

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE ANTROPOLOGIA**



**LA ANTICRESIS DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DEL CUSCO**

**Tesis presentada por:**

**Bach: Patricia Quispe Bustamante**

**Para optar el Título Profesional de  
Licenciada en Antropología**

**Asesor:**

**Dr. Mario Morveli Salas**

**TESIS FINANCIADA POR LA UNSAAC**

**CUSCO- PERÚ**

**2020**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO  
VICE RECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**ANEXO 1**

**INFORME DE ORIGINALIDAD**

El que suscribe (asesor/editor/director/autor) del trabajo de investigación titulado "LA ANTECRESES DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DEL CUSCO"

Presentado por Patricia Quispe Bustamante Código(estudiante/docente) 093557 para optar al Grado de Bachiller/ Título Profesional/ Segunda Especialidad Profesional/ Grado de Maestro/ Grado Doctor /Libro/Revista/ProyectoCanon/FEDU/otros Licenciada en Antropología

Informo que el trabajo de investigación ha sido sometido a revisión por 1 veces, mediante el software antiplagio, conforme al Artículo 6° del presente reglamento y de la evaluación de originalidad se tiene un porcentaje de: 8%

**Evaluación y acciones del reporte de coincidencia de los trabajos de los estudiantes (Art. 7, inc. 1)**

Porcentaje	Evaluación y acciones.	Marque con una X
Del 1 al 20 %	No se considera plagio.	X
Del 21 al 50%	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayores a 51%	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a ley.	

**Evaluación y acciones del reporte de coincidencia para trabajos de investigación, tesis, textos, libros, revistas, artículos científicos, material de enseñanza y otros (Art. 7, inc 2 y 3)**

Porcentaje	Evaluación y acciones.	Marque con una X
Del 1 al 10 %	No se considera plagio.	X
Del 11 al 30%	Devolver al usuario para las correcciones.	
Mayores a 31 %	El responsable de la revisión del documento emite un informe al inmediato jerárquico, quien a su vez eleva el informe a la autoridad académica para que tome las acciones correspondientes. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a ley.	

Por tanto, en mi condición de Asesor/director de la Unidad de Posgrado/Director del Fondo Editorial/ Editor, firmo el presente informe en señal de conformidad y adjunto la primera hoja del reporte del software antiplagio.

Cusco, 20 de Enero de 2021.

FIRMA

POST FIRMA: Mario Morveli Salas

DNI N°: 23803476

Se adjunta:

1. Reporte Generado por el sistema Antiplagio
2. Enlace del Reporte Generado por el Sistema Antiplagio: \_\_\_\_\_

NOMBRE DEL TRABAJO

**TESIS LA ANTICRESIS DE INMUEBLES E  
N LA CIUDAD DEL CUSCO.doc**

AUTOR

**Patricia Quispe Bustamante**

RECUENTO DE PALABRAS

**50951 Words**

RECUENTO DE CARACTERES

**243279 Characters**

RECUENTO DE PÁGINAS

**176 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**9.2MB**

FECHA DE ENTREGA

**Nov 11, 2020 7:10 PM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**Nov 11, 2020 7:19 PM GMT-5**

● **8% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 7% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 4% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Coincidencia baja (menos de 20 palabras)
- Fuentes excluidas manualmente

## **DEDICATORIA**

Esta investigación la dedico a Dios porque siempre ha estado concurrente en mi vida así mismo a mi mama y papa, quienes me han apoyado incondicionalmente.

*Patricia Quispe Bustamante*

## **INDICE**

<b>INTRODUCCION</b> .....	3
<b>1. CAPITULO I. METODOLOGIA</b> .....	6
<b>1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	6
<b>1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	7
1.2.1. Problema General.....	7
1.2.2. Problemas Específicos.....	7
<b>1.3. OBJETIVOS</b> .....	8
1.3.1. Objetivo General.....	8
1.3.2. Objetivos Específicos.....	8
<b>1.4. HIPÓTESIS</b> .....	8
1.4.1. Hipótesis General.....	8
1.4.2. Hipótesis Específicas.....	9
<b>1.5. JUSTIFICACIÓN</b> .....	9
<b>1.6. METODOLOGIA (DISEÑO)</b> .....	10
1.6.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	10
1.6.2. METODO DE LA INVESTIGACION.....	10
1.6.3. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	10
1.6.4. MÉTODO DE ANÁLISIS.....	12
1.6.5. TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS.....	13
1.6.6. INSTRUMENTOS DE RECOPIACIÓN DE DATOS.....	14
<b>2. CAPITULO II. MARCO TEORICO</b> .....	15
<b>2.1. TEORIA</b> .....	15
<b>2.2. MARCO LEGAL DE LA ANTICRESIS</b> .....	16
<b>2.3. ESTADO DE ARTE</b> .....	35
<b>2.4. MARCO CONCEPTUAL</b> .....	39
<b>3. CAPITULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b> .....	41
<b>3.1. AREA DE ESTUDIO</b> .....	41
3.1.1. CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE CUSCO.....	41
3.1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	41
3.1.3. SISTEMA ECONÓMICO.....	42
3.1.4. SENTIDO HISTORICO.....	43
<b>3.2. LA ANTICRESIS DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE CUSCO</b> .....	45
3.2.1. MONTO DE DINERO PARA LA ANTICRESIS.....	46

3.2.2.	CONDICIONES DE ENTREGA DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE ....	50
3.2.3.	FORMA EN LA QUE SE RECIBE EL DINERO PARA REALIZAR LA ANTICRESIS.....	54
3.2.4.	TIEMPO QUE DURA LA ANTICRESIS .....	60
3.2.5.	PERSONAS O SUJETOS QUE PARTICIPAN DENTRO DEL CONTRATO DE LA ANTICRESIS.....	64
3.2.6.	VENTAJAS DE LA ANTICRESIS.....	67
3.2.7.	DESVENTAJAS DE LA ANTICRESIS .....	71
<b>3.3.</b>	<b>REQUERIMIENTO DE DINERO PARA RESOLVER SITUACIONES SOCIOECONOMICAS.....</b>	<b>78</b>
3.3.1.	VECES QUE SE REALIZO LA ANTICRESIS.....	79
3.3.2.	MOTIVOS PARA REALIZAR LA ANTICRESIS.....	83
3.3.3.	DESTINO DEL DINERO QUE RECIBE DE LA ANTICRESIS.....	87
3.3.4.	PREFERENCIA DE DAR Y OBTENER UN INMUEBLE EN ANTICRESIS QUE EN ALQUILER.....	90
3.3.5.	RECOMENDACIÓN DE REALIZAR ANTICRESIS.....	94
<b>3.4.</b>	<b>DIFICULTADES DE OBTENER CREDITOS FINANCIEROS.....</b>	<b>100</b>
3.4.1.	CREDITO DE ALGUNA ENTIDAD FINANCIERA.....	101
3.4.2.	DIFICULTADES PARA LA OBTENCION DE UN CREDITO FINANCIERO.....	104
3.4.3.	RECOMENDACION DE ENTIDAD FINANCIERA PARA OBTENER UN CREDITO .....	107
<b>3.5.</b>	<b>PRINCIPIOS CULTURALES QUE PERMITEN EL DESARROLLO DE LA ANTICRESIS .....</b>	<b>112</b>
3.5.1.	DIFICULTADES EN LA CONVIVENCIA DURANTE LA ANTICRESIS.....	113
3.5.2.	CONFIANZA ENTRE EL PROPIETARIO Y EL ACREEDOR EN LA ANTICRESIS	122
3.5.3.	SOLIDARIDAD EN LA ANTICRESIS.....	126
3.5.4.	IMPORTANCIA DEL NIVEL DE INSTRUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ANTICRESIS.....	130
3.5.5.	IMPORTANCIA DE LA PROCEDENCIA.....	134
	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>140</b>
	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>141</b>
	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....</b>	<b>142</b>
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>144</b>

## INTRODUCCION

Esta tesis es para optar el Título Profesional de Licenciada en Antropología por la Universidad Nacional San Antonio Abad del Cusco. Es una investigación que desarrolla esfuerzos, opiniones y aprendizajes de la autora durante el tiempo de estudios universitarios.

En la actualidad, la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco se desarrolla de forma continua y constante entre los ciudadanos en las últimas décadas, este intercambio de bienes se da entre dos personas naturales que realizan un contrato, es decir que se intercambia una vivienda y un monto de dinero equivalente al valor de la vivienda a cambio de un determinado periodo de tiempo acordado por ambas partes, es así que este intercambio se encuentra aún vigente. Esto porque los propietarios de las viviendas están optando por este tipo de contrato en vez de recurrir a préstamos financieros, que en ocasiones resultan complejos.

Es así que surge la investigación con el objetivo de conocer cuáles son los factores que impulsan el funcionamiento de la anticresis de inmuebles en la ciudad del Cusco en el periodo del 2015 al 2016. Así como entender cuáles son los valores socioculturales que permiten el funcionamiento de la anticresis y comprender de qué manera se desarrolla la anticresis en la ciudad de Cusco. Por consiguiente, la Hipótesis ha sido comprobada porque se demuestra que los factores que permiten el desarrollo de la anticresis son la necesidad de acceso a una vivienda de parte del acreedor y el requerimiento de dinero de parte de los propietarios de los inmuebles, así mismo la práctica de valores socioculturales, la formalidad e informalidad durante la anticresis han sido comprobadas. Por otra parte, cabe señalar que este estudio se justifica porque será de utilidad para los profesionales de ciencias sociales, política y ciencias jurídicas porque se aprovechará el saber cómo un antecedente.

En esta investigación se demuestra que la anticresis de viviendas inicia con las reglas de la formalidad según a la normatividad y por supuesto bajo el principio de confianza. Sin embargo en el proceso al desarrollarse la confianza se debilita y lo

formal se sobrepone a la informalidad. Igualmente para la anticresis de viviendas se efectúa contratos privados porque no se puede cumplir lo que exige la normatividad del Estado para la formalización del contrato de anticresis debido a que la normatividad no se adecua a las necesidades de la sociedad, además existe una carencia de vivienda de parte de un porcentaje de la población de la ciudad del Cusco, carencia que es cubierta por el propietario del inmueble quien cede su vivienda en la modalidad de anticresis, pero a su vez el otro factor es la carencia económica de parte del propietario del inmueble para resolver situaciones personales o familiares. Es así que durante el tiempo que dura este contrato surge la práctica de valores culturales entre las dos partes que participan de la anticresis.

El problema de investigación que está referido a la experiencia de anticresis son tipos de contratos específicos, la que hace que el trabajo de investigación se ubique en el campo de la antropología económica, por tratarse de una forma particular de comportamientos económicos, o en otros términos cultura económica. La antropología económica tienes que ver con diversas cosas, como las instituciones y el comportamiento económico; sobre esto, Plattner (1991) indico “La antropología económica estudia diversas cosas: la cacería de animales salvajes de los bosquimanos del desierto sudafricano, la forma en que cambia la nutrición de los campesinos mexicanos cuando se modifica que el precio internacional del petróleo, o la manera en que un vendedor selecciona vegetales para la reventa en el mercado público de una gran ciudad (...) La antropología económica es el estudio de las instituciones y el comportamiento económicos realizado en lugares antropológicos” (P.17) como se lee el comportamiento de los acreedores y propietarios que participan de la anticresis expresan un tipo de comportamiento particular que es la que le da sentido antropológico.

Para desarrollar el trabajo se ha organizado en tres capítulos. el Capítulo I Metodología, aborda la descripción y el planteamiento del problema, objetivos, Hipótesis, justificación, la metodología como el tipo de investigación que se usó, el método de análisis y recopilación de datos, las técnicas y los instrumentos de



recopilación que se usó durante toda la investigación; en el Capítulo II Marco Teórico, se plantea el estado de arte y el marco conceptual de investigaciones relacionadas al tema del anticresis de inmuebles; en el Capítulo III Resultados y Discusión se ocupa del área de estudio, el marco legal sobre la anticresis, el resultado del trabajo de campo de la investigación realizada sobre la anticresis en la ciudad de Cusco y en la última parte tenemos las conclusiones, bibliografía y anexos.

## **1. CAPITULO I. METODOLOGIA**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

La anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco se desarrolla de manera constante entre los ciudadanos en las últimas décadas, este intercambio de bienes se da entre dos personas naturales que realizan un contrato, para lo cual existe un bien inmueble como garantía y un monto de dinero equivalente al valor de la vivienda a cambio de un determinado periodo de tiempo acordado por ambas partes, es así que este intercambio se encuentra aún vigente en nuestra sociedad. Esto porque los propietarios de los inmuebles eligen este tipo de contrato a recurrir a créditos, que en ocasiones resultan complejos.

La anticresis se encuentra estipulada en la sección de garantías, de los derechos reales del Código Civil, creado por Ley No 23403, que fue promulgado durante el gobierno del presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuido en doce partes. Esto le da un respaldo legal a la anticresis, además esta es elevada a escritura pública, lo cual garantiza el intercambio de bienes de valor similar entre dos personas naturales, que pueden ser conocidas o desconocidas y una vez cumplido el tiempo del contrato, los bienes retornan al propietario anticresista del inmueble. Así como la cantidad de dinero que dejó el acreedor anticresista en garantía del inmueble, por otro lado, si el propietario del inmueble obtuviera un préstamo en vez de recurrir a la anticresis no estaría del todo seguro de poder pagar las cuotas mensuales que le imponga la entidad financiera durante un periodo determinado.

Es necesario saber los factores que impulsan el funcionamiento de la anticresis de inmuebles en la ciudad del Cusco porque es un contrato muy practicado en nuestra sociedad cusqueña que se basa en la confianza y otros valores que se generan por ambas partes que conlleva en ocasiones a concretizar contratos privados, es por esto que es necesario conocer de qué forma se desarrolla la confianza durante la anticresis, que otros valores se practican, que factores socioculturales y económicos mantienen vigente a la anticresis.

Esta situación de anticresis se viene dando continuamente en nuestra sociedad porque el propietario del inmueble accede a préstamos de dinero sencillos y el acreedor anticresista cumple el anhelo de tener un bien inmueble de manera temporal ya sea para uso de vivienda, negocio u otros a un precio cómodo. Lo que está originando que cada vez más personas obtén por este tipo de contrato, al mismo tiempo generando que el precio por el intercambio del inmueble se eleve cada vez más y más, desde las últimas décadas, así como el tipo de moneda con la que se realizaba el intercambio era en soles y ahora es en dólares, también ha cambiado el tipo de vivienda que se daba en anticresis, de que lo anteriormente se entregaban viviendas completas ahora se entregan departamentos o pequeñas habitaciones como parte de la anticresis.

Por lo tanto, al realizar esta investigación sobre de anticresis en la ciudad de Cusco, se entenderá y conocerá cuáles son los valores, principios, factores socioculturales y económicos que impulsan la anticresis y de qué manera puede afectar o no a nuestra sociedad en su desarrollo social y económico.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Problema General**

¿Cómo es la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

- a) ¿De qué manera se instituye la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco?
- b) ¿Cuáles son los factores que impulsan la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco?
- c) ¿Qué valores permiten el funcionamiento de la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco?

### **1.3. OBJETIVOS**

#### 1.3.1. Objetivo General

Conocer como es la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco.

#### 1.3.2. Objetivos Específicos

- a) Describir la manera de instituir la anticresis de viviendas en la Ciudad de Cusco.
- b) Identificar los factores que impulsan la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco.
- c) Explicar los valores socioculturales que permiten el funcionamiento de la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco.

### **1.4. HIPÓTESIS**

#### 1.4.1. Hipótesis General

La anticresis es un intercambio de un bien inmueble como una vivienda a cambio de una determinada cantidad de dinero de similar valor por un determinado tiempo que se realiza entre dos partes que son el propietario de la vivienda y el acreedor anticresista y una vez finalizado el tiempo acordado en el contrato el propietario retorna el dinero entregado al inicio al acreedor anticresista, así mismo la vivienda retorna a posesión del propietario.

#### 1.4.2. Hipótesis Específicas

- a) La anticresis viviendas en la Ciudad de Cusco, se instituye de manera formal al iniciar el contrato, pero una vez establecida la confianza entre las dos partes la renovación del contrato se da de manera informal, ya que existe una confianza establecida entre las ambas partes.
- b) Los factores que impulsan la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco son las necesidades de acceso a vivienda de parte de los acreedores y el requerimiento de dinero de parte de los propietarios de los inmuebles para resolver situaciones socioeconómicas familiares.
- c) Los valores socioculturales que permiten el funcionamiento de la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco son la solidaridad, igualdad y confianza.

### 1.5. JUSTIFICACIÓN

El estudio sobre la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco, es importante porque permitió conocer los factores que impulsan el funcionamiento de la anticresis en la Ciudad de Cusco, así como se describió los valores culturales que se enmarcan dentro de la anticresis y se identificó la situación formal o informal de este contrato.

Este aporte es de utilidad para los profesionales de ciencias sociales, política y ciencias jurídicas (Antropólogos, Sociólogos, Politólogos, Economistas, Administradores, Abogados, Psicólogos, entre otros). Ya que aprovecharán el saber cómo un antecedente o una herramienta para proponer proyectos de leyes de la anticresis. Estos profesionales aprovecharán este estudio como una herramienta para conocer en el Código Civil el capítulo referido a la anticresis, tiene vacíos que no reflejan la realidad que se practica en nuestra sociedad.

Así mismo esta investigación es importante para los empresarios crediticios, los cuales a partir del conocimiento alcanzado tendrían que considerar reducir la tasa de interés de los préstamos financieros.

## **1.6. METODOLOGIA (DISEÑO).**

### **1.6.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

El tipo de investigación es descriptivo porque describiré las características del problema de investigación. Además, identificar las particularidades de la anticresis de viviendas en la Ciudad del Cusco y a partir de ella explicar los factores y los principios culturales que permiten el funcionamiento de la anticresis, así como ver la formalidad o informalidad durante el contrato de anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco.

### **1.6.2. METODO DE LA INVESTIGACION**

El método de investigación es el deductivo-inductivo. Porque el método deductivo sirvió para delimitar el rumbo de la investigación y conocer las categorías, subcategorías, para posteriormente con el método inductivo desarrollarse a partir de los datos empíricos y que estos a su vez desarrollaron características y conclusiones.

### **1.6.3. POBLACIÓN Y MUESTRA**

Según datos del INEI, entre enero del año 2015 y enero del año 2016 se registra que 12,000 familias viven en viviendas alquiladas. La modalidad de vivienda alquilada engloba tanto a familias que

realizan un pago por alquiler mensual de su vivienda; como a aquellas que viven bajo la modalidad de anticresis.

La población está constituida de 12,000 familias. De esta población se ha decidido seleccionar 10 informantes clave (10 casos de propietarios y 10 casos de acreedores). y se ajusta a las reglas del muestreo no-probabilístico de tipo dirigido. Por supuesto, se debe esclarecer que esto no sería representativo ya que no se ajusta a una formula estadística para fijar la muestra. Sin embargo, por ser una investigación cualitativa (en su variante caso único). no se ha seguido con la rigurosidad requerida por que en estas opciones de diseños impera la flexibilidad. Los fundamentos han sido mencionados por Hernández, Fernández y Baptista (2003). Quienes han advertido que la muestra de la población que se estudia no necesariamente debe ser representativo, incluso la muestra puede ser toda la población; Pardo de Vélez y Cedeño (1997)., también han mencionado que el “muestreo no probabilístico no se basa en el principio de probabilidades y lo utiliza el investigador por conveniencia, sin tener en cuenta el error de muestreo y, por tanto, de una parte, la muestra no necesariamente es representativa de la población” (p. 224). Así, en las investigaciones cualitativas no necesariamente se requiere de la representatividad hallada mediante formula, lo que supone que la elección de informantes depende del saber, ética y juicio del investigador.

Se ha seleccionado a los informantes de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Tiempo, se seleccionó a los informantes que permanecen viviendo un tiempo prolongado bajo esta modalidad, así como a los propietarios que han entregado y aun tiene sus viviendas con esta modalidad de anticresis por un periodo prolongado.

- b) Espacio geográfico, se seleccionó como muestra a informantes de distintos distritos de la ciudad de Cusco que estén dentro del perímetro urbano de la ciudad como San Jerónimo, San Sebastián, Santiago, Cusco y Wánchaq.
- c) Género, se seleccionó a informantes varones o mujeres que cumplan con los criterios mencionados.
- d) Condición laboral, se seleccionó los informantes de acuerdo a la ocupación laboral que tienen ya sea comerciante, administrador, medico, político, contador entre otras ocupaciones que cumplan con los criterios mencionados.
- e) Tipo de contrato de anticresis, se seleccionó a informantes que en su mayoría contaban con documentos privados de anticresis elaborados por ambas partes que solo contaban con firmas personales, informantes que poseían documentos privados con firma de abogado y otros que poseían documentos privados solo legalizados las firmas ante la notaria mas no suscritos en alguna notaria.
- f) Tipo de documentos de propiedad, se seleccionó a los informantes que no poseían un título de propiedad de la vivienda en su mayoría.

#### 1.6.4. MÉTODO DE ANÁLISIS

El método de análisis fue la caracterización del problema de investigación para datos cualitativos del tipo descriptiva, porque se clasifico la información recolectada, y se codifico en categorías y subcategorías y realizar una comparación constante de la información recolectada para obtener significados.



#### 1.6.5. TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS

La investigación realizada se llevó a cabo mediante la técnica de la entrevista. La organización de estas técnicas está delimitada a partir de los aportes de Ander-Egg (1979, p.96-113). y complementadas con los alcances de Anguera (1997, p.73-79). y de Aguirre (1997, p.172-176). Del siguiente modo:

➤ La Entrevista:

La modalidad de la entrevista que efectué lo estructuré de la siguiente manera:

Según su forma. La entrevista que sostuve con los ciudadanos que participan de la anticresis fue estructurada, es decir con el uso de un cuestionario. Esta entrevista se realizó sobre la base de un formulario o cuestionario con preguntas abiertas previamente elaborado permitió que los actores de la anticresis puedan responder libremente. Se llevó a cabo en el lugar de los hechos y según sea el caso conveniente. Además, las entrevistas se efectuaron de modo directo, cara a cara, vale decir, el entrevistador y el entrevistado conversaron para recoger amplia información.

Según el número de participantes. La entrevista fue de modo individual. Después de haber pactado un encuentro con un actor de los casos referidos se dialogó abiertamente sobre el problema que se investigó y buscando siempre no alejarse del cuestionario.

Según la finalidad. La entrevista fue de investigación cualitativa, es decir recopilé información de los sujetos participantes de la anticresis para luego sistematizar, explicar y hasta predecir la situación de la anticresis en la Ciudad de Cusco.

#### 1.6.6. INSTRUMENTOS DE RECOPIACIÓN DE DATOS

- El cuestionario, que se elaboró y utilizó para recopilar datos al momento de la entrevista. (ver anexo No 1 y 2).
- Grabaciones de las entrevistas a fin de analizar posteriormente y de manera más exacta y exhaustiva las respuestas brindadas por los entrevistados. (CD).
- Fotografías tomadas de aquellas situaciones determinantes o conflictivas que pudieran influenciar en la opinión del investigador. (ver anexo 3).

