en el beneficio de la entidad financiera o bancaria sin más.
- Evaluar a fin de que en ella se precise que, para el cálculo del monto a desembolsar, no solo se considere el precio del bien inmueble, los años de vida de las personas, sino también el monto de la legítima que debe de quedar a salvo para que sea entregado a los herederos forzosos.
- Que, en base a mi investigación se realice una nueva con un enfoque cualitativo, que permita un análisis más profundo respecto de la relación entre la Ley de la Hipoteca Inversa con la Legítima de los Herederos forzosos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Llanos, B. (2011). *Derecho de sucesiones*. Lima : Ediciones Legales.
- Aguilar Llanos, B. (2017). Legítima ¿Pars hereditatis o pars bonorum? *Ius et Veritas*.
- Álvarez Álvarez, H. (2009). *La hipoteca inversa, una alternativa económica en tiempos de crisis*. Valladolid: Lex Nova.
- Cabanellas, G. (2003). *Diccionario enciclopédico de Derecho Usual*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cajacuri, P. (2017). Inclusión de la hipoteca inversa en el contexto normativo peruano. Análisis ex ante de las contradicciones, riesgos y posibilidades que ello representa. *Actualidad Jurídica*(287).
- Castro Alfaro, M. P., & Gutierrez Baltodano, A. M. (2017). *Implementación de la hipoteca inversa como herramienta legal de acceso al crédito que propicie una mejor calidad de vida a la persona adulta mayor*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Coca Guzmán, S. (21 de octubre de 2020). *LP PAsión por el Derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/legitima-sucesiones-derecho-civil/>
- Comínges, Á. (2019). Obtenido de https://institutosantalucia.es/wp-content/uploads/2019/06/Angel_Cominges.pdf
- Concha Zegarra, M., & Lladó Márquez, J. (mayo de 2013). La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar. *Moneda*(154), 24-28. Recuperado el 2 de julio de 2020, de <https://www.bcrp.gob.pe/publicaciones/revista-moneda/revista-moneda-154.html>
- De la Fuente, R. (2014). Algunas consideraciones sobre una eventual reforma de las legítimas. En M. Torres, *Estudios críticos sobre el Derecho Civil: Análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica* (págs. 689-700). Lima: Gaceta Jurídica.
- Fernández Arce, B. (2014). *Derecho de Sucesiones*. Lima: Ediciones Legales.
- Gómez, A. (2018). *La hipoteca inversa como complemento a la pensión*. León: Universidad de León.
- Gonzales Pérez, J. (s/d de s/m de 1998). *Repositorio Universidad de la Coruña*. Obtenido de https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/9674/CC_34_art_7.pdf?sequence=1
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010). *Metodología de la investigación*. México: Mc Graw Hill.
- Lohmann, G. (1995). ¿Es la legítima herencia forzosa? (y otras reflexiones a propósito de los artículos 723 y 1629 del Código Civil). *Ius et Veritas*, 31-49.

- Lohmann, G. (2008). Definición de legítima. En W. Gutierrez, *Código Civil comentado por los 100 mejores juristas*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lumbi Sequeira, J. T., & Gonzales Paniagua, A. (2009). Obtenido de http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/la_hipoteca_inversa_criterios_para_su_regulacion_en_costa_rica.pdf
- Lumbi, J., & Gonzales, A. (2009). *La hipoteca inversa. Criterios para su regulación, en Costa Rica*. Costa Rica: Universidad de Costa Rica.
- Martínez Carazo, P. (2006). El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica. *Pensamiento & Gestión*(20), 165-193.
- Martínez Escribano, C. (2009). *La hipoteca inversa*. Fundación Registral.
- Quinteros Flores, J. (2016). La hipoteca inversa como fuente de financiamiento. *Gaceta Civil*, 2.
- Ramos Chaparro, E. (2008). *La garantía real inmobiliaria*. Navarra: Aranzadi.
- Rosario, J., & Guevara, M. (2018). *Posibilidad de la hipoteca inversa en el marco constitucional y su efecto en la calidad de vida del adulto mayor*. Huacho: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Sawyer. (1996). Reverse mortgage: an innovative tool for elder law attorneys. *Stetson Law Review*.
- Serrano de Nicolás, Á. (2008). Régimen jurídico de la hipoteca inversa. *Revista de Derecho Privado*.
- Torres Lagos, E. (2017). *Incorporación normativa de la hipoteca inversa en el sistema peruano*. Lima: Universidad de Lima.
- Ubaldo Nieto, C. (2020). *El Notario del siglo XXI*. Obtenido de <https://www.elnotario.es/opinion/9514-la-llamada-hipoteca-inversa>
- Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2019). Clasificación y tipología de la hipoteca. *Actualidad Civil*(55).
- Zárate del Pino, J. (1998). *Curso de derecho de sucesiones*. Lima: Palestra.
- Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). Metodología de la investigación: las tres rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. In *Mc Graw Hill* (Vol. 1, Issue Mexico). http://www.mhhe.com/latam/sampieri_mi1e
- Cortés Cortés, M., & Iglesias León, M. (2004). *Generalidades sobre Metodología de la Investigación*. (A. Polkey Gómez (ed.); 2004th ed.).

