

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa

DECRETO SUPREMO
N° 202-2018-EF

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa se estableció el marco normativo para 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, salvo que se hayan designado Beneficiarios, en cuyo caso será exigible al fallecimiento de estos últimos;

Que, de acuerdo con la Primera Disposición Complementaria Final de la citada norma, se dispone que el Ministerio de Economía y Finanzas, en coordinación con la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, reglamenta la Ley N° 30741 en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario computados a partir del día siguiente de su publicación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa;

DECRETA:

Artículo 1. Aprobación del Reglamento de la Ley N° 30741

Apruébase el Reglamento de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa, el que consta de dieciséis (16) artículos y una (1) Disposición Complementaria Final, que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2. Publicación

El presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo anterior se publican en el portal institucional del Ministerio de Economía y Finanzas (www.mef.gob.pe) el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas.

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

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Presidente de la República

CARLOS OLIVA NEYRA
Ministro de Economía y Finanzas

REGLAMENTO DE LA LEY N° 30741, LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

Artículo 1. Objeto

La presente norma tiene como objeto reglamentar la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es aplicable a los Contratos de hipoteca inversa que suscriban las Entidades Autorizadas en el artículo 5 de la Ley N° 30741, Ley que Regula la Hipoteca Inversa.

Artículo 3. Definiciones

Para efectos del presente Reglamento, se aplican las siguientes definiciones:

1. Beneficiario: Quien o quienes señale el Cliente expresamente como beneficiarios en el Contrato.
2. Cliente: Es el Titular o Titulares que suscriben un Contrato de hipoteca inversa con la Entidad Autorizada.
3. Contrato: Contrato de hipoteca inversa, elevado por escritura pública, suscrito entre la Entidad Autorizada y el Titular o los Titulares de la propiedad para el otorgamiento del crédito.
4. Entidad Autorizada: Empresa autorizada a realizar operaciones de hipoteca inversa de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley, en cuyo favor se constituye la hipoteca inversa.
5. Inmueble: Inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.
6. Ley: Ley N° 30741, Ley que regula la Hipoteca Inversa.
7. Superintendencia: Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
8. Titular: Persona que tiene derecho de propiedad del Inmueble objeto de afectación con la hipoteca inversa.

Artículo 4. De los Beneficiarios

4.1. El Cliente, en caso opte por designar Beneficiarios para efectos del Contrato, debe declararlos en el acto de la suscripción de éste y consignar sus respectivos documentos de identidad para su plena identificación. El o los Beneficiarios designados por el Cliente, pueden ser quienes libremente determine éste; pero requerirán ser aceptados como tales por la Entidad Autorizada acreedora.

4.2. Una vez que el Cliente haya declarado a sus Beneficiarios, no es posible incluir o excluir a ninguno de ellos.

4.3. En el caso que el Cliente opte por no tener Beneficiarios, si su fallecimiento ocurre antes del desembolso total del crédito, el pago del crédito es exigible y la garantía ejecutable a la fecha del fallecimiento del último Titular.

4.4. El Cliente al momento de firma del Contrato debe declarar a sus herederos y/o legatarios, designación que surte efecto sólo para para fines de la notificación que debe cursárseles sobre lo referido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento o, en caso corresponda, a la posibilidad de adjudicación a que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento. Esta designación no afecta los derechos de terceros herederos y/o legatarios, no designados en el Contrato.

4.5. Cualquiera de los herederos y/o legatarios designados en el Contrato, debe comunicar a la Entidad Autorizada, del fallecimiento del último Titular o Beneficiario; considerándose como fecha de vencimiento del crédito, dicha fecha de notificación; salvo que la Entidad Autorizada haya tomado conocimiento antes.

Artículo 5. De la tasación para la firma del Contrato

5.1. La tasación del Inmueble para la firma del Contrato, debe ser realizada por profesionales debidamente inscritos en alguna entidad especializada o colegio profesional, de acuerdo con lo pactado en el Contrato.

5.2. Una de las tasaciones puede ser contratada por la Entidad Autorizada.

5.3. La tasación es realizada por al menos dos peritos valuadores, sólo en caso los tasadores no estuviesen inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia (REPEV). Si el tasador es uno registrado ante la Superintendencia, es suficiente solo una tasación para los fines de constitución de hipoteca inversa.

5.4. La tasación en caso de venta o adjudicación es obligatoria, para tener actualizado el valor del Inmueble; y, para esos fines se requiere de doble tasación, aun cuando los tasadores estén inscritos en el REPEV de la Superintendencia.