## **2. CAPITULO II. MARCO TEORICO**

La particularidad del problema que se ha investigado, me permitió deducir que las precisiones teóricas sobre el caso de la anticresis de viviendas son los siguientes:

### **2.1. TEORIA**

Para encaminar la investigación se ha prestado atención a la teoría de la informalidad de Hernando de Soto. El indica que muchas actividades económicas en el Perú inician con la informalidad y de estos sectores sociales que protagonizan dicha informalidad unos se quedan en la informalidad y hay de los que en el proceso se formalizan. Esta informalidad representa una respuesta de las carencias que el Estado no puede cubrir porque formalizar cualquier tipo de actividad en el Perú representa un privilegio de algunas clases con poder adquisitivo porque es necesario emplear determinadas cantidades de dinero para esta formalización y que no pueden ser solventadas por la clase popular de nuestro país. A efecto de ello recurren a la informalidad.

Con esta investigación se ha constatado que en el caso de la anticresis de inmuebles en la ciudad del Cusco inicia con la formalidad según establece la normativa (Código Civil creado por Ley N° 23403, promulgado por el presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuidos en doce parte). Con una particularidad que esto procede a partir de la confianza entre ambas partes. Sin embargo en el proceso, cuando la confianza ha crecido los siguientes contratos de anticresis se encaminan informalmente.

Así mismo se da otra particularidad dentro de la anticresis que es la presencia de la informalidad al realizar los contratos de anticresis desde el principio en virtud que es dificultoso cumplir con las disposiciones para formalizar el contrato y se recurre a los contratos informales como respuesta a que estas disposiciones formales de parte del Estado no se adecuan a necesidad

de los individuos, así como menciona el Hernando De Soto en su publicación que la informalidad surge como respuesta hacia las carencias del Estado.

## **2.2. MARCO LEGAL DE LA ANTICRESIS**

El marco legal de la anticresis sirve para poner parámetros de cómo funciona el marco legal y ver si se cumple este marco legal o de qué manera se cumple, además que esto ayuda a contrastar si los resultados de la investigación funcionan o no funcionan de acuerdo a la información en los sistemas de contrato y si existen vacíos de acuerdo a la información que se recogió.

Así mismo se considera el marco legal de la anticresis con el fin de entender los mecanismos legales de la anticresis, de qué manera está citado por el Código Civil en la norma peruana, comparar si esta norma esta adecuada al contexto de la investigación y comprobar si responde a las necesidades de los ciudadanos peruanos.

En el marco de la Teoría Del Derecho, hay dos explicaciones referidas al Derecho: El Derecho como norma y el Derecho como hecho. Según el primer punto de vista, el Derecho es una norma; es usado para fijar el objeto de la ciencia del derecho, significa algo que debe ser realizado y tiene el carácter de una orden o de una autorización; es la teoría pura del Derecho que también se le denomina Derecho del Estado o derecho positivo, es un Derecho Ordenador y protector; como Derecho ordenador es un conjunto de dispositivos que prescriben la administración y como Derecho protector es el conjunto de normatividades mediante el cual el gobierno interviene en el control y el orden social (Kelsen, 2001. pp.19-22).

Conforme al segundo punto de vista, el Derecho es un hecho, es decir una conducta o comportamiento natural de los hombres que ocurre en el tiempo y espacio y es percibido por los sentidos. Aquí las relaciones jurídicas son relaciones o articulaciones de hechos de la vida: las relaciones socioeconómicas, relaciones políticas y culturales; por eso la teoría o doctrina jurídica dispone su objeto con enunciados en el sentido que algo es o no es. (Morveli, 2015, p.106).

De esta discusión teórica se debe plantear que el derecho como norma, al margen de su rigurosidad, no responde a la realidad y necesidades de los propietarios de los inmuebles. Esta situación genera de una u otra manera dificultades expresadas en el proceso de la anticresis; al principio los propietarios de los inmuebles no les quedan otro camino que regirse a la normatividad, pero una vez establecida la confianza, se abandona la norma que rige la anticresis para proceder con el trato y/o contrato informal, pues es la experiencia que se observa en la Ciudad de Cusco.

Así que en otros términos es necesario insistir que los propietarios de los inmuebles proceden a dar en anticresis sus viviendas según la normatividad que luego se expondrá. Sin embargo, cuando esta relación de acreedor y propietario establecen confianza, dejan de lado la norma positiva y proceden dicho trato regido por la confianza que por cierto ya es consuetudinario.

Además, para describir y hacer el análisis correspondiente del caso es necesario hacer mención el Código Civil, creado por Ley N° 23403, fue promulgado durante el gobierno del presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 consta de 2,132 artículos distribuidos en doce partes.

La primera parte está referida al Título Preliminar, va desde el artículo I a X. El libro I está referida a los derechos de la persona y va del artículo 1 al 139. El libro II hace mención al acto jurídico y va del artículo 140 al 232. El libro III está referida a los derechos de familia, que va desde los artículos 233 a 659. El libro IV está referida al derecho de sucesiones y va desde los artículos 660 a 880. El libro V hace mención a los derechos reales, que va desde los artículos 881 a 1131. El libro VI hace mención a las obligaciones y va desde los artículos 1132 a 1350. El libro VII hace mención a las fuentes de las obligaciones, que va desde los artículos 1351 a 1988. El libro VIII está referida a la prescripción y caducidad, que va desde los artículos 1989 a 2007. El libro IX hace mención a los registros públicos: artículos 2008 a 2045, el libro X hace mención al derecho internacional privado y va desde los artículos 2046 a 2111 y el Título Final va desde los artículos 2112 a 2122.

De estos, el tema de la anticresis se encuentra en el LIBRO V del Código Civil, “Derechos Reales”, conformado por los artículos 881 a 1131. En la sección cuarta se refiere a los derechos reales de Garantía, concretamente en el título II se menciona a la anticresis desde el artículo 1091 a 1096.

Por cierto, es necesario precisar que la anticresis es:

Un contrato relativo a un derecho real de garantía, en el que el acreedor percibe los frutos de un inmueble en pago de los intereses o del capital. 2. el actual código civil no contempla la anticresis; el contrato debía formalizarse en escritura pública (Diccionario Jurídico General, 2006, p.60).

En este marco y siguiendo lo indicado, se debe resaltar que el artículo 1091 del Código Civil norma:

Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos (Diccionario Jurídico General, 2006, p.60).

Este artículo concuerda con los artículos C.C... 885, 890, 891, 892, C.P.C. arts. 692, 720 y LEY 26887 art. 307. Esto supone que la anticresis se halla debidamente normada, textualmente se evidencia:

#### Bienes inmuebles

Son inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
4. Las naves y aeronaves
5. Los diques y muelles.
6. Los pontones, plataformas y edificios flotantes.
7. Las concesiones para explotar servicios públicos.
8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

9. Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio.
10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad (Código Civil, Artículo 885).

#### Definición de frutos

Son frutos los provechos renovables que produce un bien, sin que se altere ni disminuya su sustancia (Código Civil, Artículo 890).

#### Clases de frutos

Los frutos son naturales, industriales y civiles. Son frutos naturales los que provienen del bien, sin intervención humana. Son frutos industriales los que produce el bien, por la intervención humana. Son frutos civiles los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica (Código Civil, Artículo 891).

#### Conceptos de frutos industriales y civiles

Los frutos naturales, industriales y civiles pertenecen al propietario, productor o titular del derecho respectivamente, sin perjuicio de los derechos adquiridos.

Se perciben los frutos naturales cuando se recogen, los industriales cuando se obtienen y los civiles cuando se recaudan (Código Civil, Artículo 892).

De acuerdo al Código Civil estos artículos establecen que la anticresis es un derecho real de garantía. Con esto el deudor entrega al acreedor un bien inmueble en garantía de una deuda, para que el acreedor lo utilice y obtenga frutos, hasta que se cobre el monto de la deuda. De esta norma se deduce que la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco se desarrolla de acuerdo a lo establecido en la norma puesto que se entrega un bien inmueble a cambio de un bien económico, el bien inmueble es algo que esta perpetuo y que los frutos de este inmueble son obtenidos por el acreedor, con relación a los frutos es un bien que en este caso será ocupar el inmueble por parte del acreedor, pero la norma no indica el tiempo que debe durar

legalmente el contrato de anticresis, es punto que debería tomarse en cuenta para evitar generar conflictos entre ambas partes. Así como tampoco la normatividad indica en relación al fruto del inmueble es solo ocupar el inmueble o el acreedor podría arrendarlo.

Además, con relación a este tema, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón (2011). Afirman que:

La anticresis "... concede al acreedor un derecho de disfrute, que el Código Civil simboliza en la percepción de los frutos de un inmueble, para la satisfacción de su crédito; por esto debe imputarlos al pago de intereses y capital" (p. 588). (Gaceta Jurídica, 2011, p.573).

Por su parte, Eleodoro Romero Romaña señala lo siguiente:

La anticresis etimológicamente significa "... 'uso contrario', ya que se ha formado de las voces griegas anti, que quiere decir 'contra'; y ehresis, que significa 'uso'; esto es, uso que no hace el dueño, que no hace el propietario, sino el acreedor, quien tiene el aprovechamiento del bien" (p. 427). (Gaceta Jurídica, 2011, p.573).

De esta referencia se deduce que la norma sobre el concepto de anticresis se pone en práctica en la realidad y se realiza de la forma como se describe entre las partes que participan del contrato de anticresis, porque la teoría de la anticresis está escrita en el marco de la teoría del derecho como norma y por eso es que no responde del todo a la realidad que se desarrolla en la ciudad del Cusco, la norma es muy rigurosa y no responde del todo a las necesidades recolectadas durante la investigación.

Así es como la práctica de la anticresis se halla regulada por el derecho a través del Código Civil, creado por Ley N° 23403, sobre esto mismo, se menciona que hay elementos que caracterizan a la anticresis, estos son:

- a) **Derecho real.** - En la medida en que la anticresis concede al acreedor el derecho de usar y disfrutar de un bien determinado, y tal derecho es oponible



a los terceros que pretendan adquirir el bien, debemos considerar que se trata de un derecho real.

Por otro lado, el hecho de que pueda ejercerse un derecho de retención sobre el inmueble que genere un derecho preferente a favor del acreedor hasta que se haya pagado la deuda, es un hecho que resalta el carácter real de la anticresis.

En efecto, como señala Eleodoro Romero Romaña: "Con el nuevo concepto que se tiene hoy de la anticresis, que no solo concede un derecho preferente sobre los frutos del inmueble, sino también sobre el importe del bien en caso de incumplimiento (...), no cabe siquiera plantear la discusión sobre su carácter real, que es incuestionable" (p. 428).

Otro elemento que caracteriza a la anticresis es el accesorio.

**b) Accesorio.** - Como quiera que la anticresis tiene por función garantizar el cumplimiento de una obligación, sigue la suerte de esta, por lo que extinguida la obligación se extinguirá la garantía. Este hecho se encuentra reconocido en el artículo 1091 del Código Civil, conforme al cual este derecho real se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Sin embargo, dadas las particularidades de la anticresis es discutible que, en el caso de transferencia del crédito garantizado, también se transfiera la garantía.

En efecto, dado que la anticresis implica entregar físicamente el bien al acreedor para su explotación directa, la habilidad del acreedor para explotar el bien o la calidad personal del acreedor podrían haber sido determinantes para la constitución de garantías.

Mucho se ha discutido sobre la naturaleza de la anticresis y si el acreedor puede, conjuntamente con su crédito, ceder el derecho real de anticresis, para que sea el nuevo acreedor quien explote directamente el bien.

Esta discusión se ha basado en el hecho de que la entrega de un bien en anticresis importa una confianza del deudor para con el acreedor, en el sentido de que la explotación que hará del bien será eficiente y le permitirá cubrir el monto de la deuda en el plazo acordado, con lo cual no hay temor por parte del deudor en el sentido de que su acreedor se pueda mantener indefinidamente en posesión del bien gravado.

Como quiera que el artículo 1094 del Código Civil hace aplicables a la anticresis las normas del arrendamiento, debemos entender que para ceder el crédito garantizado con la anticresis se requerirá del asentimiento del deudor, así como se requiere el del propietario o arrendador para el caso del subarrendamiento o cesión de arrendamiento.

Sin embargo, debe quedar claro que el acreedor siempre estará facultado para transferir el crédito, pues se trata de un derecho del cual es titular. El consentimiento del deudor solo será necesario para transferir conjuntamente con el crédito la anticresis. De transferirse el crédito sin la anticresis, es evidente que esta última concluirá y por lo tanto el acreedor original estará obligado a entregar el bien al deudor, renunciando de esta manera a la garantía.

Esta última opción resulta viable, pues al haber obtenido el acreedor un monto determinado por su crédito, ha visto satisfecha su obligación y por lo tanto la garantía que le fue constituida carece ya de utilidad para él.

- c) **Indivisible.** - El acreedor retendrá y explotará el bien hasta que se cancele el íntegro de la obligación, de allí su carácter de indivisible.
- d) **Inmobiliario.** - En la medida en que la anticresis solo puede recaer sobre bienes inmuebles, asume el carácter de un derecho inmobiliario, a diferencia de la prenda que, como indicamos anteriormente, solo recae sobre bienes muebles (Gaceta Jurídica, 2011, p.575, 576).

De esta información se describe los elementos adheridos a la anticresis desde que se inicia el contrato hasta la culminación de este mismo, dándole a la anticresis el elemento inmobiliario debido a que solo se realiza con bienes inmuebles y otro elemento que es el de ser indivisible que consiste en que el monto de dinero que se dio a cambio de la anticresis se devuelve de manera íntegra.

De información se deduce después de la investigación realizada que tanto el propietario del inmueble como el acreedor conocen en que consiste el realizar la anticresis, donde se precisa el tema del inmueble que a su vez refleja la necesidad de acceso a una vivienda que manifiestan los acreedores y que es cubierta por el propietario del inmueble.

Además, es necesario precisar que este tipo de contrato se efectuará por escritura pública. Sobre esto se indica:

El contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte (Código Civil, Art. 1092).

Este artículo concuerda con los artículos 143 y 144 del Código Civil.

#### Libertad de forma

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen convenientemente (Código Civil, Artículo 143).

#### Forma “ad probationem y ad solemnitatem”

Cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto (Código Civil, Artículo 144).

Como se lee, en este artículo se prescribe los requisitos para constituir válidamente el derecho real de anticresis, así como elevar a escritura pública el

contrato para que tenga validez, caso contrario no será válido el intercambio que se realice.

De esta referencia se deduce que la norma solo reconoce como valido el contrato de anticresis si es que eleva como escritura pública, caso contrario no tiene validez, esta norma demuestra que no es reflejo de la realidad, puesto que los contratos de anticresis en la ciudad de cusco se dan en su mayoría mediante contratos privados que no son elevados mediante escritura pública, lo cual apela que se continúe practicando la informalidad en estos contratos. Debido a que se urge satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda de parte del acreedor y cubrir los requerimientos económicos de parte de los propietarios como se ha comprobado en la investigación. Además, que la norma no sanciona la práctica de contratos privados. Pero la norma debería adecuarse a las necesidades que manifiestan las partes que participan del contrato de anticresis para que de esta manera funcione de manera legal y formal.

No obstante, hay otros requisitos que deben ser tomados en cuenta en escritura pública:

El artículo 1092 del Código Civil ha establecido un requisito de forma para la constitución de la anticresis, esto es que conste en una escritura pública, bajo sanción de nulidad. En dicha escritura pública deberá incluirse el interés pactado y el monto de la renta que se percibirá, para que de esa manera los terceros puedan determinar el tiempo durante el cual el acreedor se encontrará en posesión del bien.

Estimamos que establecer la formalidad de la escritura pública resulta excesivo, en especial tratándose de un derecho que se constituye con la entrega del bien y que por su naturaleza no permite la constitución de sucesivos derechos de las mismas características.

En esta medida, habría bastado con establecer que el contrato constase de un documento de fecha cierta, como sucede en el caso de la prenda, pues de esta manera se determinaría sin lugar a dudas la fecha en que se celebró el contrato de constitución de la garantía, para efectos no de preferencia entre acreedores

anticréticos, sino tal vez para el posible conflicto con otro tipo de acreedores, como es el caso del acreedor hipotecario.

Sin embargo, en el caso de anticresis que se constituyan sobre bienes inscritos, lo recomendable es inscribir el gravamen a efectos de que el acreedor anticrético sea preferido frente a cualquier otro titular de derechos reales que pueda inscribir su derecho en el registro, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2022 del Código Civil (Gaceta Jurídica, 2011, p.577).

De esta discusión se debe plantear que el derecho como norma no responde a la realidad de cómo se desarrolla la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco, porque contiene muchos requisitos administrativos que impiden que este contrato se lleve a cabo de manera formal, durante la investigación se ha comprobado en algunos casos que este contrato se da de manera formal al inicio y posteriormente se renueva de manera verbal entre las personas que participan de este intercambio porque se establece un vínculo de confianza, además en otros casos el contrato de anticresis se suscribe de manera privada, es decir que se lleva a cabo un contrato privado suscrito solo entre las personas que ya mantienen un vínculo de confianza y mas no se eleva como escritura pública lo que ocasiona que se continúe practicando la informalidad, en la práctica antes de suscribir un contrato de anticresis en la ciudad de Cusco, no se indica en el contrato la tasa de interés del dinero, puesto que este tasa de interés que la norma exige que se debe plantear impide que los propietarios realicen una escritura pública, porque se considera que este punto es absurdo porque ya se da el inmueble como uso al acreedor y el uso del inmueble representaría una manera de pagar el interés del dinero entregado al iniciar el contrato.

Igualmente debe entregarse el bien al acreedor. Sobre esto se indica:

No existe una norma expresa en materia de anticresis que exija la entrega del bien al acreedor. Este hecho se ha verificado también en otras legislaciones, por lo que autores como Díez-Picazo y Gullón opinan que "... el Código (...). No

prohíbe una constitución de anticresis sin desplazamiento de la posesión del acreedor. De todos modos, es materia discutida" (p. 588).

Sin embargo, en el caso peruano el artículo 1096 del Código Civil hace aplicables a la anticresis las normas sobre prenda, las mismas que sí establecen la obligación de entrega del bien.

Asimismo, es evidente que el acreedor necesita estar en posesión del bien para explotarlo, percibir frutos y cobrarse, por lo que resulta indispensable que el deudor cumpla con entregar el bien al acreedor para que efectivamente se constituya el derecho real de garantía.

Esta opinión se encuentra reforzada por el hecho de que la posesión es en muchos casos el único signo que permite a los terceros conocer de la existencia del gravamen. Por ello, la constitución de un derecho real de anticresis en el que no haya entrega de posesión resultaría cuestionable (Gaceta Jurídica, 2011, p.577).

De este debate se debe plantear que el derecho como norma no evidencia la experiencia de la anticresis en la ciudad de Cusco porque no obliga a que el propietario del inmueble entregue su vivienda una vez realizado el contrato de anticresis y el único hecho que evidencia la práctica de la anticresis es la posesión del inmueble por parte del acreedor. Es por ello que la norma debería modificarse en este sentido, donde reconozca que una vez realizado el contrato de anticresis el propietario entregue el inmueble al acreedor para que la anticresis se haga efectiva y no se ejerza mediante una autoridad; es por ello que este punto demuestra que durante la investigación se percibió que se pone en práctica los valores como la solidaridad, confianza e igualdad entre las partes que participan de la anticresis, estos valores permiten que la anticresis desenvuelva de manera pacífica.

Finalmente, se norma que el constituyente debe ser el propietario del bien:

Como quiera que la constitución de un gravamen importe el ejercicio de la facultad de disposición, solo el propietario del bien se encuentra facultado para constituir el gravamen.

Sin embargo, cabría un caso excepcional en el que se constituya la anticresis a Non Domino (“del no dueño”), esto es cuando el acreedor celebre el contrato con aquel que registralmente aparece como propietario e inscriba su derecho, gozando así de la protección que le otorga el artículo 2014 del Código Civil.

Esto no sucedería en el caso de bienes inmuebles no inscritos, pues lamentablemente nuestro ordenamiento no reconoce derechos al acreedor que recibe un bien de buena fe de su deudor, aparte de la eventual acción de daños y perjuicios contra el deudor por el acto indebido que realizó al entregar un bien de tercero en garantía a su acreedor (Gaceta Jurídica, 2011, p.577, 578).

De esta discusión se debe precisar que la norma es preventiva porque evita que se genere conflictos entre las partes en cuanto indica que el contrato de anticresis solo se suscribe con la persona que es el real y legítimo propietario del inmueble reconocido legalmente mediante documentos válidos, en la práctica no se realiza del todo de esta forma, debido a que la mayoría de contratos privados suscritos de anticresis que se celebran en la ciudad de Cusco el propietario del inmueble no cumple con poseer la documentación legal donde se le reconozca como propietario del inmueble debido a que el trámite administrativo y jurídico para que pueda ser reconocido legalmente es muy complicado y costoso, es así que durante la investigación se comprueba que este contrato de la anticresis se realiza en base a los valores como la confianza que existe y se genera antes y durante la anticresis, por lo que la norma debería ser más flexible para el caso de la anticresis para evitar conflictos entre las partes durante el desarrollo de este contrato y se fomente la formalidad para el caso de la anticresis.

Se debe indicar que durante la anticresis no se paga una renta del inmueble. Sobre esto se indica:

La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital (Código Civil. Art. 1093).

Este artículo concuerda con los artículos 1242 y 1257 C.C.

### Interés moratorio y compensatorio

El interés es compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien. Es moratorio cuando tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago (Código Civil, Artículo 1242).

### Orden de imputación convencional

Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que a los intereses (Código Civil, Artículo 1257).

Sobre esto, Juan García Montufar indica:

El fundamento de la anticresis es entregar el bien al acreedor para que este perciba los frutos y de esta manera se haga pago de la deuda. Por ello, la ley se limita a establecer que el acreedor debe aplicar dichos frutos primero al pago de intereses y gastos, y finalmente al capital, siguiendo la regla establecida en materia de obligaciones respecto de la imputación del pago (Gaceta Jurídica, 2011, p.578, 579).

El uso del bien otorgado en anticresis es fundamental explotarlo, por lo que el Código Civil ha establecido en su artículo 1094 que, si bien son aplicables al acreedor las obligaciones del arrendatario, no lo es la de pagar la renta, pues sería un sinsentido que el acreedor que está en posesión del bien para percibir los frutos, tenga además que pagar una renta al deudor (Gaceta Jurídica, 2011, p.578, 579).

Sin embargo, lo que sí es usual es que la anticresis se constituya sobre un bien y que el acreedor lo ocupe sin obligación de pagar renta alguna por el tiempo necesario para la cancelación de la deuda (Gaceta Jurídica, 2011, p.578, 579).



Así, por ejemplo, si Juan adeuda a Pedro la suma de 300 y Pedro es propietario de un departamento cuya renta promedio es de 100, nada impediría que Juan celebre un contrato de anticresis en favor de Pedro, constituya el derecho real y en esa medida Pedro pueda vivir tres meses en el inmueble, sin obligación de pagar renta alguna, para de esta manera cancelar la acreencia que tiene con el propietario, Juan (Gaceta Jurídica, 2011, p.578, 579).

De esta información la norma indica que el acreedor no debe pagar renta alguna del inmueble que ocupa bajo la forma de anticresis, porque la norma indica que como fruto de la anticresis es habitar el inmueble, esta norma refleja la realidad en la que se desarrolla la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco, porque de acuerdo a la investigación ningún informante ha indicado que hace pago mensual como renta del inmueble, sino más bien el acreedor ocupa el inmueble hasta que el propietario retorne la garantía monetaria entregada al inicio del contrato.