ANEXOS

Anexo 01. Cuestionarios

Cuestionario aplicado a los abogados litigantes de Tumbes.



Encuesta para Abogados litigantes de Tumbes 2021.

Tesis: La hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos forzosos.

Estimado(a) abogado de Tumbes:

El presente instrumento de recolección de datos consiste en un cuestionario de preguntas cerradas, el cual tiene como finalidad recabar información necesaria y suficiente para analizar la percepción de los abogados litigantes de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.

La presente encuesta es anónima, por lo cual lo invitamos a contestar con sinceridad, ya que la información recabada solo se utilizará con fines académicos; en consecuencia, a los mismos solo tendrá acceso el investigador.

Atentamente. Br. Kimberly Viviana Malave Vite.

[Acceder a Google](#) para guardar el progreso. [Más información](#)

*Obligatorio



¿Cuántos años tiene de ejercicio profesional? *

Elige



¿Cuál es su grado académico? *

Elige



¿Cuál es su edad? *

Tu respuesta

[Siguiente](#)



Página 1 de 3

[Borrar formulario](#)

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.

Encuesta para Abogados litigantes de Tumbes 2021.

[Acceder a Google](#) para guardar el progreso. [Más información](#)

*Obligatorio

Percepción de los abogados de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el distrito judicial de Tumbes, 2021

Instrucciones: A continuación, usted encontrará una serie de preguntas relacionadas a la Percepción de los abogados de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa. Lea detenidamente cada uno de los enunciados y seleccione una respuesta de acuerdo con su opinión.

1.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa se viene aplica conforme a lo contemplado en la Ley N° 30741."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

2.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa se viene aplicando conforme a lo contemplado en la Resolución SBS N° 4838-2019."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

3.- ¿Con que frecuencia conoce sobre la celebración de contratos de hipoteca inversa? *

- Todos los días
- Casi todos los días
- Ocasionalmente
- Casi nunca
- Nunca

4.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa se aplica como una solución y complemento a la pensión de jubilación para el titular del crédito."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

5.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La Hipoteca Inversa afecta la legítima de los herederos forzosos."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

Encuesta para Abogados litigantes de Tumbes 2021.

[Acceder a Google](#) para guardar el progreso. [Más información](#)

*Obligatorio

Percepción de los abogados litigantes de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021

Instrucciones: A continuación, usted encontrará una serie de preguntas relacionadas a la Percepción de los abogados litigantes de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos. Lea detenidamente cada uno de los enunciados y seleccione una respuesta de acuerdo con su opinión.

6.- ¿Cuál es su grado de conocimiento respecto a La Legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos? *

- Muy Fuerte
- Fuerte
- medio
- debil
- Muy debil

7.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legítima es el objeto principal del derecho expectatio que tienen los herederos forzosos."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

8.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La legítima se ve afectada cuando se emplean términos y condiciones en la hipoteca inversa que gravan el bien inmueble excediendo el tercio de libre disposición."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

9.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La hipoteca inversa genera que la legítima sea onerosa para los herederos forzosos."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo
- Totalmente en Desacuerdo

10.- ¿Cuál es su grado de acuerdo o desacuerdo respecto de la siguiente expresión "La liquidación de la hipoteca inversa genera saldos a favor de los herederos a cambio de la adjudicación del inmueble, monto que resulta ser menor a la legítima que se esperaba inicialmente."? *