5.5. De haber diferencia entre las tasaciones, el valor que se asigne al Inmueble es el promedio de las mismas.

5.6. Los gastos de las tasaciones son de cargo del Cliente, de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 6. Responsabilidades sobre el Inmueble

6.1. Es responsabilidad del Cliente:

1. Conservar el Inmueble en buen estado hasta su fallecimiento. Si el Cliente fallece esta responsabilidad recae en el Beneficiario o Beneficiarios declarados en el Contrato.

2. Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo con respecto al Inmueble objeto de la hipoteca hasta la cancelación del crédito.

3. Pagar los tributos asociados a la propiedad o posesión del Inmueble.

4. Asumir los gastos que genere la constitución, liberación, ejecución durante la vigencia del Contrato.

6.2. Es responsabilidad de las partes:

1. Pactar las condiciones bajo las cuales la Entidad Autorizada concede su autorización para la enajenación, arrendamiento y/o constitución de cargas y gravámenes sobre dicho Inmueble, siendo válido que se prohíba dichos actos. Los actos que se realicen sin observar estas condiciones o con inobservancia de la prohibición, no surte ningún efecto, ni afecta la hipoteca inversa.

2. Acordar como domicilio válido para efectos de notificación de la Entidad Autorizada, la dirección del Inmueble otorgado en hipoteca inversa. En caso de alquiler o enajenación del Inmueble, previamente autorizada por la Entidad Autorizada, se debe informar a ésta el nuevo domicilio del Cliente, para los fines de las notificaciones. En caso contrario, son plenamente válidas las notificaciones que se sigan dirigiendo al Inmueble.

6.3. Las responsabilidades y pactos acordados señalados en los numerales precedentes de este artículo deben estar establecidas en el Contrato. El incumplimiento por parte del Cliente de estas disposiciones, constituye causal de resolución del Contrato, con facultad de ejecutar la hipoteca inversa; aun cuando el Cliente y Beneficiarios designados no hubieran fallecido.

Artículo 7. Del prepago

7.1. El Cliente está facultado a prepagar total o parcialmente el préstamo de acuerdo al literal e) del artículo 3 de la Ley según lo dispuesto en el Código de

Protección y Defensa del Consumidor mediante la Ley N° 29571 y a otras disposiciones de la Superintendencia.

7.2. En caso el Cliente decida prepagar la totalidad del préstamo, debe correr con todos los gastos notariales y registrales derivados del levantamiento de la hipoteca inversa en los Registros Públicos de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento.

Artículo 8. Del Contrato de seguro de renta vitalicia

8.1. Las partes pueden acordar la contratación de un seguro que permita al Cliente recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado. En este caso, puede determinarse a la firma del Contrato el monto que es destinado por la Entidad Autorizada a la contratación de una renta vitalicia para el Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya acordado con la referida empresa. El monto destinado a la contratación de una renta vitalicia es parte del crédito efectivamente desembolsado.

8.2. En caso de no haberse acordado al inicio la contratación de la renta vitalicia, las partes pueden incluir la opción de poder contratarla posteriormente o modificar el Contrato, de mutuo acuerdo, a fin de que se contemple dicha renta.

8.3. Las condiciones mínimas del referido Contrato deben ajustarse a lo señalado en la Ley N° 29946, Ley del Contrato de Seguros y normativa especial de la materia.

8.4. Para hacer efectiva la inafectación del impuesto a la renta dispuesta en el artículo 2 de la Ley, la renta vitalicia debe ser contratada por la Entidad Autorizada de acuerdo con la normativa especial en la materia, por cuenta del Cliente, con la empresa de seguros elegida y bajo las condiciones que el Cliente haya aceptado.

Artículo 9. Vencimiento anticipado del Contrato

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

1. La enajenación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa antes de que el reembolso del crédito sea exigible, salvo que, a satisfacción de la Entidad Autorizada, se sustituya la garantía o ésta lo haya autorizado.

2. La entrega de posesión, el arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de derechos de superficie, fideicomisos y cualquier otra carga y/o gravámenes sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento de la Entidad Autorizada.

3. La interposición de un embargo sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa.

4. Si se incumple con lo establecido en el numeral 6.1 del artículo 6 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada ha avisado a los Titulares y/o Beneficiarios del requerimiento de subsanar la falta y éstos no lo subsanen. Los avisos para esta subsanación se deben realizar con una diferencia de treinta (30) días calendario para cada uno de los casos dispuestos en el referido numeral.