En cuanto a las obligaciones del acreedor anticrético se debe mencionar que son las mismas que la del arrendatario, sobre esto se indica:

Las obligaciones del acreedor son las mismas del arrendatario, excepto la de pagar la renta (Código Civil. Art. 1094).

Este artículo concuerda con el artículo C.C.1681

### Obligaciones principales

El arrendatario está obligado:

1. A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.
2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.
3. A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.

4. A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
5. A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
6. A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
7. A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
8. A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.
9. A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
10. A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
11. A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato (Código Civil, Artículo 1681).

De esta información la norma no especifica las obligaciones del acreedor anticrético, sino cita a otra parte de la norma para reforzar estas obligaciones del acreedor, por lo cual no refleja la realidad que se percibió durante la investigación para el caso de la anticresis la norma debe tomar en cuenta las necesidades, conflictos, requerimientos, que se manifiestan en la investigación para que se adecue a la realidad del contrato de anticresis y se redacte específicamente las obligaciones del acreedor para el caso de la anticresis

Sobre esto indica Juan García Montufar:

Las obligaciones del acreedor son las mismas que establece el Código Civil para el arrendatario, básicamente relacionadas con la protección y cuidado del bien, con el objeto de obtener frutos, pero sin deteriorar el bien (Gaceta Jurídica, 2011, p. 579).

De esta manera el legislador ha buscado establecer al acreedor un cierto nivel de conducta que asegure al deudor que la posesión ejercida por el primero no pondrá en riesgo el bien o disminuirá su valor para el deudor, perjudicándolo indebidamente por actos del acreedor (Gaceta Jurídica, 2011, p. 579).

En este sentido, la posesión que ejerce el acreedor sobre el bien está sujeta a importantes limitaciones en beneficio del deudor (Gaceta Jurídica, 2011, p. 579).

Resulta interesante comprobar que las normas a las que el legislador hace remisión son las del arrendamiento y no así las de la prenda, en el entendido de que la posesión que ejerce el acreedor anticrético difiere en su esencia de aquella que ejerce el acreedor prendario, quien actúa como un depositario de los bienes prendados y en principio no puede hacer uso de los mismos sin autorización del propietario (Gaceta Jurídica, 2011, p. 579).

Una disposición similar estaba contenida en el Código Civil de 1936 y fue criticada por Eleodoro Romero Romaña, quien sostenía que debía haberse hecho referencia a las normas del usufructo y no a las del arrendamiento. Coincidimos en este punto con Max Arias-Schreiber, quien afirma que "... en la práctica, resulta equivalente, pues las obligaciones del arrendatario y las del usufructuario son similares, en la medida en que ambos utilizan un bien ajeno" (p. 149). (Gaceta Jurídica, 2011, p. 580).

Nótese que el Código no se detiene a establecer las obligaciones del deudor, pues estas se limitan a la entrega de la posesión del bien y al otorgamiento de las formalidades exigidas. Como afirma Eleodoro Romero Romaña, el deudor "prácticamente no tiene obligaciones, dado que se trata de un contrato de bilateralidad imperfecta; todas las obligaciones corresponden al acreedor que recibe el bien" (423). (Gaceta Jurídica, 2011, p. 580).

Se debe precisar que el acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, sobre esto se menciona:

El acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, si no se le concedió este derecho (Código Civil. Art. 1095).

Este artículo concuerda con el artículo C.C.1123

#### Derecho de retención

##### Definición

Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene (Código Civil, Artículo 1123).

Sobre esto, Juan García Montufar indica:

El artículo 1095 del Código Civil establece la facultad del acreedor anticrético de retener el bien hasta que los frutos que perciba cancelen la obligación que ha asumido para con el deudor. Sin embargo, esta facultad se restringe únicamente a la deuda garantizada con la anticresis, salvo pacto en contrario (Gaceta Jurídica, 2011, p. 580).

En consecuencia, las partes bien podrían establecer en el contrato de constitución de anticresis que la garantía que se constituye asegure el cumplimiento de una obligación determinada, así como de otras obligaciones que se celebren entre los mismos acreedor y deudor, por lo que de esta manera el acreedor podría permanecer en posesión del bien extinguida la obligación originalmente garantizada, si es que aún no hubiese visto satisfecha otra obligación asegurada con la anticresis (Gaceta Jurídica, 2011, p. 580).

De esta manera, se opta por un régimen similar al de la prenda tácita, donde un mismo bien puede servir de igual garantía a otras obligaciones entre los

mismos acreedor y deudor, siempre que la nueva obligación conste en documento de fecha cierta (Gaceta Jurídica, 2011, p. 580).

Este requisito formal para efectos de extender los efectos de la prenda a la nueva obligación no se ha establecido para el caso de la anticresis. Sin embargo, al hacer referencia la norma al hecho de que el deudor debía haber otorgado previamente el derecho de retención al acreedor, debemos concluir que la extensión de la prenda debe establecerse al momento de constituirse el derecho real de anticresis o al menos con anterioridad a la existencia de la nueva obligación, a diferencia del caso de la prenda tácita donde la asunción de la obligación en documento de fecha cierta hará automáticamente extensiva la garantía a dicha obligación, sin necesidad de un acuerdo previo (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

Las normas aplicables para la anticresis son las que reglamentan a la prenda, sobre esto se indica:

Son aplicables a la anticresis las reglas establecidas para la prenda en lo que no se opongan a las consignadas en este título (Código Civil. Art. 1096).

Esta norma concuerda con el artículo C.C.1055 (derogados).

Sobre esto, Juan García Montufar indica:

Como señalamos al analizar la definición de la anticresis, esta es considerada como una prenda de vivienda, un derecho real de garantía sobre un bien que se constituye mediante su entrega al acreedor (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

En ese sentido, resulta razonable que se establezca como regla supletoria la que se refiere a la prenda, en lugar de otro derecho real (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

Sin embargo, como mencionamos anteriormente, existen diferencias saltantes entre la prenda y la anticresis, por lo que resulta acertado establecer que dichas reglas serán aplicables solo si no se oponen a lo dispuesto en el

título de anticresis, esto es respecto de los requisitos de constitución, de las obligaciones del acreedor respecto del bien y la extensión de la garantía a otras obligaciones entre los mismos acreedor y deudor (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

Sin perjuicio de lo antes señalado, debemos recordar que es fundamental para el deudor que ha otorgado un bien en anticresis, vigilar la actividad del acreedor para que la explotación del bien no devenga en la destrucción o deterioro del mismo (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

En este sentido, debería entenderse que, al amparo del artículo bajo comentario, los derechos con que cuenta el deudor para evitar el deterioro o pérdida del bien prendado deben ser aplicables al deudor anticrético (Gaceta Jurídica, 2011, p. 581).

Por consiguiente, el deudor podrá privar al acreedor de la posesión del bien cuando este no lo cuide diligentemente, ya sea porque abusa de él, lo explota indebidamente o el bien se deteriora por su uso abusivo (Gaceta Jurídica, 2011, p. 582).

En suma, la anticresis se encuentra regulado por el Código Civil, creado por Ley N° 23403, promulgado durante el gobierno del presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 consta de 2,132 artículos distribuidos en doce partes.

Así mismo la anticresis es un contrato con carácter de derecho real, en el cual se realiza un intercambio de un bien inmueble y una determinada suma de dinero equivalente al bien inmueble, que se realiza entre el propietario del inmueble y el acreedor anticrético. El acreedor recibe el inmueble como garantía del dinero entregado a cambio de explotarlo y percibir los frutos de este durante un tiempo determinado acordado por ambas partes. Posteriormente, al cabo de este tiempo, el dinero y el bien inmueble son devueltos a su sujeto de origen. Cabe mencionar que el documento que se realiza para la anticresis es elevado a escritura pública y se encuentra respaldado en el Código Civil de nuestro país.

En cuanto a sus características existen elementos como: derecho real, accesorio, indivisible, inmobiliario. Así el contrato debe constar en escritura pública, debe entregarse el bien al acreedor, el constituyente debe ser el propietario del bien. El acreedor no tiene que pagar renta del inmueble durante el tiempo que dura la anticresis. En cuanto a las obligaciones del acreedor anticrético debo mencionar que son las mismas que la del arrendatario, excepto la de pagar la renta.

Por lo tanto, con esta investigación se va a sustentar la normatividad del Código Civil, creado por Ley N° 23403, promulgado durante el gobierno del presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2,132 artículos distribuidos en doce partes. Referida a la anticresis es cumplida en una primera fase como se había indicado al inicio hay un trato formal según la normatividad positiva; aunque después, establecida la confianza, se deja de lado lo formal para continuar por el principio de la confianza.

Asimismo se debe precisar que los Antropólogos frente a los temas del derecho formal, deben estudiar la práctica del derecho consuetudinario en nuestra sociedad, es decir centrar nuestra atención en la cultura y como parte de esta las costumbres y la práctica de la confianza como se ha mencionado en este tipo de contrato.

### **2.3. ESTADO DE ARTE**

Con respecto de los trabajos referidos a la anticresis, se tiene a

Riofrío (2011, pp.94-99)., quien escribió un artículo referido a la anticresis y vivienda popular, en la cual indica que la anticresis tiene gran vitalidad en el mundo rural, así como en las pequeñas ciudades del Perú. Esta consiste en intercambiar por un tiempo dado dos bienes de valor equivalente. Así el propietario de un bien lo deja en garantía para que la otra parte pueda percibir sus frutos tal como está prescrito en el Código Civil y de esta manera las personas resuelven de manera ágil sus necesidades económicas que otros

contratos no atienden. Situaciones que son de la vida cotidiana de los peruanos, quienes edifican por ejemplo su vivienda con este tipo de intercambio, paso a paso y prefieren no arriesgarse con un préstamo bancario que tal vez no puedan cumplir en pagar, además del tiempo que todo este trámite les demora y el monto que la entidad financiera le otorga por su vivienda como garantía cuando realizan un préstamo financiero suele ser muy bajo, por eso en su mayoría recurren a la anticresis y no corren con el riesgo de perder su inmueble, ya que cuando termina este contrato el inmueble vuelve al propietario original y el dinero que se entregó también es devuelto sin intereses al acreedor.

Chico (2013, pp.951-955). escribió una nota de colaboración, de la comisión de estudios hipotecarios Con el fin de obviar las dificultades que surgen en la práctica en caso de impago de créditos hipotecarios para el secuestro y posesión interina, se plantea la posibilidad de constituir inicialmente como superposición de garantía, una anticresis. El gran problema de naturaleza jurídica de la figura de la anticresis, tiene un desenlace poco alentador, pues llega a la conclusión de que la anticresis carece de autonomía y personalidad para seguir siendo una institución independiente, por ello luego se impone el retorno a una sana concepción tradicional y romana de la anticresis, esto es, un pacto o estipulación accesoria que se incorporaba indistintamente a la prenda o la hipoteca, cuyo objeto podía ser muebles o inmuebles, cuyo objetivo era obtener frutos del objeto mueble o inmueble, adquiriendo el acreedor de cobrarse puntualmente todos los intereses procedentes de la suma prestada.

García (2010, PP.20-134). Realizo su tesis titulada “una nueva oportunidad para la anticresis en el ordenamiento jurídico guatemalteco” quien realizó un análisis del sistema de derechos reales en la legislación guatemalteca, para determinar las posibles formas de incorporación de la figura de la anticresis y sus alcances. Anteriormente en el ordenamiento jurado civil la anticresis figuraba como un derecho real. Por diversos factores como su poca utilización y el ingreso de figuras que se consideraba más novedosas. Por ello busco



establecer como la anticresis puede hoy en día ser una figura útil y beneficiosa, aspectos que históricamente se le han negado, para lo cual profundizo la forma como la anticresis funciona, los elementos que la componen y colocarla en un contexto idóneo enlazado con la realidad guatemalteca, capaz de conjugar lo humano, lo económico y lo social.

Mavi (2014, P.62). Escribió un artículo donde indica que la anticresis es una modalidad mediante la cual se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos. El contrato debe otorgarse por escritura pública, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte; la renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos y el saldo al capital.

Avendaño (2004, pp.7-13). Escribió un artículo sobre los derechos reales donde menciona que la anticresis no es muy usada en Lima. Lo es más en provincias, pero la tendencia es a que sea reemplazada por la hipoteca en la medida que mayor número de viviendas estén inscritos.

Durand (2019, pp. 1-75). expone una investigación para el Grado de Maestro en Derecho, que hace referencia a los desalojos bajo la modalidad de arrendamiento, un contrato diferente a la anticresis, puesto que en la modalidad de arrendamiento el propietario recibe un monto mensual por un inmueble, hecho que durante la anticresis no se sucede de esa forma, pero esta investigación está interesado por demostrar la funcionabilidad del desalojo Express que tiene como base legal el código procesal penal, Ley 30201, el decreto legislativo No 1177 y la Ley No 30933, pero que indica no responden a la realidad de nuestro contexto sociocultural del Perú, hace mucha mención a los desalojos por este asunto, que ciertamente esa es la parte que no estamos tocando .

Morveli y Huata (2018, pp. 1-70) indican que los principios socioculturales caracterizan a la economía social. Pese a que no se han referido a la anticresis es importante resaltar que los principios referidos no solo se observan en nuestro objeto de estudio. Ellos han resaltado principios como solidaridad, confianza, acuerdos, respeto entre otras que ciertamente se encuentran también en contratos de anticresis de vivienda en la ciudad de Cusco.

De las siete investigaciones revisadas, se concluye que hay un solo punto de vista referido a la anticresis, la que señala que la anticresis es una modalidad con carácter de derecho real que se aplica en algunos países de Latinoamérica y el Perú, la cual consiste en dar un inmueble en prenda a cambio de un monto de dinero por un tiempo determinado, este intercambio se realiza entre el propietario y el acreedor quien entrega el dinero, la característica más importante es que el acreedor goce de los frutos del inmueble que se le concedió, esto a cambio de los intereses que se genera durante el tiempo que dura la anticresis.

Desde los estudios se deduce que para el caso de la ciudad de Cusco se constata que la anticresis está fundamentado en la práctica de los principios y valores andinos hasta la actualidad debido a que presenta una particularidad que se desarrolla de la siguiente figura: una vez establecida la confianza entre las personas que participan de la anticresis, se abandona el intercambio formal y se procede a la práctica de intercambios basados en la confianza, donde la palabra de las personas tienen mayor validez que un documento formal a comparación de la perspectiva occidental donde el documento formal tiene mayor validez que la palabra de las personas.

## 2.4. MARCO CONCEPTUAL

Los conceptos indicados han sido extraídos de la página web Webster, 2018, que es una página web de alta credibilidad académica.

- **Acreedor.** -  
“Alguien a quien se le debe dinero; especialmente: una persona a quien se le debe dinero o bienes.”
- **Anticresis.** -  
“En la ley civil de Luisiana: una prenda escrita y transferencia de un deudor a un acreedor de la posesión de bienes inmuebles que otorga al acreedor el derecho a los frutos (como rentas). De la propiedad que se deducen del interés o principal de la deuda.”
- **Bien.** -  
“Algo que tiene utilidad económica o satisface una necesidad económica.”
- **Bienestar.** -  
“La calidad o estado de estar en buena salud, especialmente como un objetivo de defensa.”
- **Caducidad.** -  
“El hecho de que algo llega a su fin o el punto en el que algo termina.”
- **Conducta.** -  
“Hacer que (uno mismo). Actúe o se comporte de una manera particular y especialmente de manera controlada.”
- **Conflicto.** -  
“Acción competitiva u opuesta de incompatibles: estado o acción antagónica (a partir de ideas, intereses o personas divergentes).”
- **Contrato.** -  
“Un acuerdo vinculante entre dos o más personas o partes; especialmente: uno legalmente ejecutable.”
- **Escritura Pública.** -  
“Documento público en el que se hace constar ante un notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que

firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó.”

➤ **Inmueble. -**

“Bienes inmuebles se refiere a la tierra, así como a cualquier propiedad física o mejoras fijadas a la tierra, incluyendo casas, edificios, jardinería, cercas, pozos, etc.”

➤ **Norma. -**

Un principio de acción correcta vinculante para los miembros de un grupo y que sirve para guiar, controlar o regular un comportamiento adecuado y aceptable.

➤ **Propietario. -**

Una persona que posee algo: alguien que tiene el título legal o legítimo de algo: uno a quien pertenece la propiedad de negocios o bienes inmuebles.

➤ **Valores. -**

Principios que nos permiten orientar nuestro comportamiento en función de realizarnos como personas. Son creencias fundamentales que nos ayudan a preferir, apreciar y elegir unas cosas en lugar de otras, o un comportamiento en lugar de otro.

### **3. CAPITULO III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

#### **3.1. AREA DE ESTUDIO**

##### **3.1.1. CARACTERIZACIÓN DE LA CIUDAD DE CUSCO**

Cusco es una ciudad del sureste del Perú ubicada en la vertiente oriental de la cordillera de los Andes, en la cuenca del río Huatanay, afluente del Vilcanota. Es la capital del departamento del Cusco y, además, según está declarado en la constitución peruana, es la «capital histórica» del país.

La ciudad de Cusco, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, es la octava ciudad más poblada de Perú, y albergaba, en 2014, una población de 420 137 habitantes.

Para los efectos de esta investigación se resalta que al hablar de “Ciudad de Cusco” se toma en consideración a la población que radica en las zonas centrales de los distritos de Cusco, Wanchaq, Santiago, San Sebastián y San Jerónimo; esto debido a que estas áreas urbanas son altamente significativas y representan de manera correcta prácticamente al total de la población a estudiar.

##### **3.1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA**

Cusco ciudad se expande por el valle que forma el río Huatanay y por los cerros aledaños, como se mencionó previamente se trabajó con las zonas urbanas más habitadas de los cinco distritos más significativos. Como se aprecia en el siguiente gráfico, el área poblada es extensa y dispersa, por ello delimitamos el área de estudio con una línea color rojo, esta línea determina las áreas con mayor concentración de familias.

En la parte interna del área están los sujetos de estudio y en la externa la zona discriminada por tener una baja concentración de familias.



Fuente: (Google Earth, 2018).

### 3.1.3. SISTEMA ECONÓMICO

Según información del INEI (2015)., Cusco aportó el 4,8 por ciento al Valor Agregado Bruto (VAB). Nacional, ocupando el tercer lugar a nivel departamental.

Asimismo, Cusco registró un crecimiento económico promedio anual de 8,5 por ciento durante el periodo 2008-2015.

Es decir la principal actividad económica fue la extracción de gas y minerales, que representó el 48,4 por ciento del VAB del departamento, seguida por construcción (7,7 por ciento), comercio (7,4 por ciento)., manufactura (4,9 por ciento)., agricultura, ganadería, caza y silvicultura (4,7 por ciento)., y las demás actividades económicas (26,9 por ciento).

El departamento de Cusco posee una gran oferta, diversa de atractivos turísticos arqueológicos, culturales, étnicos, paisajísticos y naturales. En el turismo cultural, turismo urbano, turismo de naturaleza, la visita a comunidades campesinas (culturas vivas). y termalismo, las alternativas regionales son superiores a las nacionales, lo cual significa una ventaja comparativa para el departamento.

En el año 2015, el número de arribos a los establecimientos de hospedaje ascendió a 2 881 628 personas, mostrando una tasa de crecimiento promedio anual de 10,1 por ciento durante el periodo 2006-2015. Por su parte, durante el 2006-2015, el número de llegadas de visitantes al santuario histórico de Machupichu creció a un ritmo anual de 6,6 por ciento, registrándose 1 282 515 visitantes en el año 2015. (Banco Central de Reserva del Perú Sucursal Cusco, 2016).

Siendo esta información altamente relevante, ya que gran parte de la población de la ciudad del Cusco tiene como fuente primordial de ingreso económico la industria del turismo.

Esto es una referencia rápida del área donde se ubica la investigación. Nos permite conocer el contexto de la caracterización y economía para entender de mejor modo el problema de investigación.

#### 3.1.4. SENTIDO HISTORICO

En los documentos históricos del archivo histórico de la UNSAAC se encontró una forma de arrendamiento a partir del siglo XVI en portafolio del Notario Messa Andueza Lorenzo existe un documento con Protocolo: 224, año 1673, N° Reg. 17, donde se describe un documento de arrendamiento entre el Padre Fray Andrés Basan a favor de Doña Antonia Márquez do Cárdenas que consta de entregar casas a la señora por un periodo de dos años y medio a cambio de una determinada

cantidad de pesos que será devueltas cuando finalice el tiempo acordado en el contrato.

Para el siglo XVII en portafolio del Notario Gamarra Bernardo Joseph existe un documento con Protocolo: 124, año 1799, Exp. 13, donde se suscribe un arrendamiento de huertas y tierras entre la madre Sor Josefa Yabarrena como Abbadera y administradora del convento de Santa Clara a favor de Don Julián Ñuños por un periodo de nueve años, indican 5 forzosos y 4 voluntarios, por el monto de cincuenta pesos.

Para el siglo XVIII en portafolio del Notario Gamarra Manuel A. existe un documento con Protocolo: 99, año 1880-1886, Exp. 14, donde se suscribe un contrato de prenda anticrética de una finca ubicada en la parroquia de San Sebastián entre el Dr. Cesáreo Díaz a favor Doña Manuela Alvarado por la cantidad de un mil pesos de plata, por el tiempo de cinco años.

Esta es una propuesta colonizadora en el cual se exige cierto tipo de contratos y documentos para realizar este tipo de intercambio de bienes, expresados a través de arrendamientos en el siglo XVI y XVII, suscritos en su mayoría por las autoridades eclesiásticas de la ciudad presentes en ese tiempo y contexto. A partir del siglo XVIII son suscritos como prendas anticréticas, donde la palabra entre las personas y la confianza queda en segundo plano porque hay una imposición de un sistema de contrato en comparación de la practica en el contexto andino, donde la palabra entre la personas tiene un valor fundamental y los intercambios de bienes están basados en la confianza. (Ver figura No 10 al 17).



### **3.2. LA ANTICRESIS DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE CUSCO**

En la anticresis de viviendas se muestra como participan dos sujetos dentro del contrato: el propietario del inmueble y el acreedor del inmueble, el propietario es quien entrega su inmueble en anticresis para su uso al acreedor como vivienda a cambio de una cantidad de dinero acorde a la necesidad del propietario, esta cantidad puede variar dependiendo la ubicación del inmueble mientras más accesible sea este la cantidad de dinero a entregar es más alto en cambio si es poco accesible y alejado de la ciudad la cantidad va disminuyendo, además también depende del material del inmueble y la antigüedad del mismo; para concretar este intercambio el inmueble debe encontrarse en perfectas condiciones materiales y habitable, a excepción que por mutuo acuerdo entre las partes pacten mejoras en la infraestructura del inmueble que se considere necesarias y puede en el contrato escrito o de manera verbal entre las partes.

En cuanto al dinero que se intercambia durante la anticresis este puede entregarse de manera formal a través de un depósito bancario o de manera informal directamente al propietario del inmueble o en partes al mismo.

Respecto al tiempo que dura el contrato de anticresis es dependiendo del monto de dinero que se ha intercambiado puede ser meses o varios años, esto se puede extender por un periodo extenso hasta que el propietario realice la devolución total del dinero recibido de parte del acreedor al inicio del contrato.