- Totalmente de Acuerdo
- De acuerdo
- Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- En desacuerdo

Anexo 02. “Matriz de consistencia”

Cuadro 13: “Matriz de Consistencia”

Título: Percepción del Plazo de Suspensión de la Prescripción de la Acción Penal y el Plazo Razonable en Tumbes 2021.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	HIPÓTESIS GENERAL	OBJETIVO GENERAL	VARIABLES	MARCO TEÓRICO (ESQUEMA)	MÉTODO
¿Cuál es la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021?	La percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021 es negativa	Analizar la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y sus implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021.	V1. Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021. V2. Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.	Revisión de la Literatura y Estado del Arte. 1.- Antecedentes 2.- Bases Teóricas 3.- Definición de Términos básicos.	Métodos de investigación: Hipotético-deductivo. Enfoque de la Investigación: cuantitativo Tipo de investigación: descriptivo-explicativo. Diseño: -no experimental
Problemas Específicos	Hipótesis Específicas	Objetivos específicos:			
P.E. 1. ¿Cuál es la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021?	H.E. 1. Cuál es la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 es negativa.	1.- Determinar la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.		Población: Total de abogados colegiados en Tumbes.	Muestreo y Muestra: 275 abogados colegiados en Tumbes.

<p>P.E. 2: ¿Cuál es la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021?</p>	<p>H.E. 2: La percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021 es positiva.</p>	<p>2.- Determinar la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a las Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.</p>	<p>Técnica: Procesamiento de información y Encuesta</p> <p>Instrumento: Cuestionario de preguntas cerradas tipo escala de Likert (cuantitativo).</p> <p>Métodos de Análisis de Datos:</p> <p>Estadístico descriptivo.</p> <p>Prueba inferencial:</p> <p>Correlación Tau B de Kendal</p>
<p>P.E. 3: ¿Cuál es la relación de la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021?</p>	<p>H.E. 3: la relación de la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021 es significativa.</p>	<p>3.- Relacionar la percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la aplicación de la Hipoteca inversa y las implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el distrito judicial de Tumbes, 2021.</p>	

Fuente: El autor.

Anexo 03. Operacionalización de variables

No se encuentran elementos de tabla de ilustraciones. “Operacionalización de variables”.

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEM	Escala de medición
V1: Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Aplicación de la Hipoteca inversa en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.	La percepción que tienen los abogados litigantes de Tumbes respecto a la aplicación de la hipoteca inversa, teniendo en cuenta sus aspectos normativos, contractuales y sociales.	La presente variable se ha dimensionado en tres: la primera, dimensión Normativa, la cual comprende dos indicadores; la segunda, dimensión Contractual, la cual comprende dos indicadores; y la tercera, dimensión social, la cual comprende dos indicadores.	Normativa	Aplicación de la hipoteca inversa contemplada en la Ley N° 30741.	01	ordinal
				Aplicación de la hipoteca inversa contemplada en el D.S. N°	02	
			Contractual	celebración de hipotecas inversa	03	
			Social	Como solución y complemento a la pensión de jubilación	04	
				la Hipoteca Inversa afecta la legítima de los herederos forzosos	05	
V2: Percepción de la comunidad jurídica de Tumbes respecto a la Implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos en el Distrito Judicial de Tumbes 2021.	La percepción que tienen los abogados litigantes de Tumbes respecto a la implicancias jurídicas en la legítima de los herederos Forzosos, teniendo en cuenta aspectos Normativos, contractuales y sociales.	La presente variable se ha dimensionado en tres: la primera, dimensión Normativa, la cual comprende dos indicadores; la segunda, dimensión Contractual, la cual comprende dos indicadores; y la tercera, dimensión social, la cual comprende dos indicadores.	Normativa	Grado de conocimiento sobre la legítima como parte indisponible de la propiedad de una persona cuando tiene herederos forzosos	06	ordinal
				La legítima como derecho expectatio.	07	
			Contractual	Términos y condiciones que exceden el tercio de libre disposición.	08	
			Social	Onerosidad para la recepción de la legítima.	09	
				Saldos a favor de los herederos a cambio de adjudicación del inmueble	10	

Fuente: El autor.