Artículo 10. Del reembolso

10.1. En caso el Cliente invoque la causal de resolución automática del Contrato señalada en el artículo 7 de la Ley, debe solicitar a la Entidad Autorizada junto con la comunicación de dicha resolución automática, el pago de la penalidad que correspondiere de haberse previsto tal penalidad en el Contrato y el cálculo del monto a reembolsar incluyendo los intereses a la fecha en que se produjo el hecho que dio lugar a la resolución del Contrato como se precisa en el referido artículo de la Ley. La Entidad Autorizada debe responder a dicho requerimiento en un plazo máximo de cinco (5) días útiles. Dicho cálculo tiene una vigencia de cinco (5) días útiles, debiendo el Cliente responder, a su vez; con un cronograma de pagos a la Entidad Autorizada considerando el monto calculado por ésta o de lo

contrario, responder en réplica el cálculo del monto más intereses, informado por esta entidad.

10.2. En ningún caso, el cronograma de pago debe exceder de un plazo de trescientos sesenta (360) días calendario para reembolsar el monto total que le fue pagado del crédito a la Entidad Autorizada, incluyendo sus intereses corridos a la fecha de resolución. No aplica el cobro de cargas ni intereses para el periodo establecido en el cronograma de reembolso.

10.3. La Entidad Autorizada puede compensar parcial o totalmente la deuda del Cliente con el monto de la penalidad prevista en el Contrato, indicada en el numeral 10.3 del presente artículo.

10.4. La hipoteca que el Cliente constituyó a favor de la Entidad Autorizada se levanta una vez que el Cliente haya cumplido con el pago del reembolso.

Artículo 11. De la liquidación del crédito y plazo para su cancelación

11.1. La Entidad Autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocido el fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, para realizar la liquidación del crédito y notificarlo al heredero y/o legatario registrado ante la Entidad Autorizada, quienes a su vez cuentan con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente que son notificados para ejercer la opción de cancelación del crédito señalada en el literal j) del artículo 3 de la Ley. El fallecimiento del Cliente o del último de los Beneficiarios, puede ser comunicado por escrito por quien haya sido previsto en el Contrato o por la persona que tenga legítimo interés en el Inmueble; adjuntando la respectiva partida de defunción, fecha a partir de la que procede el cómputo del plazo para realizar la liquidación del crédito antes señalado, como para el cómputo del plazo de prescripción del crédito y de la hipoteca.

11.2. En caso la entidad autorizada haya tomado conocimiento del fallecimiento del Titular o Titulares por medio distinto al indicado en el numeral 11.1, el plazo empieza a computarse a partir del día siguiente en que la entidad autorizada tomó conocimiento del fallecimiento, momento en el cual puede iniciar la liquidación del crédito y proceder a la notificación del heredero y/o legatario.

11.3. En los casos de ocurrencia de cualquiera de las causales de vencimiento anticipado de Contrato referidas en el artículo 9 del presente Reglamento, la entidad autorizada cuenta con un plazo máximo de treinta (30) días calendario, computados desde el día siguiente de conocida la causal, para realizar la liquidación del crédito y notificarla al Cliente, quien cuenta con un plazo máximo de sesenta (60) días calendario desde la fecha siguiente de su notificación para realizar la cancelación.

Artículo 12. De la posibilidad de adjudicación

12.1. Tratándose de la situación contemplada en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, alternativamente y dentro del plazo de sesenta (60) días calendario para la cancelación del crédito, los herederos y/o legatarios y la Entidad Autorizada, en sustitución al proceso de ejecución de la hipoteca inversa, pueden mediante Contrato elevado a escritura pública pactar la adjudicación del Inmueble objeto de la hipoteca inversa a favor de la Entidad Autorizada, acordando el precio del Inmueble, sin necesidad de actualizar su tasación, salvo que alguna de las partes lo exija.

12.2. En caso que, para efectos de la adjudicación, conforme con la valuación del Inmueble y la liquidación del crédito haya saldo a favor, éste saldo es cancelado a los herederos y/o legatarios en el acto de suscribirse la escritura pública, la misma que debe ser suscrita en un plazo no mayor de quince (15) días calendario de suscrita la minuta de adjudicación, pagándose a los sucesores en las proporciones que, acorde con las normas aplicables de sucesiones y de legatarios del Código Civil, les correspondan a los otorgantes.

12.3. Sin perjuicio del plazo establecido en el numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, la Entidad

Autorizada y los herederos y/o legatarios solo pueden pactar la adjudicación del Inmueble hasta siete (7) días calendario previo a la fecha determinada para el remate del Inmueble.