Referente a las ventajas de la anticresis son tanto para el propietario y para el acreedor, para el propietario es que el obtiene la cantidad de dinero que el necesita en ese momento para resolver ciertas necesidades socioeconómicas sin necesidad de recurrir a un préstamo financiero que en ocasiones es complicado, además de evitar pagar los intereses que genera obtener un préstamo financiero y devolver el dinero cuando el propietario lo decida, puesto el propietario en ocasiones extiende el tiempo del contrato hasta que tenga el dinero recibido, ahora las ventajas que tiene para el acreedor es la obtención de una vivienda a cambio del dinero entregado, esto porque él tiene que satisfacer la necesidad socioeconómica de la vivienda, pero que

al finalizar el contrato recibirá el total del dinero entregado, además que ahorra en el gasto de alquiler de una vivienda ya que en la anticresis el dinero entregado al inicio es devuelto al finalizar el contrato y si este contrato se extiende es una ventaja para el acreedor porque tendrá más tiempo para ocupar la vivienda.

En relación a las desventajas son que para el propietario no recibe ningún pago por el uso de su vivienda, solamente recibe una cantidad proporcionada de dinero para que ocupen su vivienda pero este dinero será devuelto en su totalidad al finalizar el contrato, por otro lado para el acreedor es que a veces tiene conflictos cuando vive en departamentos dentro de un edificio cuando los servicios de agua y luz son compartidos, siempre genera incomodidad y conflictos con los otros habitantes del edificio o en otras ocasiones es víctima de hurto en la vivienda o alrededor de esta.

### 3.2.1. MONTO DE DINERO PARA LA ANTICRESIS

Respecto al monto para la anticresis, es necesario indicar que, para el caso del acreedor, los informantes indican que, para efectuar el contrato de anticresis, en la ciudad de Cusco el promedio de dinero que se requiere es de \$20000; aunque esto depende de la ubicación del inmueble, del tamaño de la vivienda. Dentro de la ciudad puede requerirse hasta \$40000 y alrededor de la ciudad es menos. Además, a veces el monto es entregado en partes y si el contrato vence se puede aumentar el monto dependiendo del acuerdo entre acreedor u propietario. Sobre esto, las respuestas son:

#### **ACREEDORES:**

“25000 dólares, en estos 20 años que vengo realizando anticresis difiere mucho de la zona donde están ubicadas las casas, mira si te comento donde estaba antes en mariscal gamarra 40000 dólares a comparación de esta casa 25 000 dólares hasta 30000 dólares llega en Larapa en la torre Zafiro pero vive mucha gente, hay que pagar al guachimán y todas esas pequeñas cosas como que también es fuga de dinero en otras palabras, yo lo considero así y como que mucha gente y como que los departamentos son bonitos no los voy a negar pero como difiere un poco más de privacidad, un poco más de tranquilidad, entonces con mis hijas habíamos pensado en lugar más tranquilo. Al margen de todo lo que te comente arriba es mucho más caro 40000 dólares un 2 por ciento es más o menos

1000 dólares por mes más o menos y acá 25000 dólares es más o menos 700 dólares más o menos la mensualidad el alquiler que me costaría acá; como te digo el costo ha ido subiendo con los años por ejemplo yo comencé con 2000 dólares a quince mil a veinte mil a cuarenta mil y ahora estoy con veinticinco mil, como te digo depende mucho de los lugares donde esté ubicado los departamentos de la zona depende también del costo si tú te vas a San Jerónimo diez mil dólares solo que está muy lejos o por Tica Tica siete mil u ocho mil dólares los departamentos pero es decir muy lejos no hay seguridad yo acá en Larapa me siento más cómoda que en cualquiera de los lugares donde he estado”(Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“45000 soles por un año, porque es un departamento bastante cómodo” (Luz Merly León de 25 años).

“58000 soles, porque ella pedía más bien más 20000 mil dólares y yo más bien el departamento y no pues no era muy pequeño y le dije como 20000 dólares, es decir el valor de veinte mil en soles quería y salía más de 65000 soles entonces yo le dije yo te puedo dar hasta 58000 soles y véalo usted y ya pues me llama y así he hecho el documento” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“15000 dólares porque era lo que necesitaban ese momento los dueños y era lo que podíamos pagar” (Mirian Ramos de 40 años).

“Entregue 25000 dólares, porque es el standard y también depende del lugar donde esté ubicado el inmueble” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“Le hemos entregado directamente a sus manos en 5 partes la suma de 35500 soles a la señora hasta la fecha, en la primera le ha entregado 8000 soles y 10000 soles como posteriormente se ha cumplido el contrato le ha aumentado dinero se le entrego 3000, 2000, 7000, 3500 y 2000 soles detrás del contrato han escrito porque no hubo tiempo, además que la casa está a nombre del papa de la señora y su papa ya falleció y sus demás hermanos están de viaje no están acá y la mitad está a nombre de ella y la otra mitad a nombre de su hermano y ya ha vivido mucho tiempo allí la señora, porque incluso el recibo de luz viene a nombre del esposo de la señora, entonces les falta regularizar los documentos, les falta independizar porque su papa les dio a sus hijos y su hermano es el que viene constantemente parece que al construir la cocina su hermano se ha pasado dos metros y cuando viene la señora siempre viene y le reclama esto de porque se ha pasado en su construcción, y nosotros vivimos en el lado de la señora, pero esto no nos molesta para nada” (Kevin Quillahumán de 34 años).

“Aquí entregue 15000 dólares” (Yesica Ramos de 43 años).

“Por 68000 soles, porque era lo que necesita el propietario en ese momento” (Enrique Wilson de 41 años).

“Entregamos 40000 soles la última vez que hicimos anticresis” (María Cáceres de 50 años).

“30000 soles para este departamento porque la señora quería más, pero le dijimos que era todo el préstamo que había juntado” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios, los informantes indican que para realizar la anticresis solicitan a los acreedores un promedio estándar de 20000 dólares, este monto puede variar de acuerdo a la zona donde se ubica el inmueble, la antigüedad del inmueble, los acabados, las necesidades económicas que requieran los propietarios en ese momento e incluso el monto de dinero se puede reducir previo acuerdo coordinado entre las dos partes, es decir acreedor y propietario. Las respuestas confirman:

#### **PROPIETARIOS:**

“22000 dólares ese dinero fue como caído del cielo porque justo esa cantidad necesitaba y mis hijas me decían como voy a dar en anticresis, pero yo les dije que necesitábamos y así hicimos el documento” (Rosa Fernández de 41 años).

“De acuerdo a lo que el mercado dice, hay un estándar fluctúa entre 40000 o 30000 soles porque en este caso como estoy construyendo hay necesidades y entonces es una forma de tener liquidez con esta modalidad” (Alfredo Góngora de 41 años).

“10000 soles porque es dos habitaciones.” (Joseph Moll de 30 años).

“Depende del departamento, depende del lugar, por ejemplo tenemos aquí en Huaynacapacc que es céntrico estamos dando un departamento de dos dormitorios, con baño, sala, comedor y lavandería en \$30000 dólares por dos años renovable, es decir si el que está dando en anticresis quiere renovar se renueva por un año, dos años o más, la cantidad de respeta

solo se renueva siempre y cuando estén de acuerdo las partes y también se pide esa cantidad de dinero de acuerdo al acabo del departamento, porque hay departamentos que son de estreno esos son más caros, hay otro que no son en estreno son otro precio por ejemplo tenemos en el parque industrial un edificio, por ejemplo allí el edificio tiene una antigüedad de 20 años, allí por ejemplo pedimos \$20000 no tiene ascensor” (Amos Caballero de 50 años).

“Antes era \$10000 \$8000 o \$5000 dólares, pero desde el 2002 pero ahora es \$25000 o \$30000 porque eso está ahorita en el mercado es un promedio” (Raúl Béjar de 39 años).

“estamos pidiendo \$30 000” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“es \$20 000 el departamento” (Gabriela Delgado de 71 años).

“está a \$11 000 negociable, usted ofrézcame y lo conversamos” (Marlon Blanco de 53 años).

“\$30 000” (Eduardo Delgado de 41 años).

“25 000 dólares, pero puedo negociarlo” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor las informaciones indican que en monto de dinero requerido de parte de los propietarios es un promedio de 20000 dólares promedio para poder realizar el contrato de anticresis, pero que este monto fluctúa dependiendo de la zona donde se encuentra la vivienda a dar en anticresis, así mismo depende del acabado de las instalaciones de la vivienda.

Para el caso de propietario, los datos demuestran que en la Ciudad de Cusco existe un requerimiento de dinero de parte del propietario de la vivienda. Este requerimiento es cubierto por el acreedor, quien entrega una cierta cantidad de dinero solicitada por el propietario,

pero a su vez este monto disminuye previo acuerdo entre ambas partes; así como esta cantidad puede ser entregada en partes y en plazos establecidos.

### 3.2.2. CONDICIONES DE ENTREGA DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE

Respecto a las condiciones de recibimiento del inmueble por parte del acreedor, las informaciones expresan que el propietario del inmueble entrega en buenas condiciones el inmueble al acreedor. Es decir, que tiene condiciones adecuadas para ser habitada, que cuenta con los servicios básicos como agua, luz y desagüe, las paredes y techos en buen estado, pintado y si el acreedor observase algún defecto antes de ocupar el inmueble este debe ser verificado y reparado por el propietario del inmueble; así mismo si el acreedor quisiera realizar alguna mejora al inmueble este debe ser expuesto al propietario para que a su vez sea considerado dentro del contrato o sea a cuenta del acreedor. Sobre esto se expone las respuestas corroboran:

#### **ACREEDORES:**

“Esta casa no tenía nada de cortinas, yo me hice mandar las cortinas, no puedo llevármelos porque tú sabes que todas las casas tienen diferentes medidas, entonces yo le digo a la señora me tiene que poner cortinas, porque es así los anticresis y me dijo hágalo mandar que yo lo reconozco y al final la persona que va entrar yo se lo voy a devolver, porque por ejemplo la señora de Mariscal Gamarra una señora a uno tampoco fue de hacer problemas pero yo también tuve que poner las cortinas, que tenía barra, que tenía la campana extractora todo eso entonces eso no estaba considerado dentro de la anticresis, entonces yo le digo mami donde me llevo estas cortinas, cortinas preciosas que yo me hecho mandar me has costado 1800 y me dijo no señora yo lo voy a considerar en el anticresis no hay problema se lo devuelvo a usted su dinero y me lo dio todo me lo dio, ahora espero que la señora sea también correcta pues estas cortinas me ha costado 1200 para toda la casa, para los cuartos las sala, todo esos acuerdos son internos pero depende más de la persona.

Me entregan en buen estado pintado, limpios que nos hace constar de la misma forma le tengo que devolver tal como me entregan y lo reviso de canto y si hay alguna anomalía les hago saber, por allí he visto un

reventado en el piso eso le muestro, allí una de las ventanas esta rajada le muestro, me dice eso estaba así no hay problema eso lo ponemos de constancia, esa constancia lo hago cuando entramos le hago firmar un documentito a ello eso es un acuerdo interno” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Me entregan en perfectas condiciones que todo esté bien, el agua, las cañerías, el baño todo eso lo reviso antes que me entreguen reviso que las paredes estén bien pintadas, que todo esté limpio y si encuentro algún desperfecto hablo con el dueño y él lo soluciona” (Luz Merly León de 25 años).

“te tienen que entregar en buenas condiciones: bien pintado, bien limpio y tu igualito tienes que devolver. Siempre converso con el dueño y le digo si yo lo voy a pintar o él y me dice que todo pintadito le vamos a entregar, el que se ha ido digamos martes de va y jueves yo voy a ocupar él lo pinta” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Nos da en buen estado pintado, con instalaciones eléctricos, aunque estaban un poco salidas les hemos tomado foto y le mostramos a la hermana, le dijimos que los enchufes están salidos parece que han manipulado y justo son enchufes que por ejemplo en mi dormitorio el ropero lo tapa y en el cuarto de mis hijas el espaldar de la cama le tapa, cuando nosotros salgamos le vamos a dar pintado todo eso, así como nos dieron le devolvemos. Incluso esa vez que nos íbamos a retirar le dije a la señora que tal y como se nos ha dado le vamos a devolver y eso para ella fue importante “(Mirian Ramos de 40 años).

“Antes de que me entregue lo verificamos como está el departamento, se revisa pintura, las instalaciones de los baños y si tú ves alguna observación posterior le haces llegar, para que posteriormente no haya ningún problema para que al momento de entregar se da tal como te entregaron y esto lo ponemos en el contrario si es que cuenta con reposteros o no, si es amoblado, se define el pago de los servicios que es a cuenta nuestro lo que es luz y agua y se define que nosotros no podemos subarrendar ese departamento a petición del propietario” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“Nuestro departamento tiene 50 a 60 metros, tiene 3 habitaciones, una cocina y aparte un baño se entregó en buenas condiciones pintados con opción a mejoras por nuestra parte” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Así como lo ves pintado, en buena condiciones” (Yesica Ramos de 43 años).

“En realidad, si se pidió que se haga mejoras, por ejemplo, la cocina no tenía un espacio adecuado, bueno aparte ellos no dieron pintado todo, aparte de eso no hubo otro problema. (Enrique Wilson de 41 años).

“nos entregaron en buenas condiciones todo pintado y limpio sin desperfecto alguno y así tal cual tenemos que devolver al finalizar el contrato” (María Cáceres de 50 años).

“lo recibimos bien limpio, pintado, con todo completo solo que la cocina y la sala no estaban separadas y a mi esposa no le gustaba así y entonces tuvimos que decirle al dueño que lo divida y eso corría por cuenta de él y una vez que lo divido nos vinimos a vivir” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios los informantes indican que, para realizar la entrega de la vivienda en anticresis, este se debe encontrar en perfectas condiciones habitables y materiales. Es decir, bien pintado, es buen estado de conservación con servicios básicos en su mayoría independientes de otras viviendas y en funcionamiento, y esta vivienda al finalizar el contrato debe ser devuelto en las mismas condiciones que se entregó al iniciar el contrato. Sobre esto las respuestas la validan:

#### **PROPIETARIOS:**

“Yo le entrego bien pintado, bien arreglado el departamento, además estaba nuevo el departamento con baño y muebles en la cocina, con pilas nuevas y puertas con vidrios completos” (Rosa Fernández de 41 años).

“Bueno como cualquier inquilino, simplemente la garantía es el dinero que nos ha depositado o que nos han dado, entonces el acuerdo que hay entre los dos y así mismo para que me entreguen el departamento en las mismas condiciones me lo debe devolver y no he considerado una cláusula donde diga que yo deba ingresar al departamento cuando me dé la gana yo digo que se respeta la privacidad de la persona que vive en anticresis” (Alfredo Góngora de 41 años).

“La habitación de abajo esta lista para ocupar, la habitación de arriba aún falta arreglar en dos semanas se entregaría y el baño es compartido, pero se te va dejar todo bien acondicionado” (Joseph Moll Pezo de 30 años).



“El departamento se le entrega tal y conforme en buenas condiciones y ellos también tienen que entregarnos tal cual, y en las cláusulas del contrato especificamos normas como no tener mascotas y no hacer escándalos y si tuvieran reuniones que se haga moderadamente y así se pueda respetar la tranquilidad de los vecinos” (Amos Caballero de 50 años).

“Se le entrega en condiciones habitables, pintado y tiene que devolverme igual. Tiene que cuidarlo tal como se le está dando el departamento y ellos pagan luz y agua que va a cuenta de ellos. Por otro lado, se le indica que debe vivir tranquilamente que no puede alquilarlo. Ya una vez que me hacen la devolución del departamento tengo que dar conformidad que todo el servicio que se ha entregado este bien” (Raúl Béjar de 39 años).

“así como lo ves bien pintadito tiene su sala, comedor, aquí se puede poner la ropa o si deseas en el cuarto piso, tiene tres dormitorios, tiene bastante iluminación como vez en la época del sol es bastante iluminado, pero cuando no es ya no, solo hay un baño es bastante ventilado” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“Es una habitación en el primer piso con ventana y puerta, te damos wifi, vas a tener un baño privado, la puerta principal te abrimos y cerramos, pero si por alguna emergencia necesitas llave te damos” (Gabriela Delgado de 71 años).

“se entrega en buenas condiciones sin magulladuras, sin rajaduras, bien pintado” (Marlon Blanco de 53 años).

“en condiciones habitables, tiene tres habitaciones, un baño con una taza nueva y la cocina que es amplia, y amoblada aparte la lavandería con un pequeño espacio, el departamento es totalmente independiente tiene un ingreso directo de la calle con chapas y aparte la reja hacia la calle” (Eduardo Delgado de 41 años).

“la casa como se ve te la entrego pintadita con agua y luz, funcionando, vas a tener tu propia llave de todos los cuartos, tú te acomodas a la casa es independiente nadie va a molestarte” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor, las informaciones demuestran que en la Ciudad de Cusco los acreedores buscan satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda que complazca sus expectativas en relación a

buenas condiciones habitables y materiales; ya que de esta manera no solo se satisface la necesidad de acceso a una vivienda, sino que esta tenga adecuadas condiciones habitables para el acreedor.

Para el caso del propietario, los datos demuestran que, ante la necesidad de acceso a una vivienda de parte del acreedor, los propietarios otorgan su vivienda en anticresis a la otra parte a cambio de una cierta cantidad de dinero, y que las condiciones del inmueble no siempre se facilitan en perfecto estado, sino a veces algunas imperfecciones que presente en el inmueble antes de habitarlo se llegan a un acuerdo entre ambas partes para poder solucionarlo.

### 3.2.3. FORMA EN LA QUE SE RECIBE EL DINERO PARA REALIZAR LA ANTICRESIS

Para el caso del acreedor las informaciones expresan para llevar a cabo la anticresis el dinero es entregado mediante una transacción que se realiza con un depósito a una cuenta que le pertenece al propietario o que el mismo designa ante el notario. Este depósito es una operación económica que implica el uso de dinero para pagar el costo del bien inmueble durante el periodo que se va durar la anticresis.

Además, algunas informaciones indican que el monto de dinero se entrega al contado en caso de que el contrato sea privado solo entre el propietario y el acreedor. Cabe indicar según las informaciones en ocasiones el acreedor entrega el dinero en partes al propietario y conforme va pasando el tiempo del contrato esta cantidad se puede aumentar, además muchas veces se realiza contratos privados debido a que los propietarios no cuentan con título de propiedad para poder efectivizar el contrato ante la Notaria o no cuentan con el dinero suficiente para poder pagar el costo de suscripción del contrato ante la Notaria. Sobre esto las respuestas aseveran lo siguiente:

## ACREEDORES:

“el notario es el que pone el interés, pero luego de que pasa los 3 años, me devuelven el dinero íntegro tal como tú lo has dado, tal cual te lo depositan en el banco sin un sol menos sin un sol más, exactamente el monto que tú has dado te lo depositan, sino te depositan el monto que tú has dado no puedes desocupar la casa es tu única garantía. La anterior vez yo hice el documento antes de entrar a la casa porque tenían otro inquilino y el necesitaba devolverle el dinero para que ese inquilino se retire entonces me dicen en cinco días le entrego la casa y yo le digo pero yo necesito la casa entonces como hacemos, usted no se preocupe acá están los documentos aquí está la partida, sobre todo la partida de propiedad eso nos entregan entonces que hace, nosotros llevamos al notario y el notario es el que se encarga de hacer el seguimiento si efectivamente ese bien no está anticrético no está elevado en registros públicos, si no está hipotecado todo eso hace el seguimiento y si está hipotecado o ha sido dado en anticresis a otra persona y no ha sido levantado la anticresis no se puede celebrar ese acuerdo entre los dos, entonces yo me confié en el notario que me pueda asesorar. La última vez lo hice con la notaria Pacheco y con Gaona y luego con notaria Pacheco es un poco más estricta, rigurosa, revisa bien, claro que cobra un poquito más pero como que te garantiza, nos ha cobrado 600 soles eso depende mucho del monto que tu abones, la última vez nos ha cobrado 400 soles, esta última vez no lo hago con notario lo hago con mi abogada porque la señora es casada pero separada con el esposo entonces cuando vamos al notario él nos pide que estén presentes los dos para firmar porque son dueños los dos entonces que sucede la señora que está casada había sido también fiscal había sido amigo de mi abogado y mi abogada me dice háganse un documento que tiene un valor legal porque no se preocupe el hecho que firme la señora tiene un valor legal y yo soy su abogada y el fiscal obviamente nos dice que no se va esconder de este tipo acuerdo más es el acuerdo entre dos personas que haya un documento legal ante un abogado, pero si están legalizadas las firmas igual es válido. En San Sebastián hice mi documento al inicio o también cuando estas en la casa puedes hacer el documento, te entregan las llaves, le das el dinero y te entregan las llaves entonces yo siempre lo he hecho así, siempre se hace depósito bancario antes si era directamente pero ahora no nos permiten la entrega en efectivo a los dueños de casa, no nos permiten, nos dicen me traes el Boucher, el Boucher anotamos el número de transferencia, fecha monto, eso todo lo juntamos, que sucede uno para evitar el lavado de activos, lo otro evitar las estafas de que luego se pudieran negar que no me has depositado, por eso es un depósito a su nombre y número de cuenta, obviamente ya no hay problema de que se nieguen y la garantía es que estoy acá si no me devuelven la plata no me mueve tampoco y la cuenta tiene que estar a nombre del propietario no puede estar a nombre de otra persona sino como me garantizo que le he depositado a la otra persona.” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Ante un abogado, lo hemos notarial ósea el abogado lo hizo, pero el notario lo ha legalizado, siempre he hecho contratos y lo lleve al notario. En cuanto al dinero alguna vez entregue en efectivo en otra vez a la cuenta del propietario, la primera vez entregue directamente a él” (Luz Merly León de 25 años).

“Por el banco, cuando yo fui a hacer el documento ante el notario me dijo: “señora el Boucher” yo lo tenía el dinero en mi cartera, “como” le digo “yo le voy a dar el dinero a ella” no deposítelo a su cuenta de la señora, entonces yo tuve miedo como estoy por Huáscar con la señora más fuimos y le dije donde es el banco le voy a depositar y así entonces lo he depositado y con ese Boucher fuimos y allí hemos hecho el documento y nos cobró 400 soles y cada uno pusimos 200 soles para el notario” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“\$15000 entregue en efectivo, le hemos dado una parte inicialmente no recuerdo cuanto exactamente y la mayoría como 10000 dólares dimos inicialmente y a los dos o tres días le dimos el resto, fue algo así el anterior anticresis que hicimos estábamos en la casa de mi hermana y mi cuñado nos dio una parte, nos vinimos acá y después no sé qué paso nos terminó de entregar y se lo dimos al propietario, es un contrato simple el que hemos hecho la verdad no hemos hecho con el notario nada de esas cosas, es un contrato simple con huellas digitales que lo hemos fe datado por un año, pues el contrato solo es entre nosotros nada más, porque al inicio el dueño quería que solo sea con su abogado incluso hicimos el papel a mano y él quería que sea solo con su abogado y no con otro y nunca tenía tiempo porque esas veces viajaba más y al final se quedó así porque el dueño no paraba acá siempre estaba viajando y aparte que su familia vivía en Lima” (Mirian Ramos de 40 años).

“Hice una transferencia bancaria y con el número de Boucher hicimos un contrato privado, porque uno el contrato ha cambiado ahora se tiene que inscribir a registros públicos y el monto ha cambiado, segundo que si vamos a hacer ante el notario te pide título de propiedad y la señora no tiene título de propiedad, porque es un edificio que está a nombre del papa y les ha dado con o una herencia anticipada y todavía no está inscrito ósea no está independizado el departamento en registros públicos, pero después lo hemos legalizado las firmas ante el notario; pero las anteriores veces hice contrato ante el notario porque esa ves nos cobró bajo 50 soles por cada uno sino me equivoco, pues el propietario si tenía título y por ese entonces no era obligatorio lo de registros públicos, solamente era notarial, y en cambio ahora lo del notario no es mucho unos 500 soles, lo que cuesta más es inscribir en registros públicos puesto que te cobran un porcentaje del monto que tu das” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Lo entregamos ante un abogado e hicimos un documento solo entre la señora y mi mama, no hicimos ante el notario”. (Kevin Quillahumán de 24 años).

“Aquí hice la entrega de dinero en efectivo directamente al propietario no lo hicimos ante el notario, solo hicimos un contrato inicial el año 2012 hasta el día de hoy, solo hicimos un contrato privado porque igual este edificio no está independizado y así es que un poco complicado como empresa, el edificio está a nombre de uno de sus hermanos del señor, es un poco complicado porque me parece que se han dividido por pisos, ponte que el 7mo piso está a nombre de una de sus hermanas, que no

necesariamente es la dueña del piso y entonces es un poco complicado la situación, porque por ejemplo el recibo de luz de este piso está a nombre de una de sus hermanas, que no necesariamente es la dueña de este piso” (Yesica Ramos de 43 años).

“Hemos entregado ante el notario el dinero, la que estuvo encargada de hacer el contrato fue mi madre. Y así ves que hacíamos el documento ya íbamos trasladándonos aquí al departamento”. (Enrique Wilson de 41 años).

“antes entregamos el dinero en efectivo en la notaria, y en otras veces directamente al propietario porque no hacíamos ante el notario, pero la última vez se entregó con un Boucher del depósito a la cuenta del dueño” (María Cáceres de 50 años).

“las veces que hice fue con un depósito y con la transacción es que se hace el documento porque el notario exige ese Boucher para hacer el negocio porque ahora nada es en efectivo a no ser que sea un contrato privado” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios estas informaciones indican que en la Ciudad de Cusco los acreedores entregan el dinero a los propietarios mediante un depósito bancario a una cuenta a nombre del propietario y que es solicitado cuando el contrato se celebra en la Notaria, es aquí donde se realiza todo un proceso que da lugar primero a la verificación del CRI (Certificado Registral Inmobiliario), o del título de propiedad del inmueble a entregar en anticresis, luego se investiga si la propiedad se encuentra con deudas o hipoteca, y de ser el caso no se puede realizar el contrato, porque representaría un riesgo para el acreedor y una vez realizado estos pasos el notario autoriza al acreedor a realizar el depósito del dinero a la cuenta del propietario del inmueble y con el Boucher del depósito es que se concreta finalmente el contrato de Anticresis, ya que anteriormente el dinero era entregado en efectivo en la Notaria al propietario; por otro lado cuando se realiza el contrato de manera privada entre el propietario y el acreedor el dinero es entregado en

efectivo o mediante un cheque de gerencia y verificado en el mismo instante en que se realiza dicho contrato privado ya sea solo entre las dos partes o con intervención de un abogado y este contrato a su vez en la mayoría de casos es legalizado solamente las firmas ante la Notaria; por otro lado los informantes mencionan que también la entrega de dinero se da en ocasiones de manera directa al propietario y sin presencia ante el notario debido a que no todos cuentan con título de propiedad del inmueble, motivo por el cual realizan un contrato privado. Sobre esto se corrobora las respuestas:

### **PROPIETARIOS:**

“Para hacer el contrato la doctora nos ha pedido un documento donde diga que no está hipotecado, tengo que sacar un CRI de registros públicos en donde dice que la casa no está hipotecada, en allí dice que no está hipotecado, si está hipotecado los que reciben en anticresis no se cumple, porque eso sería peligro, que tal no pago la hipoteca y al final la señora el banco me quita y a la señora también se perjudica, todo eso también hay que ver si una persona sabe coger en anticresis todo eso tiene que pedir. Así como ellos me entregan en dólares yo también tengo que devolver en dólares. Y yo he hecho un contrato privado con la abogada, la señora ha depositado el dinero a mi cuenta y con ese Boucher vino y firmamos el contrato, porque tantas cosas pueden pasar” (Rosa Fernández de 41 años).

“Naturalmente esto tiene que ser legal, se hace un documento notarial de acuerdo a las partes se hace eso, siempre he llevado ante el notario el documento y posteriormente al cabo del contrato se lleva ante el notario para que lo anule el documento que se está devolviendo el dinero y me está devolviendo el departamento de acuerdo al cumplimiento de las cláusulas que figuran en el documento de anticresis” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Se haría por cheque de gerencia la entrega del dinero por el banco y el contrato lo haríamos con un abogado, porque monto no es mucho el dinero que estamos pidiendo, porque para que vayamos al notario calculo unos 600 soles que nos vaya a costar, entonces lo veo como innecesario ir al notario, lo que podríamos hacer es el contrato ante el abogado y legalizar las firmas ante el notario; el cheque de gerencia es más formal porque tiene un código y ese código se pone en el contrato y tienes todo detallado, y así cuando tu compras por ejemplo un departamento, usualmente se hace con un código de gerencia el contrato” (Joseph Moll de 30 años).

“Depende de la persona como desea, si es internamente o es notarialmente, si es notarialmente se paga un adicional de 500 soles, por

lo general se da facilidad al cliente, porque hay gente que no cuenta con dinero para pagar ante el notario, entonces internamente ambas partes hacemos un contrato y firmamos en las partes. Si se hace ante el notario se deposita y con el Boucher se va ante el notario quien verifica y se hace el documento y si se hace internamente no se hace ante el notario solo entre las partes” (Amos Caballero de 50 años).

“Lo hice notarialmente y otras veces un contrato privado, mejor es un contrato notarial, pero no es muy conveniente porque te cobran más o menos para hacer ese contrato unos 1200 soles, porque 600 soles pagas para hacer el contrato notarial y otros 600 soles pagas a registros públicos para levantar el contrato, en cambio en un contrato privado no pagas nada solamente tu duella digital y tu firma entre las dos partes que hacen la anticresis. A partir del 2005 la entrega de dinero es bancarizado antes era al contado y si el caso es un contrato privado la entrega de dinero es personal; la persona que desea viene a verlo después de que pusimos aviso en rueda de negocios y si le gusta ya se hace el contrato de la forma como desee ya sea notarial o privado y de la misma forma se le devuelve el dinero se le avisa previamente y después se le da una semana para desocupar el departamento” (Raúl Béjar de 39 años).

“la señora te lo pide al contado” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“se hace un depósito a mi cuenta y con el papel hacemos el contrato” (Gabriela Delgado de 71 años).

“se entrega o se realiza un depósito a una cuenta con el notario” (Marlon Blanco de 53 años).

“mira para este tipo de contrato donde se maneja bastante dinero hay que ser delicados y formales, siempre se hace un depósito a una cuenta corriente y con el Boucher del depósito vamos a hacer el documento ante el notario” (Eduardo Delgado de 41 años).

“todo eso lo hacemos ante el notario, con un Boucher de depósito” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis existen tres tipos de contratos: el primer contrato esta validado de acuerdo al código civil, el segundo contrato se desarrolla entre las partes de manera privada y solo se valida las firmas ante el notario y

el tercer contrato es el contrato privado, que es informal de acuerdo a la normatividad pero está asociado a un nivel de confianza.

#### 3.2.4. TIEMPO QUE DURA LA ANTICRESIS

Respecto al tiempo de duración de la anticresis las informaciones por parte del acreedor expresan que el tiempo que se da la anticresis va desde meses sujeto a ampliación en la mayoría de contratos y este puede ser prolongado mediante un pacto entre el propietario y el acreedor dependiendo del motivo de esta prolongación del contrato que muchas veces es porque el propietario no llega a tener la cantidad de dinero que debe ser devuelto al acreedor al finalizar el contrato, es por eso que se extiende por más tiempo el contrato de anticresis, viéndose favorecido el acreedor quien continua haciendo uso de la vivienda por este periodo, del mismo modo el propietario cuando existe confianza entre el propietario y el acreedor este contrato puede renovarse de manera escrita ante la Notaria o internamente entre ambas partes de manera verbal. Sobre esto las respuestas confirman:

##### **ACREEDORES:**

“Tres años, acá ya estoy un año justo en enero cumpla un año” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Hace tres años vengo viviendo porque así dura normalmente la anticresis” (Luz Merly León de 25 años).

“por 2 años, porque se conversa con el dueño” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“En realidad, era un año y ya estamos en el tercer año, porque el señor no tiene el dinero para devolvernos, en realidad no lo hemos renovado lo hemos dejado allí y nos hemos pasado casi dos años y la señora nos dijo en un mes les devuelvo el dinero y le dijimos ok en un mes nos vamos y la buscamos en un mes una vez cumplido el contrato y nos dijo que no tenía el dinero y la renovación fue un acuerdo verbal nada más” (Mirian Ramos, 40 años).



“Ya estoy viviendo un año, pero el contrato es por dos años” (Edwin Lizardo Angeles de 37 años).

“Ya estamos viviendo 6 años, pero al inicio fue dos años y el año 2014 lo volvimos a renovar y ahora el 2016 también mi papa lo renovó, porque la señora no tiene mucho tiempo y mi papa como que tampoco tiene tiempo y prisa, además existe esa confianza y tampoco mi papa la está buscando urgentemente para renovar contrato” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Al inicio hicimos el contrato solo por un año renovable ósea era como una prueba, pero cuando hay cierta amistad a mi esposo y mi esposa trabajaba para el señor y había un vínculo laboral hasta el 2014, desde junio del 2012 a enero del 2014 y hasta ese momento era todo con documento y bueno como había un vínculo laboral con el dueño entonces lo renovaron permanente pero solo tenemos este mes para vivir aquí, y nos tiene que devolver antes que nos retiremos el dinero porque tampoco nos podemos ir así, justo el fin de semana una de sus hermanas se acercó para decirnos que ya tenían el dinero. Desde el 2015 nosotros teníamos un documento de devolución de anticresis y nos dieron 3 meses para desocupar y mira desde el 2015 hasta ahora ya paso mucho tiempo y al final asumimos mientras que no haya nada al final igual vivíamos y pues ahora solo nos queda un mes para desocupar y tengo que buscar otra anticresis al menos esa es mi idea, pero siento que también en el fondo el monto ya no es nada” (Yesica Ramos de 43 años).

“Aquí por lo menos ya estamos 3 a 4 años viviendo, porque continuamos con el acuerdo verbal que ya teníamos, mi mama es la que hizo el contrato, pero no volvimos a renovar el documento antes un notario solo fue un acuerdo verbal porque el dueño es un tío de la familia y en cambio en el departamento de Av. Los incas el contrato fue por dos años y ya estamos allí más de tres años porque ni lo renovamos ni se ha tocado el tema, ahora cual es el problema que este es un condominio y la constructora ha sacado una licencia para construir y la Municipalidad de Wánchaq solamente le da para construir hasta 8 pisos creo y en el condominio son 9 pisos, el asunto es que ese edificio tiene 11 pisos y los dos últimos pisos no tienen autorización y entonces no los pueden vender estamos hablando de 8 departamentos que no se pueden vender, estamos hablando de un promedio de 11 millones de soles que están estancados y entonces la empresa ha decidido venderlo entre sus dueños y venderlos sin ninguna documentación, pero son los dueños y ellos han desembolsado de su dinero y entonces han comprado dos de los dueños y los otros los han alquilado y los han dado en anticresis y yo soy uno de ellos, entonces que pasa se suponía que la municipalidad iba a aumentar el rango de construcción en todo el cusco y que la licencia iba a cambiar o renovar de 8 a 10 pisos y no ha pasado eso y se han quedado en nada y como están en otros proyectos ese dinero se ha invertido allí, entonces yo digo para que me apuro a no ser que ya quisiera irme y que hago con el departamento de mi mama, no pues cualquier dueño dice no pues váyanse ya están mucho tiempo, además es la empresa donde trabaja la mama de

mi hija y entonces ya a mí me conviene de alguna manera porque me está ayudando a hacer otras cosas y no estar preocupándome por vivienda” (Enrique Wilson de 41 años).

“normalmente se hace por dos años, pero a veces los dueños no tienen el dinero para devolverte cuando ya se cumple, por ejemplo, en esta casa ya llevamos más de 3 años el señor nos dijo que en 6 meses nos devolvería el total del dinero” (María Cáceres de 50 años).

“depende del dueño en si porque a veces hay anticresis desde un año a más años que pueden llegar a durar a veces por acuerdo de las dos partes” (Eusebio Huamán de 43 años).

En cuanto al acreedor, estas informaciones indican que en la Ciudad de Cusco el tiempo va a partir de un año hasta más y son contratos renovables en su mayoría.

Para el caso del propietario, los datos demuestran que el tiempo que dura el contrato de anticresis depende de varios factores como cuando se cumple el tiempo pactado al iniciar el contrato el propietario no cuenta con la cantidad de dinero recibido al inicio del contrato, motivo por el cual se prolonga el contrato por más tiempo, llegando incluso a durar varios años hasta que el propietario cuente con la cantidad de dinero recibo al inicio del contrato para poder devolver al acreedor el dinero entregado, hecho que beneficia al acreedor porque continua habitando el inmueble hasta que pueda recibir el dinero que entrego al inicio. Además, indican que para renovar observan el comportamiento del acreedor para de acuerdo a eso decidir si se prolonga o renueva el contrato. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Yo le he dado por dos años, porque en ese tiempo espero juntar el dinero para dárselo a la señora, ya no quisiera renovar porque no me conviene, pero con mis hijas también me van a ayudar a pagar las deudas, ya no tengo a quien mantener, los demás ya terminaron la universidad.” (Rosa Fernández de 41 años).

“Lo he dado por un año no más y antes que se cumpla el contrato se hace recordar tres meses antes, y si se renueva es porque hay acuerdo entre ambas partes debe de nacer de la persona anticrética, entonces si hay esa opción se puede continuar, pero yo sobre todo veo como es la persona su comportamiento para renovar” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Es solo hasta mayo de este año, porque pensamos juntar para esa fecha el dinero para devolverlo y la casa de abajo es por un año” (Joseph Moll de 30 años).

“Dependiendo del monto del dinero por lo general es dos años a veces renovables” (Amos Caballero de 50 años).

“Dos años, un año, tres años renovables el 2018 más o menos terminan su contrato ellos” (Raúl Béjar de 39 años).

“es por dos años el contrato” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“dura dos años, pero es negociable” (Gabriela Delgado de 71 años).

“dura dos años” (Marlon Blanco de 53 años).

“es para dos años” (Eduardo Delgado de 41 años).

“es para dos años la casa” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario acorde al análisis de las informaciones el tiempo del contrato no está determinado por la normativa legal, sino por varios factores como: el trato que exista entre el acreedor y el propietario de la vivienda, la interrelación personal entre ambos, el nivel de confianza que existe entre ambos, el comportamiento y actitudes que demuestren entre sí, estos factores se desarrollan cuando los sujetos participan de reuniones sociales en la vivienda porque viven en una misma extensión de terreno pero en distintas viviendas, porque realizan intercambios de

alimentos, bebidas entre otros productos que representa su estima personal hacia el otro. pero también el tiempo que dura este intercambio va depender si el propietario de la vivienda cuenta con el dinero que recibió al iniciar la anticresis en cuanto se cumple el tiempo acordado y es por este motivo que se prolonga muchas veces el contrato de anticresis ya sea de manera formal ante el notario o de manera informal mediante un contrato privado firmado por ambas partes ante la presencia de un abogado y en ocasiones nuevamente legalizando este contrato privado ante la Notaria o un acuerdo verbal sin firmar o realizar la renovación escrita.

### 3.2.5. PERSONAS O SUJETOS QUE PARTICIPAN DENTRO DEL CONTRATO DE LA ANTICRESIS

Estas informaciones con respecto al acreedor señalan que en la mayoría de casos si están informados de cuál es la denominación formal de los sujetos que participan de la anticresis, se le denomina “acreedor” a la persona que vive en el inmueble en anticresis y “propietario” a la persona que entrega su casa a cambio de la anticresis, aunque algunos informantes no tienen conocimiento pleno de como se denomina formalmente a los sujetos que participan de este contrato. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Está amparado por ley y esos párrafos que nos respaldan de algunos decretos que nos respaldan tanto al anticresista como al dueño, nos respalda eso lo ponen al inicio del documento, aclaran bajo tales decretos todo eso de fecha resoluciones a veces hay modificaciones con todo eso te lo redactan el documento y recién empiezan toda la redacción es el encabezado general con el notario y ahora que lo hice ante el abogado igual es el mismo modelo del notario solo que lo firmo ante el abogado” (Celinda Álvarez de 45 años).

“A la persona que vive se le llama anticrético y al que da propietario” (Luz Merly León de 25 años).

“La verdad no se” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“la verdad no sé, pero sé que de acuerdo a la nueva ley las normas de inquilinato si no me equivoco cualquier cosa que no pongas o que no esté estipulado en el documento va en tu contra por ejemplo si pones que día te vas a retirar y hay gente que se aprovecha de eso” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si no me equivoco se llama acreedor anticrético y anticresista” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“No sé realmente tal vez mi papa, porque no he leído las normas” (Kevin Quillahumán de 24 años).

“La verdad no sé, no he revisado la última normativa” (Yesica Ramos de 43 años).

“Creo que se les llama arrendatario o arrendador algo así” (Enrique Wilson de 41 años).

“se les llama propietario y arrendatario anticrético” (María Cáceres de 50 años).

“bueno de acuerdo a los contratos que hice decía acreedor que vendría a ser yo en este caso y propietario que es el dueño de la casa” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios estas informaciones muestran que en la Ciudad de Cusco se tiene un limitado conocimiento de cómo se les denomina formalmente a las personas que participan en el contrato de anticresis. Sobre esto las respuestas son:

**PROPIETARIOS:**

“se le llama propietario y anticresista a los que viven eso es lo que me han dicho mis hijas” (Rosa Fernández de 41 años).

“Es el propietario en sí y la persona anticrética” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Anticresista y propietario” (Joseph Moll de 30 años).

“Propietario y anticresista de acuerdo al Código Civil” (Amos Caballero de 50 años).

“A la persona que vive se le llama Anticresista y propietario a la otra parte.” (Raúl Béjar de 39 años).

“la propietaria firma y la persona que entrega el dinero, firma el documento” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“yo soy la propietaria y usted es el arrendatario acreedor de la anticresis” (Gabriela Delgado de 71 años).

“las dos personas que firman el contrato: yo propietario y el anticresista” (Marlon Blanco de 53 años).

“uno es el propietario otro es el acreedor” (Eduardo Delgado de 41 años).

“son la propietaria en mi casa y la persona que va figurar como titular en los papeles de la casa para la anticresis” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario acorde al análisis de la información se tiene que: conforme a la normativa peruana existe una denominación formal de las personas que participan del contrato de anticresis, algunos informantes poseen este conocimiento debido a que en alguna ocasión realizaron un contrato formal ante el notario, pero posterior a esto se realizaron contratos privados en su mayoría por distintos motivos, dando paso a la informalidad, motivo por el cual no saben cuál es la denominación formal. (Ver figura No 1).

### 3.2.6. VENTAJAS DE LA ANTICRESIS.

Estas informaciones con respecto al acreedor indican que las ventajas de realizar la anticresis son, que el acreedor se va ahorrar el pago de alquiler de un inmueble, puesto que a cambio de la entrega de determinada cantidad de dinero vivirá en el inmueble del propietario quien recibirá el dinero, y solo van a pagar la luz, el agua y en ocasiones el autoevalúo. Además, al finalizar la anticresis la devolución del dinero será total, lo cual significará otra ventaja que será el ahorro de dinero a largo plazo. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Yo pienso que en la anticresis una de las ventajas del anticresis es que tu dinero está puesto, claro que no genera ganancia pero por los intereses dentro del documento te pone el notario un porcentaje de tu dinero que en este caso sería de 2% de los intereses bancarios alrededor del 1500 soles mensual, ósea los documentos de anticresis el notario nos pone un porcentaje del interés de tu dinero en este caso que esos intereses no me lo pagan en efectivo sino que son cubiertos por el bien que yo lo tengo, entonces en este caso por los intereses es que vivo yo en esta casa, pero que los servicios que yo tenga acá ya sean arbitrios, agua, luz, teléfono todo lo que yo tenga los asumo yo mi consumo y estos conceptos lo ponemos en el documento anticrético que hacemos se describe todo esto, describen de que material esta hecho, cuanto de interés tiene este monto de dinero que entrego y mensualmente el interés cubre el departamento en este caso que estoy utilizando.

Acá tengo más seguridad, la dueña de casa tiene su tienda está pendiente de quien entra quien sale entonces tengo más seguridad duermo más tranquila, menos ruidoso tu sabes que la cultura es super ruidoso, pero acá es menos ruidoso, descanso bien.

Que si no tienes trabajo tienes casa segura, porque si no tienes trabajo no tienes casa segura no generas ingresos con que pagarías la renta, entonces si puedes generar para la comida y todo eso, pero ya tienes la casa segura.

No tienes al casero cada mes que te cobra la renta, no hay ese stress de pago a la renta mensual esos son las mayores ventajas que he tenido y tengo hasta el momento, puedo garantizar techo para mis hijas durante el tiempo que se hace la contrata” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Es que el dinero está guardado y no tienes que pagar alquiler cada mes y cuando se recupere el dinero puedes invertir en otra cosa si quieres” (Luz Merly León de 25 años).

“Tiene bastante ventaja porque no te preocupas de pagar en alquiler tu sabes que el mes de va volando y a veces no te pagan puntual y es un ahorro prácticamente porque tú estás viviendo prácticamente por el interés. Para mí siempre ha sido ventajoso, no me estoy preocupando como vivo, sino que vivo por el interés de mi plata. Entonces una vez que se cumple el tiempo te devuelven tu plata. Además, el dueño de este departamento también me dijo si deseas puedes alquilarlo” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Uno es que tu dinero siempre está allí, la ventaja también es que el dinero siempre va retornar a tus manos, la utilidad que va dar la anticresis no sé, pero para mí es eso no es un ahorro es como un dinero guardado porque ahorro significa generar intereses y el otro es que puedes vivir en una casa y hacer uso del departamento” (Mirian Ramos de 40 años).

“Las ventajas son ahorro, vivienda a largo plazo, tranquilidad de no pagar alquiler, y que al final el dinero regresa a ti completo y no estás perdiendo el dinero” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“Para mi comodidad de tener donde vivir, dos que no pagas alquiler y otro que tu dinero está allí para cualquier emergencia, aunque no esté en físico, pero está allí no lo estás perdiendo. Otra ventaja es como no está la dueña estamos tranquilos, no hay quien nos moleste o que nos diga algo, y si digamos yo quisiera poner mi tienda le consultaría a la señora, pero yo creo que se podría” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Uno es que no tienes que estar preocupándote por el pago, otro que siento es que como es en dólares por lo menos es un respaldo y ahorro” (Yesica Ramos de 43 años).