12.4. Dentro de este plazo, la Entidad Autorizada puede optar unilateralmente por la adjudicación en pago, siempre que en ese caso se hayan realizado las dos tasaciones señaladas en el numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento y la Entidad Autorizada pague el ciento por ciento (100%) del valor tasado del Inmueble, más los gastos. En ese caso, la Entidad Autorizada debe realizar una declaración unilateral de adjudicación por escritura pública, insertando en ella las dos tasaciones practicadas; dejando en custodia el saldo del precio que corresponda, mediante cheque emitido a la orden de los herederos y/o legatarios, o de quien corresponda tal excedente.

Artículo 13. De la inscripción en el registro de predios

La escritura pública de adjudicación del Inmueble a que se refiere el numeral 12.1 del artículo 12 del presente Reglamento es título suficiente para su inscripción en el registro público de predios.

Artículo 14. De la ejecución judicial

14.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento, sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro.

14.2. La acción de ejecución judicial de la hipoteca inversa se debe plantear dentro del plazo señalado en el numeral 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento conforme al proceso civil de ejecución de garantías regulado en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil o la norma que la sustituya en el futuro. De no efectuarse dentro del mencionado plazo, sólo se puede aplicar el proceso de ejecución extrajudicial.

14.3. En caso de remate judicial del Inmueble, el nuevo propietario posee el legítimo derecho de solicitar el desalojo y la entrega en posesión del inmueble, como dar término al arrendamiento, usufructo, comodato o la constitución de cargas y/o gravámenes que se haya constituido sobre el Inmueble objeto de la hipoteca inversa, en fecha posterior a la constitución de la hipoteca inversa, sin el previo consentimiento ni la participación de la Entidad Autorizada o de los herederos y/o legatarios, recurriendo ante el mismo Juez que dispuso a la adjudicación en remate.

Artículo 15. De la ejecución extrajudicial

15.1. Vencidos, según sea el caso, los respectivos plazos a que se refieren los numerales 11.1 y 11.2 del artículo 11 del presente Reglamento sin que se haya cancelado la liquidación del crédito, la Entidad Autorizada está facultada para ejecutar la hipoteca y realizar el cobro mediante la venta del Inmueble en forma directa y sin intervención de la autoridad judicial, ni la aplicación del proceso judicial de ejecución de garantías reales previsto en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil; siempre que para ese efecto el Titular haya designado un Representante en el Contrato, cuyo encargo y representación se mantiene plenamente vigentes y válidos, para los fines de esta venta extrajudicial; o, en su defecto, la Entidad Autorizada designe a cualquier otra empresa del sistema financiero distinta a la Entidad Autorizada, facultada a prestar servicios de fideicomiso o de comisiones de confianza, para encargarse de dicha venta directa, siendo válido que ésta suscriba dicha transferencia en representación del Titular o de su sucesión, acordando como precio un monto no menor a las dos terceras partes de las tasaciones que previamente se practiquen, conforme al numeral 5.4 del artículo 5 del presente Reglamento.

15.2. El Representante o la Entidad Autorizada señalada en el numeral anterior procede a la venta directa del bien hipotecado en el plazo de noventa (90)

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

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

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

Artículo 16. De la representación de la hipoteca inversa mediante Título de Crédito Hipotecario Negociable

16.1. Por acuerdo del Titular y la Entidad Autorizada, o, por decisión unilateral del Titular; la hipoteca inversa puede ser representada por el Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), el mismo puede ser emitido por el Titular en la misma oportunidad de la constitución de la hipoteca inversa; o, autorizar a la Entidad Autorizada a hacerlo, conforme a lo previsto en numeral 245.4 del artículo 245 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores y normas reglamentarias correspondientes.

16.2. En ese caso de emitirse el TCHN, es suficiente dejar constancia de ello en el Contrato e inscribirse en el Registro de tal emisión ya realizada o de la autorización para hacerlo, designándose a cualquier empresa del sistema financiero facultada a prestar servicios de fideicomiso o comisiones de confianza distinta a la Entidad Autorizada acreedora, para que se encargue de la venta extrajudicial del Inmueble hipotecado que corresponda.

16.3. En tanto el crédito no sea exigible, el TCHN que ya haya sido emitido por el Titular, es mantenido por la Entidad Autorizada de modo incompleto en su monto y fecha de vencimiento. Una vez integrado, es exigible conforme a la ley de la materia. Este TCHN no puede ser integrado con crédito distinto al garantizado con la hipoteca inversa, bajo responsabilidad de la Entidad Autorizada.

16.4. La ejecución de la hipoteca inversa representada por TCHN, se hace en forma extrajudicial, conforme a las disposiciones de la ley de la materia.