“Una de ellas es que no necesitas preocuparte por un alquiler cada fin de mes, eso creo que es una de las ventajas más importantes, la otra es que sabes que en algún momento te van a devolver el dinero, lo bueno es que como la economía está un tanto inestable en nuestro país al menos tienes un lugar donde vivir, pero pienso que depende de la actividad a la que se dedica cada persona, tengo un amigo que es empresario y me dice que el primero prefiere tener un alquiler antes que un anticresis, porque toda esa cantidad de dinero él prefiere moverlo e invertirlo, por eso yo digo depende de la condición de cada quien, en nuestro caso ya teníamos un dinero familiar ahorrado” (Enrique Wilson de 41 años).

“hay bastantes ventajas por ejemplo es que uno tiene donde vivir a cambio de su dinero, otro es que el dinero que uno entrega al inicio será devuelto íntegramente al final del contrato y por último sería que ya no gastas pagando alquiler” (María Cáceres de 50 años).



“bueno ya uno tiene donde vivir cómodamente y no estar preocupándose por pagar cada mes el alquiler y la otra sería que el dinero regresa a ti después y que mejor si no te devuelven rápido así vives más tiempo en la casa hasta que te devuelvan” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios las ventajas que obtienen es que logran obtener con la anticresis una considerable suma de dinero con la cual satisfacen las necesidades que ellos requieran y la anticresis representa para ellos el equivalente a un préstamo financiero con la diferencia que no están exigidos a pagar cada mes una cuota sino más bien que a veces el plazo del contrato es prolongado hasta que el propietario tenga el dinero completo que se le fue entregado al inicio del contrato para devolver al acreedor y este suceso favorece al acreedor porque continuara viviendo en el inmueble hasta que se realice la devolución total de dinero entregado. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“De cuando tú ya estás viviendo allí y se pueden ir hasta que yo le devuelva su plata, si no voy a poder devolver seguirán viviendo pues, aunque sea 3 años 4 años 5 años hasta que se le devuelva la plata esa es la ventaja y así se ahorra la persona que vive en anticresis a ellos si les conviene, pero a los dueños no les conviene. Y su plata que entregaron no se ha devaluado allí está en dólares” (Rosa Fernández de 41 años).

“Entonces como que estuviera viviendo en si por los intereses del dinero que me ha dado y otra es que tu dispones ese momento del dinero” (Alfredo Góngora de 41 años).

“En anticresis en un año yo te tengo que devolver el dinero entero y es como un ahorro para los que viven en anticresis” (Joseph Moll de 30 años).

“Hay ventajas para el propietario y como para la persona que vive: La ventaja que tienen es que no pagan alquiler los que viven en anticresis y su dinero nosotros lo hacemos trabajar, porque mínimo un departamento en alquiler estamos dando en 1200 soles y en 24 meses sale como 27000

soles más o menos, entonces lo único que paga es su luz, agua y cable” (Amos Caballero de 50 años).

“La ventaja es que al dinero le das uso, por ejemplo, si tus sacas un préstamo de \$25000 promedio de 80000 soles en un banco anualmente pagas 100000 soles y el excedente de 20000 soles es lo que te cobra el banco. Entonces la anticresis es como un préstamo” (Raúl Béjar de 39 años).

“claro no pagas alquiler, solo se paga luz y agua mientras vivas en el departamento” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“sí, porque no vas a pagar alquiler, solo vas a pagar el agua, luz internet si deseas, cuando termine el tiempo de anticresis te devolvemos tu dinero, salvo que hayas malogrado el cuarto o el baño, va ser como tu ahorro porque al final te vamos a devolver tu dinero no van a gastar en alquiler” (Gabriela Delgado de 71 años).

“sí, porque no vas a pagar alquiler solo la luz y el agua y tu plata va a devolverte completo” (Marlon Blanco de 53 años).

“De hecho que si como te dije tienes que ver con qué clase de persona lo hacen el contrato, todo debe ser legal, no con cualquier abogado de la esquina lo vas a hacer el contrato, sino todo tiene que ser en el camino legal” (Eduardo Delgado de 41 años).

“claro mamita, te ahorras en no pagar un alquiler, solo pagan luz, porque agua no se paga es secreto” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor conforme al análisis de las informaciones las ventajas durante la anticresis son: ahorro de dinero por no pagar el alquiler de una vivienda, el dinero entregado para la anticresis le será devuelto y elegir el lugar donde desea vivir.

Para el caso del propietario acorde al análisis de las informaciones la ventaja es el ahorro de no pagar intereses por un préstamo de dinero.

### 3.2.7. DESVENTAJAS DE LA ANTICRESIS

Estas informaciones con respecto al acreedor indican que las desventajas se da en la anticresis si en caso el contrato no se realizara por el camino legal, es decir ante el notario, el dinero a entregar podría perderse si en caso el propietario o supuesto propietario quisiera aprovecharse de manera ilegal del dinero entregado, ya que si hizo un contrato privado, el acreedor no podría reclamar el dinero entregado porque este contrato no es reconocido legalmente, otras desventajas es que en ocasiones el inmueble puede representar una vulnerabilidad a la seguridad de las personas que lo habitan porque en algunos casos se produce el hurto en las viviendas y esto genera temor entre ellos los que habitan el inmueble en anticresis, otra desventaja es compartir el pago de los servicios básicos como agua y luz del inmueble con otras personas genera incomodidad porque existe morosidad en el pago de parte de quienes habitan dentro del inmueble. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“En Mariscal Gamarra era bonito era una casa chalet muy linda super elegante el detalle parte de que muy insegura es la zona, mucho roban, a nosotras nos robaron dos o tres veces la casa, como son pasajes, como que también es muy inseguro para las peques como son mujercitas hay que cuidar su integridad todo eso, yo dormía con un ojo abierto y el otro cerrado, no había mucha seguridad para mí, porque nosotras vivimos las tres solas, no me brindaba mucha seguridad, ese fue uno de los aspectos por la cual yo decido dejar esa casa, puesto que vivía un bloque adentro eso fue lo que más me desanimo era un lugar lindo todo lo que tú quieras pero muy inseguro, mucho borracho, mucho drogadicto, mucha delincuencia, todo el tiempo estaba con que la gente se orinaba en la pared, hacían sus necesidades en la puerta ósea asqueroso entonces no me gusto.

La desventaja es cuando el dueño no tiene para devolverte y tú de repente tienes otro espacio para vivir y no tienes donde recurrir al dinero y cuando ellos te quieren devolver te devuelven en un momento que les da la gana y te dicen tiene una semana para desocupar la casa, eso sucedió en San Sebastián en el otro le dije mire señora voy a desocupar y me dice deme una semana, en una semana busco otra persona esa persona me deposita y se lo devuelvo a usted y usted de retira pero es en mutuo acuerdo.

Otra desventaja es que hay algunos dueño para los anticresistas piden muy caro al menos Cusco es muy caro, Cusco no baja de los 20000

dólares en anticresis, si tú quieres vivir bien a comparación de Arequipa que está en 15000 dólares un departamento, en Lima también esta barato 10000 o 20000 dólares en anticresis es bastante en Lima y Arequipa, en Cusco es fuerte los anticresis, en Arequipa es menos hasta en Jesús María es menos un mini departamento por dos años por un año, porque yo para mi hija mayor estoy pensando en Lima

□ Por ejemplo, en Santa Úrsula era lindo cómodo, pero en los condominios hay mucha gente, los niños gritan, hacen bulla. (Celinda Álvarez de 45 años).”

“A veces hay problemas con el agua sobre todo porque hay un solo medidor para todos y a veces están construyendo y todo eso y nos cobran a todos por igual, porcentajes iguales” (Luz Merly León de 25 años).

“Que no tiene lavandería otra desventaja no encuentro” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Mucho tiene ver el lugar, porque hemos ido a ver lugares subir gradas y hasta donde hay una luz tenue y donde hay callecitas angostas ósea no es conveniente esos aspectos, por ejemplo” (Mirian Ramos de 40 años).

“La desventaja es que puedes tomar el riesgo que te hagan una estafa, porque de repente no es el propietario, de repente puede ser un inquilino nada más y se hace pasar por propietario, justamente por eso es que ahora piden que sea ante registros públicos porque anteriormente había bastantes estafas, porque conocí un caso de mi ex enamorada su amiga les estafaron haciendo anticresis pues el que dio en anticresis no era el dueño sino un inquilino” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Creo que no, pero podría ser una desventaja que tu dinero por ejemplo los 8000 dólares en un banco podría crecer, pero en la anticresis tu dinero no crece” (Kevin Quillahumán de 24 años).

“No tiene lavandería porque lavamos en baldes en el baño y es un fastidio. Otro sería que corres el riesgo que tropezar con la persona inadecuada, porque en estas dos personas he tenido suerte porque me lo han devuelto, pero he escuchado noticias de que se les han hecho el avión, no eran los propietarios. Es por eso que sería mejor hacerlo notarialmente, yo recuerdo que esa vez estaba 500 o 600 soles hacerlo ante el notario, claro esa vez íbamos a pagar los dos recuerdos, pero era mejor hacerlo así, pero no lo hicimos por lo que te comenté que no estaba independizado. Y en esta casa no le pedimos documentos porque ya había una confianza plena con el dueño” (Yesica Ramos de 43 años).

“La probable desventaja podría ser de cuando tu pretendas irte el propietario no tenga el dinero, esa podría ser pero claro que es una desventaja ventaja porque depende de cómo tú lo veas, porque evidentemente tú quieres irte es porque tienes una mejor opción y el dueño no tenga la plata y de acuerdo a la versión legal tú te quedas con la propiedad, y tú te vas a quedar a vivir en la propiedad, porque tienes el respaldo económico para tomar otra vez un anticresis, aparte le comunique que iba a tener mi oficina de atención en esta vivienda” (Enrique Wilson de 41 años).

“sería por ejemplo que cuando vives en un departamento que está en un condominio es incómodo para mí porque no todo el mundo cumple con pagar las cuotas de seguridad, luz de áreas públicas y hasta el agua y al final una es la perjudicada” (María Cáceres de 50 años).

“cuando los servicios son compartidos hay desventaja, porque siempre hay problemas no todos pagan a tiempo y otros hasta ni pagan y de eso cada mes siempre uno se gana impases, pero aparte de eso no le veo otra desventaja” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios en cuanto a las desventajas que indican los propietarios es que el inmueble sufre un desgaste material cuando se da en anticresis no recibe un pago mensual como cuando se da en alquiler. Otras desventajas es que el dinero que es recibido por parte de los propietarios no “crece como ellos dicen, sino que se mantiene y será devuelto la misma cantidad que se recibió” Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“A nosotros no nos conviene porque perdemos y no ganamos como cuando está en alquiler, pero más por necesidad damos en anticresis, porque si no necesitaría yo preferiría dar en alquiler por que cada mes me pagan el alquiler, porque yo no he hecho trabajar ese dinero de la anticresis todo se me ha ido en pagar y pagar las deudas, sería bueno si lo hubiera hecho trabajar pero que vamos a hacer tendré que sacar si o si préstamo para devolver a la señora y después lo doy en alquiler y con esos 2000 soles que reciba al mes lo pago el préstamo” (Rosa Fernández de 41 años).

“Bueno la desventaja es que como cualquier vivienda hay un desgaste material de la vivienda y como desgaste no recibes como ganancia, será simplemente porque hay una premura tal vez por eso” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Solo hay un medidor de luz y agua para toda la casa” (Joseph Moll de 30 años).

“En este edificio hay un solo medidor entonces nosotros lo regulamos y mensualmente ellos pagan 150 soles de esos servicios más uso del ascensor” (Amos Caballero de 50 años).

“La desventaja será que no cobras alquiler por todo el tiempo que será la anticresis” (Raúl Béjar de 39 años).

“no tiene” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“no tiene desventajas solo que el dinero no crece, se mantiene igual, pero tienen una habitación a tu disposición” (Gabriela Delgado de 71 años).

“No que yo sepa señorita” (Marlon Blanco de 53 años).

“no se señorita, depende con quien lo hagan, hay personas que no tienen papeles, te voy a contar un ejemplo buscan un departamento en anticresis y encuentras uno barato y el supuesto dueño te pide \$10 000 dame baratito no más, porque para que usted suelte no más ahorita, vamos a la esquina, un documento y ya y se desaparece, pasa un mes dos meses, viene un señor, señorita usted quien es, me han dado en anticresis, como que le han dado?, si yo soy el dueño, y pierdes por no hacer un documento, tantas mañoserías que hace la gente” (Eduardo Delgado de 41 años).

“no tiene, porque después otra vez te voy a dar tu plata” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor conforme al análisis de las informaciones las desventajas son: estafas, asaltos, robos a los inmuebles, sensación de inseguridad al habitar la vivienda, compartir el pago de servicios básicos y conflictos entre las personas que comparten los pagos de estos servicios.

Para el caso del propietario, de acuerdo al análisis de las informaciones las desventajas son: fraude, no percibir ingresos

económicos por el uso de la vivienda en anticresis, deterioro de la infraestructura de la vivienda y conflictos personales con el acreedor.

En esta parte los informantes expresan que prefieren realizar la anticresis porque necesitan dinero de una manera sencilla y no tan complicada como conseguirlo en las entidades financieras, además por motivos como la edad adulta no les permiten obtener préstamos financieros y pedir una suma de dinero considerable a cambio de dar su inmueble en anticresis, tiene sus ventajas de acorde a los informantes, las ventajas para el propietario es que obtiene la cantidad de dinero que necesita, este monto de dinero lo devolverá sin intereses porque está dejando su inmueble como garantía, y para el acreedor las ventajas es que hará uso del inmueble a cambio del dinero entregado y cubre su necesidad de acceso a una vivienda, solo pagara los costos de los servicios básicos, y al finalizar el tiempo de la anticresis el dinero que entregó se le será devuelto en su totalidad, salvo que haya dañado la infraestructura o algún servicio, otra ventaja para los acreedores es que este dinero entregado durante la anticresis representa para ellos un capital que viene a ser un ahorro a futuro que le retornara al acreedor cuando concluya el contrato de anticresis.

Además también existe desventajas durante la anticresis si en caso el contrato no se realizara por el camino legal, es decir ante el notario, el dinero a entregar podría perderse si en caso el propietario o supuesto propietario quisiera aprovecharse de manera ilegal del dinero entregado, ya que si hizo un contrato privado, el acreedor no podría reclamar el dinero entregado ante las autoridades correspondientes porque este documento no tiene validez legal, otras desventajas es que en ocasiones el inmueble puede representar una vulnerabilidad a la seguridad de las personas que lo habitan porque en algunos casos se produce el hurto en las viviendas y esto genera

temor entre ellos, otra desventaja es compartir los servicios básicos como agua y luz del inmueble con otras personas genera incomodidad porque existe morosidad en el pago de parte de quienes habitan dentro del inmueble.

Por lo tanto, los resultados expuestos evidencian un cumplimiento parcial del Código Civil N° creado por Ley N° 23403, promulgado por el presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuidos en doce partes.

Primero, con relación al monto de dinero, en el Código Civil no está normado esta experiencia de la fijación del monto de dinero. Los datos evidencian que entre el acreedor y el propietario tienen como un asunto central determinar la fijación del dinero. (Ver anexo No 3, figura 2).

Segundo, con relación a las condiciones del inmueble no están pactadas en la norma, pero los datos evidencian que las condiciones para realizar la anticresis deben ser habitables y que cualquier arreglo del inmueble debe ser acordado por ambas partes. (Ver anexo N°3, figura 3).

Tercero, con relación a la forma de cómo se recibe el dinero para la anticresis, la norma nos indica:

“el contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte”

Pero los datos recolectados evidencian que en un porcentaje mayor esta entrega de dinero se realiza de manera informal, con contratos privados manejados por las dos partes y realizando la entrega de dinero en la mayoría de casos en efectivo, y hasta en ocasiones el dinero se entrega en partes en distintos periodos (ver anexo N°3, figura 4,5 y 6)., ya que existe confianza entre ambas



partes y en pocas ocasiones las partes recurren a la realización de una escritura pública.

Cuarto con relación al tiempo que dura la anticresis, en el código civil no se encuentra estipulado el tiempo que debe durar la anticresis, los datos recolectados demuestran que no existe un tiempo establecido que debe durar la anticresis, sino que el tiempo se encuentra sujeto a la posibilidad que tiene el propietario del inmueble de retornar el dinero al acreedor, así como el tiempo estipulado al inicio del contrato se puede prolongar por acuerdo de ambas partes de manera verbal y escrita. (Ver anexo N°3, figura 7).

Quinta con respecto a la denominación legal en el Código Civil de los sujetos que participan dentro de la anticresis se encuentra estipulado en la normal, pero las informaciones reflejan que se desconoce la denominación legal de las partes en el contrato de anticresis. Pese a que en los contratos privados o formales se menciona la denominación de los sujetos que participan en la anticresis. (Ver anexo N°3, figura 8).

Sexta acerca de las ventajas y desventajas que conllevan a concretar la anticresis son múltiples tanto para el acreedor como para el propietario. Estas a su vez no se encuentran estipuladas en la norma, pero gracias a las informaciones recolectadas se conoce las ventajas y desventajas que conllevan realizar la anticresis.

Por lo tanto, la norma tiene estos vacíos y que estos elementos deben ser considerados para una mejor regulación de este intercambio.

### **3.3. REQUERIMIENTO DE DINERO PARA RESOLVER SITUACIONES SOCIOECONOMICAS**

En cuanto al requerimiento de dinero para los acreedores y propietarios de los inmuebles que participan de la anticresis va a depender de las necesidades que tengan ellos al momento en que se realiza el contrato, de acuerdo a la investigación realizada tanto el acreedor como los propietarios expresaron que realizaron en numerosas oportunidades estos contratos que duraron un periodo prolongado de tiempo en su mayoría, debido a que los propietarios no contaban con el total del dinero recibido al inicio del contrato de la anticresis una vez cumplido el lapso de tiempo pactado entre las partes, motivo por el cual los acreedores continuaron ocupando la vivienda hasta que la cantidad total del dinero entregado al inicio les sea retornado, hecho que es favorable para el acreedor pues el acreedor continúa viviendo hasta que se le retorne la cantidad total entregada al inicio del contrato; por su parte el acreedor no se ve del todo presionado para que se le retorne el dinero, puesto que pueden pactar prolongar el contrato hasta que el propietario posee la cantidad total de dinero.

Así mismo se ve reflejado la clara necesidad de acceso a una vivienda por parte del acreedor, motivo por el cual algunos ciudadanos optan por esta modalidad para cubrir esta necesidad y que este a su vez representa un ahorro económico para el acreedor porque no correrá con el gasto del pago mensual de un alquiler, ya que este gasto para ellos significa un dinero perdido, en cuanto al propietario realizar el contrato de anticresis representa un préstamo a largo plazo sin intereses a cambio del uso de su inmueble, y este dinero a su vez es destinado a diferentes fines como: ampliación de un negocio, construcción de viviendas, construcción de edificios, construcción de hoteles, pago de estudios de algún familiar, pago de préstamos bancarios, viajes, entre otros.

En cuanto a la preferencia que lleva a cabo realizar el contrato de anticresis los propietarios expresan que la obtención de dinero por medio de la anticresis es más accesible y menos complicado que obtenerlo a través de alguna entidad financiera, además que pueden devolver el dinero en el tiempo que ellos vean conveniente sin

pagar intereses, en cuanto al acreedor este representa satisfacer la necesidad de acceso a una vivienda y ahorro de dinero a corto o largo plazo, puesto que el dinero entregado al inicio del contrato será devuelto en su totalidad al finalizar el contrato de anticresis o se puede aplazar por medio de un contrato formal o de manera verbal por mutuo acuerdo entre ambas partes.

### 3.3.1. VECES QUE SE REALIZO LA ANTICRESIS

Respecto al número de veces que los acreedores han realizado la anticresis, las informaciones indican que el número de veces van desde dos hasta más de 5 veces y que se ha dado en distintos lugares de la ciudad de Cusco y en la Ciudad de Abancay estos contratos de anticresis en muchos casos se prolongan más tiempo del que se estipula en el contrato debido a que los propietarios en muchos casos no tienen el dinero total para realizar la devolución al momento de cumplirse el tiempo estipulado, siendo este un beneficio para los acreedores quienes continúan teniendo un inmueble donde vivir hasta que el propietario devuelva la totalidad del dinero al acreedor. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Hace 20 años, La primera casa en la que he estado ha sido por 8 años, eso fue el 2002 o 2003 más o menos, era por 2000 dólares en Abancay por 3 años la primera vez, después cuando me vine aquí a Cusco fue por 8 años, el 2004 hasta el 2010 o 2012 más o menos ahí le di por 10 000 dólares en san Sebastián solo tenía dos habitaciones, cocina y baño no era departamento, luego me fui a Santa Úrsula un departamento más grande tres habitaciones, su sala, comedor, cocina, por 20 000 dólares fue por tres años, luego me fui a Mariscal Gamarra que tome una casita chalet por 40 000 dólares allí solamente viví un año no cumplí los dos años, porque me adeude porque hice un préstamo para completarlo porque yo solo tenía 30000 dólares y saque 1000 dólares en préstamo, pero yo me enferme, entonces no pude trabajar y tuve que devolver la casa y devolver el dinero al banco, y tomar una casa con menos costo y de allí me vine aquí a Larapa.

La casa de Mariscal Gamarra estaba bien, solo el detalle fue que me enferme y yo tengo las dos peques que estudian y no hay quien asuma la responsabilidad de pagar al banco y todo eso, preferí mejor devolver al banco y no adeudarme, sobre todo que me estrese que me ponga más y todo eso, emocionalmente me caía mal porque cuando se debe es un poco estresante por eso es que dejo la casa arriba y me vengo aquí, doy un dinero que ahorradamente me queda de 5000 dólares más todavía que los

tengo yo en el banco para cualquier ocasión, entonces ahora estoy bien aquí, como ves el departamento tiene 114 metros cuadrados, tiene cuatro habitaciones es grande y es muy definido su sala, su comedor, su cocina es bastante definido, claro que la proporción es un poco como que no habido buen diseño pero los demás detalles todo bien” (Celinda Álvarez Arias, 45 años, Ingeniero Agrónomo).

“En tres ocasiones, las anteriores han sido un año el primero ha sido de 10000 dólares en san Sebastián en el cuarto paradero” (Luz Merly León de 25 años).

“Varias veces, tengo inclusive en mi casa documentos de hace varios años desde el 2007, por que el año 2012 ya me trasladé a mi casa que he comprado, aparte tengo mi casa propia el departamento en anticresis es para mi hija para que esta cerca al centro porque abajo me da miedo en la casa donde vivo, como mi hija se va en la noche ella vive sola en el departamento” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Hemos empezado en Lucrepata desde el 2011, hemos hecho tres veces, la primera anticresis si fue ante el notario si lo hicimos redactar con firmas y todo eso, era primera vez que lo hacía era una persona a la que no conocía. La siguiente vez fue en casa de mi hermana no había más problema y esta tercera vez que es con este señor actualmente. Pero antes de venirnos acá estábamos en un departamento de 11000 dólares en el tercer paradero de san Sebastián, pero a mis queridas hijas no les ha gustado porque era un poco lejos y eran dos dormitorios y eran amplios y estaba bien” (Mirian Ramos de 40 años).

“Esta es la segunda vez que hago anticresis” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“Una vez en esta casa ya llevo 6 años” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Más o menos en unos 8 años he hecho dos anticresis, la primera anticresis ha sido por 1 año y el otro por un 1 y un mes habrá sido, y este actual departamento es más tiempo aquí ya llevo casi 7 años.

En la anterior casa viví hasta el 2011 y aquí en esta casa desde el 2012 hasta ahora en Urb. Túpac Amaru. y para llegar a este departamento por ese entonces mi esposo como buscábamos casa vio en el aviso en periódico con la sorpresa que acá había departamentos y ya inmediatamente de casualidad como él trabajaba acá vino a ver los departamentos y ni corto ni perezoso le hablo al dueño que estábamos buscando en anticresis le dio el dinero y también fue un tratamiento especial porque era su jefe y ya le pareció bien al señor y que más quería tenía un trabajador de tiempo completo que vivía en el mismo edificio y así fue” (Yesica Ramos de 43 años).

“Hace bastantes años ya vivimos en anticresis, lo que pasa es que nosotros tenemos dos anticresis y en el transcurso de más de 6 años hemos tenido 3 anticresis y evidentemente es típico, llegas y coges otro, y con suerte en el mismo sitio renuevas si es que no necesitas el dinero y en este caso tenemos dos viviendas en anticresis” (Enrique Wilson de 41 años).

“mi hermana me recomendó hace 6 años que haciendo anticresis podía ahorrarme en vez de estar pagando alquiler y así fue empecé poco a poco a hacer anticresis e hice 2 veces me va bien hasta ahora” (María Cáceres de 50 años).

“hice 4 veces antes vivía en alquiler desde que me independice de mis papas, y un día sacando cuentas me di cuenta que era demasiado el dinero que se iba en alquiler cada mes y entonces un día hablando con un amigo que es notario me dice recomienda hacer anticresis y yo no sabía nada sobre la anticresis y después me informe bien y saque un préstamo y me anime a empezar una anticresis (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios en cuanto a las veces que realizaron el contrato de anticresis va desde 2 veces hasta más de 50 veces, los informantes expresan que estas veces depende de las necesidades económicas que estos tengan en el momento y que muchas ocasiones demoran en devolver el dinero y solo renuevan el contrato hasta que tengas la cantidad total del dinero recibido para devolver al acreedor y que lo realizaron en distintos distritos de la Ciudad de Cusco. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Hace más de 10 años aproximadamente y casi siempre ha sido un año el contrato y a veces no tenía plata para devolver y otra vuelta tenía que renovar y así entonces como tengo mis papeles al día, pero la casa está a nombre de los dos, con mi esposo ya nos hemos separado y teníamos que dar entre los dos la anticresis para que se eleve a registro público, porque ahorita está así no más sin elevar a registros públicos y su abogado de la señora también lo acepto así. La primera vez hice ante el notario y todavía no era obligatorio e hicimos un testimonio con mis hijas y de allí hemos elevado a registros públicos, porque hay que elevar al registro, pero hicimos solo ante el notario con mi esposo más esa vez, y el notario es el que pide el testimonio y ambas partes hemos pagado 150 soles cada uno porque era 300 soles en total entonces esa vez los dos hemos firmado y solamente hemos hecho eso” (Rosa Fernández de 41 años).

“Hace 3 años solo hice una vez y lo renové” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Si anteriormente en la casa de los nogales si hicimos anticresis” (Joseph Moll de 30 años).

“Hace 15 años vengo realizando anticresis, actualmente tenemos varias anticresis en distintos edificios, pero estamos devolviendo” (Amos Caballero de 50 años).

“Hace 15 años más o menos habré realizado unas 50 veces anticresis, actualmente tengo 6 departamentos en anticresis” (Raúl Béjar de 39 años).

“10 veces más o menos hice, porque ya conozco como se hace” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“hace tres años recién empecé con la anticresis” (Gabriela Delgado de 71 años).

“contando desde mi primera casa habré hecho como 2 veces” (Marlon Blanco de 53 años).

“yo empecé el año 1999 con la anticresis en tres casas hasta ahora” (Eduardo Delgado de 41 años).

“habré hecho como 5 veces hasta ahora anticresis en 2 casas y 3 departamentos en diferentes distritos de Cusco” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor conforme al análisis de las informaciones la constancia con la que se realiza la anticresis va depender de la puntualidad en la que el propietario devuelve la suma de dinero entregado a inicio.

Para el caso del propietario, acorde al análisis los datos demuestran la constancia con la que se realice la anticresis obedece a las necesidades económicas y al tiempo que le tome devolver el dinero recibido al iniciar un contrato de anticresis.

### 3.3.2. MOTIVOS PARA REALIZAR LA ANTICRESIS

Respecto a los motivos para que los acreedores realicen la anticresis, las informaciones indican los siguientes motivos: el ahorro monetario es uno de sus motivos porque tendrán un monto fijo ahorrado a largo plazo hecho que brinda tranquilidad a los acreedores, tener un techo donde poder vivir, tener una vivienda cerca al trabajo y ahorrar el pago del alquiler de una vivienda. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Lo que me motivo fue querer ahorrar el querer tener un monto guardado como en el banco que es a plazo fijo pero en el banco no te pagan la renta que te pagan en una casa entonces lo que me motiva es el ahorro anualmente tengo un monto fijo ahorrado que es seguro para cualquier tipo de emergencia y necesidad que yo tenga en algún momento pero generalmente al margen de que yo me garantiza tener un ahorro, me brinda la tranquilidad de asegurar un techo para mis hijas esa ha sido la mayor motivación. Yo no sabía acerca de la anticresis alguien me dijo préstalo tu dinero que te den su casa como se llama eso “anticresis” cuando vivía en Abancay la primera vez que lo hice fue ante el notario nos hizo un documento de la anticresis y eso duro un año por 1500 dólares, un departamento con su cocina dos habitaciones y baño.

Esto me permite tener tranquilidad por estos tres años, mira al inicio cuando yo empiezo a tomar las casas en anticresis mi mama me da el capital, me da 3000 dólares y yo tomo por 2500 dólares la casa y entonces cuando yo empiezo a irme a otras casa me piden un poco más y a mí me entra la desesperación Dios mío ahora no voy a conseguir al inicio da mucho temor de la impresión de que tú vas a tener al empezar porque tu como que empiezas a tener el ahorrito de tu vida y todo eso pones en riesgo siempre y cuando no haya una documentación legal en este caso” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Porque es una forma de ahorrar sin perder dinero” (Luz Merly León de 25 años).

“Porque es cercano al trabajo de mi hija, porque yo vivo todavía en san jerónimo, por ella es para que esta cerca al trabajo, cerca de la

universidad, antes vivía con una compañera, el departamento tiene dos habitaciones, sala comedor cocina y baño, aparte tenemos medidor independiente de agua y luz y de internet” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Pues antes vivía en la casa de mis papas y ellos vendieron la casa y tuvimos que salir y mis papas nos dieron a mis hermanos a los cuatro un monto a cada uno y eso nos ayudó a empezar con la anticresis. Pues sabíamos de la figura de la anticresis, además ese dinero que nos estaban dando mis papas era que tampoco lo íbamos a gastar en alquiler teníamos necesidad de vivienda y sabíamos de la figura así que me decidí a buscar casas que daban en anticresis” (Mirian Ramos de 40 años).

“Yo me anime esto, porque la señora es conocida es de Urcos y entonces por allí que la conocemos es que la acepte, porque si no le hubiera aceptado” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“El 2012 vivíamos en dos casas contiguas a la de la señora y bueno la señora de la casa destruyó la casa para construir una de 5 pisos y justo hubo esa opción de conseguir la casa en anticresis y ya pues porque necesitábamos casa para vivir y aprovechamos esa oportunidad” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Antes vivíamos en alquiler y me puse a pensar en cuanto gastaba al año y era fuertecito y eran dos cosas, una porque se presentó que mi papa de la parte de herencia nos dieron un dinero para que fuera pozo de vivienda y yo lo aproveche ese dinero y siempre tenía en mente algo así pero no tenía las posibilidades y ese fue el impulso para aumentar más y dijimos que no es como pagar alquiler, y ya teníamos conocimiento de contratos de anticresis y en realidad fuimos donde un notario para el primer anticresis por el interés de ambos y cuando llegamos el señor tenía una minuta que no estaba inscrito y era igual en un edificio y no estaba independizado, entonces en la notaria nos dijeron que no podíamos porque no estaba inscrito y ya pues no lo hicimos, pero creo que tuvimos de alguna manera suerte porque este señor vivía en el extranjero y necesitaba pagar una deuda y nos dijo que él tenía un depósito a plazo fijo que iba a vencer en mayo y no quería retirarlo su dinero porque iba a perder todos sus intereses y por eso nos dio en anticresis su casa y eso fue un año y él fue recio no quiso renovarlo, ese departamento era en Villa el Periodista” (Yesica Ramos de 43 años).

“Porque este local cumplía con los requisitos que iba buscando, porque está en el centro; porque acá aquí cerca incluso en anticresis o alquiler el precio era mayor, lo que pasa es que este local nos iba a dar en anticresis como vivienda y como oficina porque cumplía con esos espacios y básicamente lo hicimos con nuestros ahorros” (Enrique Wilson de 41 años).



“mi hermana me recomendó hace 6 años que haciendo anticresis podía ahorrarme en vez de estar pagando alquiler y así fue empecé poco a poco a hacer anticresis y me va bien hasta ahora” (María Cáceres de 50 años).

“hace varios años he vivido en alquiler desde que me independice de mis papas, y un día sacando cuentas me di cuenta que era demasiado el dinero que se iba en alquiler cada mes y entonces un día hablando con un amigo que es notario me dice recomienda hacer anticresis y yo no sabía nada sobre la anticresis y después me informe bien y saque un préstamo y me anime a empezar una anticresis (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios en cuanto a los motivos por que realizan el contrato de anticresis son los siguientes: por necesidad económicas, para pagar una deuda bancaria, para realizar construcciones de edificios, para comprar propiedades, para terminar con los acabados de una construcción, para pagar los estudios de algún familiar, para ampliar un negocio, para ahorrar, para viajes. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Por necesidad porque el dueño o dueña de la casa damos en anticresis porque no tenemos plata, por ejemplo, siempre y cuando no debe estar hipotecado eso por ejemplo nos ha pedido la doctora, donde no debe estar hipotecado. Por necesidad todo el mundo da en anticresis porque necesitamos plata. Mas por eso damos en anticresis porque así por así no puedo dar” (Rosa Fernández de 41 años).

“Tener liquidez en el momento” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Ahorita estamos con un apuro con el banco por eso lo estamos dando en anticresis y me conviene pagarlo” (Joseph Moll de 30 años).

“Por ejemplo, ahorita ya hemos pagado de la construcción con la plata de la anticresis, lo que estamos haciendo más bien es devolver la anticresis, porque ahorita no estamos construyendo, porque si vamos a pedir nuevamente en anticresis de nada sirve porque la plata lo vamos a tener guardado y no lo estamos invirtiendo en nada. Pero si necesitamos un capital un dinero hacemos anticresis” (Amos Caballero de 50 años).

“Porque he necesitado para hacer las construcciones de mis edificios y ahora ultimo hemos construido un hotel en sociedad con mi familia y fue con dinero de la anticresis” (Raúl Béjar de 39 años).

“yo compro y vendo terrenos y la anticresis me ayuda a comprar y después yo devuelvo” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“para los estudios de mi nieta, ya que no podemos pagar sus mensualidades queremos la anticresis como una ayuda” (Gabriela Delgado de 71 años).

“cuando haces anticresis tú también ahorras es una manera de ahorrar” (Marlon Blanco de 53 años).

“para darle una buena educación a mi hijo para que luego pueda disfrutar” (Eduardo Delgado de 41 años).

“necesitaba capital para ampliar mi negocio y preferí dar en anticresis que sacar un préstamo del banco” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor, el análisis de las informaciones reflejan que los motivos para realizar la anticresis son: acceso a una vivienda, ahorro de dinero a mediano o largo plazo.

Para el caso del propietario el análisis de las informaciones demuestra que los motivos para realizar la anticresis son: pago de un préstamo, construcción de inmueble, acabados de la construcción de una vivienda nueva, adquisición de terrenos, pago de estudios de algún familiar, viajes y obtención de dinero sin pago de intereses.

### 3.3.3. DESTINO DEL DINERO QUE RECIBE DE LA ANTICRESIS

Respecto al destino del dinero que se entrega para realizar el contrato de anticresis los acreedores indican que los propietarios destinan para remodelar su casa, adquisición de otro inmueble, viajar al extranjero, terminar con los acabados de algún inmueble, para campaña electoral del propietario o de algún familiar, pagar deudas, invertir o ampliar un negocio, para pagar estudios de algún familiar entre otros. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“La primera persona que yo realice la anticresis remodelo su casa, inclusive con el diseño que nosotros le sugerimos utilizaron en eso el dinero, y el segundo piso lo alquilo dos cuartos la señora y ya pues tenía sus ingresos y en cambio la dueña de este departamento, la señora me pide el dinero porque la señora tenía un préstamo financiero en el banco de lo que había sacado para hacer la construcción de este edificio y que en las mensualidades la señora ya no daba mas no tenía de donde quería dinero para devolver al banco; en cambio al anterior Doctor que le di lo uso para comprarse otra casa y en Abancay querían viajar al extranjero” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Si no me equivoco fue para arreglar la casa y terminar con los acabados de su edificio porque tiene otros departamentos que los alquila” (Luz Merly León de 25 años).

“En este caso la señora tiene 6 pisos en su edificio, entonces ella como había hecho el primer piso ha construido y lo dio en anticresis y con esa plata ha construido el segundo piso y así ha construido hasta el último piso, entonces es por eso que ha dado en anticresis y como tenía deudas por eso también hizo anticresis, por ejemplo en el anterior anticresis el señor ha dado el dinero que yo le di a lo que debía y en esta vez no sé si me va devolver o es que hare nuevamente, yo estoy dispuesta porque me conviene porque estar tras de otra casa no me gusta en febrero del 2018 ya se cumple el contrato” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“De este anticresis la hermana nos comentó, aunque no es nuestro problema que habrán hecho, solamente nos comentaron que necesitaban para la campaña de su hermana porque fue candidata del partido de Keiko por el número 3, y no salió congresista pero no sé cuánto habrán invertido a pesar que tenían bastante propaganda, porque al día pasaban como 50 veces la propaganda por todos los canales que tenían aquí y la radio y parasen que han invertido bastante porque abajo hemos visto esa ves bastantes canastas que iban a dar seguro a la gente y en sus carros iban, repartían volantes de todo han hecho y no salió pues.

De la anterior anticresis la señora tenía varios carros y daba taxis en alquiler y entonces supongo que ha sido para invertir en algo porque también construyó su casa en el patio y lo dio en alquiler y si ha invertido porque cuando nos devolvió fue como si nada normal, en cambio mi hermana no fue para invertir tuvieron que pagar deudas y estaban endeudados y al final tuvieron que pedir otro préstamo para devolvernos el dinero” (Mirian Ramos de 40 años).

“La señora se compró un departamento en Lima y ese dinero lo utilizo para dar la inicial” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Tengo una idea, pero no estoy seguro, su hijo está estudiando en la Universidad Andina y le dijo a mi papa que su hijo necesitaba dinero para que le haga estudiar y tiene otra cosa la señora a la altura de primer paradero de San Sebastián, en los andenes, por allí y le faltaba hacer terminar su casa algo así para ese tipo de cosas” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“En este caso el propietario es empresario y tiene medios de comunicación, exactamente no te podría decir en que invirtió pero cuando nosotros llegamos al edificio al poco tiempo implementaron lo que era Cabletel y amplió me parece con ese dinero algo de sus negocios y también con eso me parece puso su imprenta aunque no creo que haya sido con todo era poco esa vez lo que dimos no era una cantidad fuerte y en uno de esos negocios ha estado seguro nuestro dinero y ha sido más que todo para invertir” (Yesica Ramos de 43 años).

“Mi tío lo uso para mejorar otra casa que tenía que ya lo está alquilando e imagino cuando tenga el dinero juntado me lo va devolver” (Enrique Wilson de 41 años).

“sí, hace 3 años el señor puso un negocio de taller de mecánica, entonces nos dijo que necesitaba comprar maquinarias para poner su taller” (María Cáceres de 50 años).

“según lo que conversamos nos dijo que terminaría con los acabados de este edificio de dos pisos que le faltaba terminar los acabados (Eusebio Huamán de 43 años).

Para los propietarios el destino del dinero que reciben producto de la anticresis indican que lo destinan para: el pago de una deuda bancaria, construcción de edificaciones como condominios y hoteles,

comprar terrenos, pagar estudios de algún familiar, invertir o ampliar un negocio y viajar al extranjero. Sobre esto se expone las respuestas:

**PROPIETARIOS:**

“En este caso debía al banco, pero en cualquier cosa lo puedes usar, porque no tenemos plata por eso damos en anticresis si es que tenemos casa, y no tenemos plata. En este caso yo administro toda la casa y con mi esposo estamos haciendo la Subdivisión de la casa en buena forma y cada departamento está a nombre de mis hijas, si es que mis hijas me piden les voy a dar pero ahorita está a nombre de mí y de mi esposo, mis hijitas las mayores han estudiado derecho y la mayor ya es abogada y saben también y con ellas hemos hecho el anticresis también y como no tenía plata debía a las personas debía al banco me he prestado así de las personas” (Rosa Fernández de 41 años).

“En este caso yo lo invertí en la construcción de mi edificio” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Pagar la deuda que tenemos con el banco” (Joseph Moll de 30 años).

“Lo invierto en construir más edificios y más departamentos, ahora ultimo hemos construido un hotel” (Amos Caballero de 50 años).

“Yo lo invierto en mis construcciones de mis edificios” (Raúl Béjar de 39 años).

“en comprar un terreno por Cachimayo” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“para pagar los estudios de mi nieta” (Gabriela Delgado de 71 años).

“para pagar un viaje al extranjero” (Marlon Blanco de 53 años).

“para pagar la universidad de mi hijo y no estar preocupando cada semestre, por eso lo pague toda la carrera” (Eduardo Delgado de 41 años).

“lo invertí como capital para ampliar mi negocio” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario de acuerdo al análisis de las informaciones reflejan el dinero entregado a los propietarios producto del contrato de anticresis se destina para: pagar deudas bancarias, inversión en algún negocio, viajes, pago de estudios de algún familiar, construcción de otras viviendas y compras de terrenos

#### 3.3.4. PREFERENCIA DE DAR Y OBTENER UN INMUEBLE EN ANTICRESIS QUE EN ALQUILER

Respecto a la preferencia de obtener un inmueble en anticresis que en alquiler los acreedores indican que se rigen a las necesidades familiares que tienen como: la cercanía a su centro de trabajo o de estudios de algún familiar, comodidad del inmueble, independencia familiar, preferencia de realizar el contrato de anticresis que vivir pagando cada mes en alquiler de una vivienda porque el dinero de la anticresis es devuelto al finalizar el contrato o por mutuo acuerdo entre las partes pero en cambio el de alquiler no y representa un gasto mensual para el hogar, mayor conveniencia para el acreedor vivir en anticresis porque representa un ahorro a largo plazo, así mismo el acreedor vive en el inmueble de los intereses del dinero entregado durante la anticresis y solo pagara los costos de servicios básicos del inmueble. Sobre esto se expone las respuestas:

##### **ACREEDORES**

“Yo me rijo a las necesidades que tienen mis hijas, si yo me vengo acá es por la situación de necesidad de mi segunda hija porque la universidad está cerca porque de mi hija mayor esta por acabar la universidad, entonces yo vi eso para facilitar que ella este cómoda y no esté desesperada corriendo desde el centro y todo eso y yo les tengo apoyar a ambas, lo otro que rige en mi es que mucho veo el lugar donde vivo y sobre todo la integridad de mis hijas que ellas estén bien que no sea insegura, en cambio aquí tienen la disponibilidad de la puerta pero también tienen el departamento en el tercer piso que también les da seguridad eso por ejemplo es una de las muchas características que tienen los anticresistas a otros que no les gusta vivir por ejemplo me ha dicho por qué no te compras un departamento, generalmente yo me pongo a pensar en la vida útil de la construcción de un departamento 30 años un condominio, que lo compre cuando tenga 10 años y que me cobren

100000 a 150000 dólares en 30 años se ha devaluado, la estructura misma se debilita y todo eso entonces yo digo para que compro un departamento si se va ir depreciando, aunque se va mantener el costo y la estructura se va debilitar y es más yo pensando en mi digo con los años pasar a un tercer piso, quinto piso digo no me va venir bien por la edad todo eso, entonces yo prefiero ver un espacio más tranquilo una casita pero mientras dure la anticresis y la situación de mis hijas el tema de estudio, de su crecimiento profesional, pues si viviré en anticresis y tú sabes mi hija dice que tal en Lima me mandan a vivir queda en anticresis o queda en alquiler, yo hago mucho ese tipo de análisis no me limito mucho no me aferro mucho a un terreno y estoy postergando por el desarrollo de mis hijas que ellas crezcan y ya habrá algún momento en que ellas quieran comprar una casa” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Prefiero tener el dinero guardado que gastar en pagar un alquiler y no poder recuperar ese dinero” (Luz Merly León de 25 años).

“Porque en alquiler todo se va mi plata no tengo ahorro, tienes que ahorrar, eso siempre ha sido ventajoso” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Porque no estoy pensando en que cada mes tengo que pagar no me imagino no me veo además no podría es terrible eso de pagar alquiler, pues anteriormente he estado viviendo en la casa de mis papas un tiempo y le pagábamos algo simbólico. Además, vives del interés en la anticresis” (Mirian Ramos de 40 años).

“Porque me conviene más anticresis que alquiler, porque ahorras, porque anteriormente pagaba renta y era muchos más gastos, en cambio la anticresis me sale mucho más económico, ya no me preocupo de estar pagando alquiler” (Edwin Lizardo Ángeles Ramírez de 37 años).

“Porque no estás perdiendo tu dinero pagando alquiler, como antes vivíamos en alquiler y pagábamos mensualmente la renta, además que el departamento es espacioso” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Porque es un ahorro, y ahora que estoy necesitando otra casa en alquiler sería una posibilidad, pero lo dudo en vivir en alquiler porque me dolería pagar alquiler, aunque diría que ese dinero que me van a devolver lo dispondría para el alquiler, pero ya no me sentiría segura porque ya tendría un respaldo y solo en último caso sería un alquiler, pero lo dudo” (Yesica Ramos de 43 años).

“Porque evidentemente es una suerte de ahorro, es como si estuvieses depositando tu dinero, imagínate si ese mismo dinero lo hubieses utilizado para un alquiler no te conviene básicamente es por eso” (Enrique Wilson de 41 años).

“porque a uno le conviene vivir en anticresis que estar pagando alquiler cada mes” (María Cáceres de 50 años).

“porque aparte de uno no paga alquiler se va ahorrar una buena cantidad de dinero que será devuelto cuando el contrato termine” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios en la preferencia de dar en anticresis su inmueble que en alquiler indican que lo realizan por necesidad económica porque el requerimiento de dinero es en mayores cantidades y de manera no complicada más accesible para el propietario, debido a que no puede obtener préstamos financieros por la edad, porque ya tienen algún préstamo y no pueden obtener otro o porque optan por no pagar los altos intereses que implica obtener un préstamo financiero, además indican que si no tuvieran grandes necesidades económicas ellos darían en alquiler su inmueble porque le es más lucrativo que dar en anticresis. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Por ejemplo, el segundo piso de la casa está en alquiler, y yo supongamos no tengo plata le puedo decir si tiene plata le doy en anticresis, pero por necesidad tengo que hacer anticresis, peor por ejemplo el segundo piso de la casa está en alquiler y cada mes recibo 1000 soles y eso va también para devolver el dinero a la señora de la anticresis. Pero el segundo piso esta alquilado lo di por necesidad, pero a fines de este mes le diré que me devuelva porque no me ha cumplido dos meses puntuales y yo tengo miedo que tal no me pagan. Y a mí me faltaba pagar a la Sunat y dar recibo” (Rosa Fernández de 41 años).

“Se puede alquilar, pero el monto del alquiler hay que esperar un mes, pero cuando uno necesita rápidamente y hacer movimientos económicos” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Ahorita no porque necesitamos esa cantidad de dinero” (Joseph Moll de 30 años).



“Si nosotros necesitamos un capital un dinero nosotros damos en anticresis por decir con \$30000 hacemos algo” (Amos Caballero de 50 años).

“Porque la anticresis tu das cuando tú necesitas el dinero, pero es mucho más conveniente alquilar cuando tu no necesitas porque necesariamente tienes que darle uso a ese dinero” (Raúl Béjar de 39 años).

“te conviene porque me he ahorrado y después de dos años la tengo que devolver el dinero” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“porque necesito dinero para que mi nieta termine de estudiar la universidad en Lima, y le paguemos toda su carrera para tener un descuento por pagar por adelantado” (Gabriela Delgado de 71 años).

“porque necesito dinero para pagar unas cuentas del banco y es urgente” (Marlon Blanco de 53 años).

“porque es más responsabilidad dar en anticresis, porque en si el departamento es para mi hijo cuando cumpla 18 años para que haga sus cositas, porque nadie vive aquí, así cerrado esta, había pensado venderlo, pero ahí está mejor. La anticresis es una prenda yo le entrego mi departamento y usted me da el dinero, pasado el tiempo usted me devuelve el departamento y yo le devuelvo el dinero” (Eduardo Delgado de 41 años).

“porque yo a mi edad no puedo sacar préstamo, me niegan en todo lado, entonces lo que hago es dar en anticresis mi casa y departamentos para hacer otros negocios, ya que mis hijos son grandes ya les he dejado casas a ellos, siempre hay que dejar algo a los hijos” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis de las informaciones prueban que en la ciudad de Cusco existe una preferencia de realizar el contrato de anticresis porque representa un ahorro tanto para el acreedor como para el propietario de la vivienda.

### 3.3.5. RECOMENDACIÓN DE REALIZAR ANTICRESIS

Las informaciones expresan que los acreedores si recomendarían realizar la anticresis porque es una forma de ahorrar dinero, debido a que el dinero entregado retornara al acreedor y representara un ahorro a futuro en sustitución del pago mensual que representa el alquiler de un inmueble, pero siempre teniendo las precauciones respectivas al momento de realizar el contrato ya sea privado o ante el notario como verificando la documentación, que el inmueble no tenga deudas para evitar caer en acciones mal intencionadas a futuro. Además, implica responsabilidad realizar la anticresis tanto para los propietarios como para los acreedores. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Si, porque es una forma de ahorrar y tener un techo fijo” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Si porque es una forma de ahorrar” (Luz Merly León de 25 años).

“Si porque, así como he sacado el dinero es un ahorro forzoso, porque si he sacado préstamos del banco para eso justamente en anticresis tú tienes que pagar forzosamente eso te queda para ti es un ahorro es por eso que yo recomiendo siempre y cuando salga de una casa toma en anticresis no en alquiler y si no tienes casa préstate y de allí vas pagando poco a poco y sobre todo siempre hay que tener listo el dinero” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Mira para el que da el dinero yo si aconsejo los que necesitan dinero si recomendaría porque el dinero retorna ósea mientras hagas las cosas bien todo el contrato este bien hecho este bien estipulado, el detalle es el que da la casa en anticresis y en que lo utiliza y como va retornar el dinero, pues yo no sé si daría en anticresis un departamento salvo que sea algo 100% seguro que el dinero va retornar a mí el dinero que me están dando, voy a tener buen margen de ganancia para poder devolver el dinero, porque para dar en anticresis hay que tener razones fuertes y seguras porque ese dinero se tiene que multiplicar y si digamos yo necesito 20000 dólares porque sé que dentro de uno o dos años esos 20000 dólares lo voy a convertir en 40000 o 60000 dólares, pero si es para pagar no sé qué no se cual no lo haría, por ejemplo una señora que perdió su casa por

anticresis, no sé por cuanto dio un anticresis y se compraron un carro y no podía completar el dinero creo q era 16000 dólares y al final tuvo que vender la casa para devolver el dinero de la anticresis y ahora una amiga me dijo que aquí en Magisterio sus amigos tenían la parte trasera de la casa en anticresis y un pequeño departamento y ha pasado años y no se quien se puso mal y ya no podían devolver el dinero tuvieron que decirle a los que habían tomado el anticresis te vendo esta casa y dame esto más necesito dinero y una ganga pues, ósea que yo tome en anticresis lo aconsejo pero que yo en anticresis, a no ser que el dinero si o si se recupere” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si, porque ahorras bastante dinero, porque normalmente en mi departamento en alquiler yo debería estar pagando un promedio del 1300 sol al mes y eso me alivia porque no pago sino ahorro, el banco no me cobro de interés mensual así sino me paga menos, pero tiene sus riesgos en caer en estafa o que no te devuelvan el dinero, recomendaría hacer anticresis, pero bajo las formalidades” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Si, porque no es como el alquiler que tú pagas y mañana no retorna, pero en cambio en la anticresis si retorna y recomendaría que si no conoces a la persona hagan ante el notario” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Yo creo que es una opción, si recomendaría teniendo los cuidados manejando los riesgos yo pienso que sí, aunque hablando con mis amigas ellas me dicen que no tomarían en anticresis porque no tienen la seguridad o no tienen el fondo y así lo tuvieran tampoco lo tomarían, pero igual ellas no lo harían. Pero cada casa que presentan para anticresis es terrible nosotros hemos visitado unas casas sin piso, casas sin baño, casas en el cerro y una vez vimos una casa en anticresis por tercer paradero de San Sebastián y era bonito todo, pero no sé cómo así nos encontramos de casualidad con una niña que vivía allí alquilada y nos pregunta inocentemente si íbamos a vivir allí y le decimos que estábamos viendo nena y nos dijo aquí hacen mucha bulla y le preguntamos porque y nos dice la señora del primer piso todas las noches se trae a un hombre y hacen bulla y pues rápido ni pensarlo en esa casa para quedarnos pues, porque la señora resulto ser del mal vivir, imagínate en el problema que nos hubiéramos metido, a buena hora hablamos con la niña” (Yesica Ramos de 43 años).

“Por supuesto pero depende si yo por ejemplo tengo dos departamentos y uno lo uso para vivir y soy profesor que trabajo de lunes a viernes y me dedico a la docencia todos los días y solo tengo sábado y domingo para tener algún negocio, yo me imagino que me va ser difícil tener un negocio que me pueda rentar, porque a un negocio hay que darle el 100% de tu tiempo y es mas en los primeros meses y en un ciudadano de a pie no lo hace pero si alguien que es por ejemplo un empresario y quiero emprender algo valdría la pena porque me van a dar un dinero así como me lo daría un banco pero el banco me va a cobrar intereses y yo voy a tener que pagar mensual en cambio en la anticresis tu recibes todo el

dinero y no te voy a pagar intereses, solo que al final yo te tengo que devolver igualito y ese dinero lo voy a tener que producir y lo voy a tener que invertir y voy a tener que devolver por ultimo pero ya debo tener un negocio funcionando y al final me quedo con mi departamento y mi negocio, si tu pones esa figura genial estas dando de baja al banco, porque el banco te come con intereses y todo allí vas a tener que pagar supongamos de lo que ya has invertido y sacar un dinero y pagarle mensualmente al banco y además pagar un interés, en cambio en la forma del anticresis te dan un dinero completito y tu va a invertir, vas a ganar tienes que pagar y al final todo lo vas a juntar y si ya los has juntado en el primer año, y no vas a decirle a la persona ya tengo tu dinero ya puedes irte no pues, pero como yo ya soy empresario nos ponemos en el caso del propietario, yo lo vuelvo a invertir, repotencio mi negocio hago otro negocio y depende mucho de quien sea, eso por ejemplo un Limeño no lo entiende, todo el mundo te dice no quien te va dar una casa y encima te voy a devolver el dinero te dicen estás loco, claro es que ellos no entienden que es un negocio, ellos prefieren que me den liquido mi alquiler, por lo que haces con la dieciseisava parte de lo que te pueden dar una sola y te va servir para pagar una que otra deuda si en caso es alquiler y allí no más se fue la plata y tu alquiler allí murió y claro si usted se pone en el caso de mi amigo que me dice yo prefiero en alquiler pero no está en la figura del propietario sino en la figura del Acreedor, y él dice para que voy a dar tanto dinero si el empresario soy yo y digo mejor agarro esa plata que es del anticresis lo invierto, lo muevo y saco un poco y te doy a ti para tu casa, tú tienes que saber cómo manejar esa figura y es mucho más valida, más productiva incluso que un alquiler” (Enrique Wilson de 41 años).

“si recomendaría porque en nuestro caso que necesitamos donde vivir es bueno hacer anticresis porque tienes una casa y el dinero que se da será devuelto al final del contrato” (María Cáceres de 50 años).

“claro porque es una forma de ahorrar dinero y tener una casa por varios años, esto ya nos saca de apuros, asa como para los dueños les conviene en vez de estar pagando intereses a un banco el dinero es devuelto cuando ellos pueden, recomendaría en su totalidad espero que se siga practicando entre nosotros” (Eusebio Huamán de 43 años).

Las informaciones expresan que los propietarios de los inmuebles si recomiendan realizar anticresis siempre y cuando tengan proyectos productivos donde se pueda invertir y multiplicar el dinero recibido fruto de la anticresis, y ocasionalmente lo usan para pagar sus deudas financieras u otros gastos económicos que tengan, es una manera de ahorrar y evitar los intereses que ocasiona un préstamo financiero. Además, indican que no hay que dar por dar en anticresis un

inmueble sino se sabe qué hacer con el dinero que se recibirá. Sobre esto se expone las respuestas:

### **PROPIETARIOS:**

“a los dueños no les conviene, pero si necesitan claro sería recomendable” (Rosa Fernández de 41 años).

“si recomendaría si uno tiene proyectos o un negocio a invertir porque en mi caso yo me he ahorrado de alguna manera en pagar altísimos intereses al banco haciendo anticresis varios años, porque el dinero que recibía era para ampliar mis edificios” (Alfredo Góngora de 41 años).

“a los dueños no les conviene, pero si necesitan claro sería recomendable” (Joseph Moll de 30 años).

“Depende, por ejemplo ahora hemos pagado todo lo que es construcción, lo que estamos haciendo ahora es devolver la anticresis porque si vamos a dar en anticresis de nada sirve porque la plata lo vamos a tener allí guardado entonces no lo invertiríamos en nada, pero depende de la posibilidad de cada familia de la situación económica como se encuentran porque mayormente los que no tienen casa y tienen un buen capital prefieren agarrar una casa en anticresis y de esa manera se evitan de pagar alquiler hasta yo haría eso si no tuviera casa, en vez de alquilar tomo una casa en anticresis entonces yo me evito de estar pagando alquiler, solamente pago agua y luz solo esas cosas que no pasan de los 200 soles” (Amós Caballero de 50 años).

“Depende porque muchas veces han sido estafadas las personas hay que tener suerte, han sido estafados los que toman en anticresis, por ejemplo, un caso un inquilino que tenía alquilado un departamento lo ha subarrendado en anticresis y alas finales han desaparecido, fingen ser propietario y hay personas inocentes que caen les dan \$10000 o \$15000 les dan la posesión todo y después se retira el inquilino y de allí desaparece” (Raúl Béjar de 39 años).

“si, porque como comerciante es una buena manera de conseguir dinero rápido y no pagar intereses” (Gabriela Delgado de 71 años).

“si, me ayudo bastante a pagar mis deudas, además en el tiempo que duro la anticresis pude conseguir el dinero para devolver” (Marlon Blanco de 53 años).

“no tanto me sale más a cuenta dar en alquiler que en anticresis mi casa” (Eduardo Delgado de 41 años).

“depende si uno tiene tal vez deudas que pagar o un negocio que hacer funcionar ese dinero te ayuda, pero si uno no tiene gastos urgentes o algo parecido yo pienso que alquilar te sale más a cuenta que dar en anticresis, hay que saber qué hacer con ese dinero antes de ofrecer en anticresis, y aparte vi que solo en Cusco practican bastante anticresis, pero en otros lugares no practican o es muy poco no como aquí en Cusco” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis de las informaciones prueban que en la ciudad de Cusco se recomienda realizar el contrato de anticresis porque representa un ahorro tanto para el acreedor como para el propietario de la vivienda.

Estas informaciones demuestran que en la ciudad de Cusco existe una constante necesidad económica en grandes cantidades de parte de los propietarios para resolver situaciones socioeconómicas que llegan a ser cubiertas por los acreedores quienes entregan esta suma de dinero requerida a los propietarios a cambio del inmueble del propietario, hecho que a su vez cubre la necesidad de acceso a una vivienda para el acreedor, por su parte los propietarios recurren a la anticresis porque es una forma más accesible de obtener la suma de dinero requerida que obtener el dinero por medio de un préstamo bancario que muchas veces se le es complicado acceder por distintos factores como la edad, falta de documentos o porque les es más factible obtener el dinero por medio de la anticresis. Y en cuanto al acreedor recurre a la anticresis porque además de cubrir la necesidad de acceso a una vivienda representa un ahorro monetario a corto o largo plazo para este, pero la confianza que se genera entre las partes permite que este intercambio de la anticresis se desarrolle en nuestra ciudad a raíz de las dificultades que se han descrito.

Por lo tanto, la Hipótesis: “Los factores que impulsan la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco son: las necesidades de acceso a vivienda de parte de los acreedores y el requerimiento de dinero de parte de los propietarios de los inmuebles para resolver situaciones

socioeconómicas familiares y las dificultades de obtener préstamos financieros de parte de los propietarios.” Es válida, de acuerdo a la investigación realizada donde se demuestra que factores como la necesidad de acceso a una vivienda por parte del acreedor se ve reflejada en las informaciones recolectadas, así mismo en cuanto al requerimiento de dinero de parte de los propietarios del inmueble se demuestra que estos otorgan su vivienda en anticresis debido a que tienen diferentes carencias económicas que atraviesan y necesitan resolverlo a la brevedad debido a que la dificultad de la obtención de un crédito se les es complicado por diversos motivos que detallaron en las informaciones recolectadas.

Por lo tanto, los resultados expuestos evidencian un cumplimiento parcial del Código Civil creado por Ley N° 23403, promulgado por el presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuidos en doce partes. Porque la norma no refleja la realidad de la sociedad sobre la anticresis debido a que cumplir con los requisitos para realizar un contrato formal de anticresis resulta muy complejo para los ciudadanos y es a causa de ellos que se recurre a la informalidad de realizar contratos privados y verbales. Además:

Primero, con relación al número de veces que se realiza la anticresis no se encuentra contemplado en el Código Civil, pero no debería contemplarse en la norma porque de darse el caso la norma limitaría este tipo de intercambio en nuestra sociedad, lo que conllevaría a una serie de restricciones entre las partes que no promovería la formalidad en este tipo de intercambio sino la informalidad e invalidez del contrato ante la norma.

Segundo, en cuanto las razones que conllevan a los propietarios a realizar la anticresis no se contempla en la norma, porque son asuntos personales que no se detallan en el contrato de anticresis y

debería seguir de esa forma, por otro lado en relación a destino del dinero que los propietarios reciben de parte del contrato de anticresis no está contemplado dentro de la norma, porque se sugiere que debería contemplarse o mencionarse, para que de este modo ese dinero se destine a acciones honestas y favorables para los propietarios y evitar los casos como lavado de activos si es que no se realizase un contrato diligenciado ante una notaría y solo se realizara un contrato privado no valido antes la norma peruana.

### **3.4. DIFICULTADES DE OBTENER CREDITOS FINANCIEROS**

Las dificultades financieras se da para el acreedor y para el propietario, acorde a la investigación primero se tiene que la mayoría de acreedores tienen créditos debido a la anticresis, porque obtuvieron préstamo de alguna entidad financiera para poder cubrir la cantidad de dinero que solicitaba el propietario del inmueble para realizar el contrato de anticresis, y que algunos acreedores continúan pagando las cuotas correspondientes al crédito, segundo que los propietarios también han obtenido en numerosas ocasiones créditos para distintos fines como construcción de su vivienda, ampliación de negocio, viajes, estudios de algún familiar, por motivos de salud entre otros, a causa de ellos es que entregan su inmueble en anticresis los propietarios porque necesitan pagar la deuda del préstamo financiero que obtuvieron. Además, que el dinero obtenido a través de la anticresis no es devuelto con intereses, sino que de los intereses es que vive el acreedor, pero les resulta más cómodo para ambas partes. En otro orden los propietarios de los inmuebles mencionan que en ocasiones ha sido complicado obtener un préstamo financiero porque no cumplían con todos los requisitos exigidos por las entidades financieras como título de propiedad del inmueble, historial crediticio, garante, límite de edad entre otros, motivos el cual prefieren entregar en anticresis su inmueble y obtener la cantidad de dinero que necesitan sin complicaciones porque pueden hacer un contrato privado o ante el notario como les parezca conveniente para ambas partes.



### 3.4.1. CREDITO DE ALGUNA ENTIDAD FINANCIERA

Respecto créditos financieros los acreedores indican que han obtenido antes o actualmente se encuentran desembolsando las cuotas correspondientes a algún préstamo financiero, así mismo manifiestan que esta operación bancaria se realizó en algunos casos para fines personales y en otros casos fue para concretizar la anticresis del inmueble manifiestan que este préstamo es como una ayuda porque aunque paguen una tasa de interés el dinero obtenido a través de la entidad financiera y a su vez es entregado al propietario para realizar el contrato de anticresis les será devuelto y esto representa un ahorro y una tranquilidad para el acreedor; por otro lado otros informantes también indican que nunca obtuvieron créditos financieros por temor a no poder pagar las cuotas correspondiente a este operación bancaria. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Si he realizado varios prestamos, teniendo ya un contrato de dos años me arriesgo y saco un préstamo al banco y pues saco 1000 dólares del banco y mi hermana me presta otro tanto y no sé cómo armamos pero completamos los 20000 dólares, entonces ya teniendo la experiencia que cuando tú necesitas el dinero y te quieres financiar si es que tienes una línea crediticia abierta y es mas no tienes problemas de morosidad de nada en los bancos están a bien de dártelo los prestamos pero obviamente hay que hacer un análisis de las tasas que te ofrecen porque es muy caro, demasiado a veces. Entonces haciendo un análisis he preferido este año no sacar un préstamo, si saque el 2015 pero no me fue porque me enferme; para mis dos últimas anticresis saque dos préstamos actualmente tengo dos préstamos financieros. (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Si, porque son préstamos personales, pero no para la anticresis” (Luz Merly León de 25 años).

“He sacado un préstamo, ahorita sigo pagando del banco continental y pago cada mes, tenía antes de Interbank lo he devuelto felizmente, yo he sacado así de Interbank o continental y el resto tenía un pequeño ahorro prácticamente 30000 tenía y así he sacado y hasta ahorita solo del Continental estoy pagando hasta el 2018. Pero no lo sientes como no es mucho la cuota” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Si, porque empezado con 10000 dólares la anticresis y poco a poco hemos tenido que sacar para hacer anticresis” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si, porque vi la forma de sacar primero un crédito y a raíz de eso más los ahorros que tenía tome la primera anticresis y con eso recién pague el segundo anticresis nuevamente, porque el crédito que me dan a mi es una tasa bien baja porque yo soy cliente hace buen tiempo y a los que no son clientes les dan más alta la tasa” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“No tengo préstamos, nunca saque préstamo” (Kevin Quillahumán de 24 años).

“Si ahora, no es a causa de la anticresis es un préstamo personal en el Banco de Crédito del Perú. pero en mi caso prefiero sacar un préstamo y hacer anticresis y yo saque todavía los intereses que debía pagar y esos intereses cuanto me resultaba a comparación de cuanto iba a gastar en alquiler y entonces dije al final mejor pago los intereses de un prestamos porque al final igual me van a devolver mi dinero y bueno a parte que el préstamo que saque fue una tasa preferencial y al final las cosas se tenían que dar como se dieron y al final el préstamo era los 5000 soles que necesitaba y dije en ese momento la tasa está bien era de 18 %, entonces ya se dieron las cosas y a mí me convenían y más bien yo tenía mi Cts. en ese banco y ya había pasado como 5 años que trabajaba en esa institución y como me pagaba por ese banco y por el monto que yo ganaba ellos me podían dar el préstamo ósea la garantía era eso y ahora que me voy a ir de este departamento estoy evaluando como voy a hacer para conseguir otro departamento por los precios han subido ya no es lo mismo que pedían antes, pero si pudiera sacar un préstamo lo haría, aparte que tengo un préstamo por la educación de mi hijo, porque mi hijo estudia en Lima y tengo que pagar su mensualidad y su pensión cada mes” (Yesica Ramos de 43 años).

“Si, pago más de 500 soles al mes, es un préstamo pro inversión de la empresa que yo tengo” (Enrique Wilson de 41 años).

“sí, hace 3 años termine de pagar un préstamo que saque para pagar las anteriores anticresis que hice” (María Cáceres de 50 años).

“no, siempre he tenido miedo de sacar préstamo porque tal vez no puedo pagarlo después” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios los informantes expresan tener historial crediticio, algunos cuentan con préstamos en entidades

financieras con las cuales mantienen deudas, por lo cual necesitan del monto de dinero de la anticresis para cancelar estas deudas financieras, así mismo nos informan que para obtener un préstamo financiero se necesita estar trabajando y estar en planilla, que suelen pedir las ultimas boletas de pago y si en caso quisiéramos obtener préstamos con garantía del inmueble nos piden el título del inmueble, pero ellos indican que no prefieren realizar préstamos con garantía de su inmueble, ya que no quisieran perder el inmueble si en caso por algún motivo no podrían pagar las cuotas mensuales porque los intereses de los préstamos financieros son elevados, por lo cual prefieren obtener el dinero a través de la anticresis. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Si inclusive ahorita está por vencerme la cuota de un banco y todos los meses tengo que pagar, me adeude porque mi casa era de abobe y lo destruí para hacer material noble y hemos sacado préstamo por aquí por allá pero mi esposo se ha ido por su lado con otra y ya un desastre mi vida, todo eso le he avisado a la señora y por eso la señora ha confiado Y también para devolverle tendré que sacar préstamo porque de donde voy a devolver si no tengo” (Rosa Fernández de 41 años).

“Si tengo, para la construcción de mi edificio” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Si tenemos un préstamo personal que necesitamos pagarlo” (Joseph Moll de 30 años).

“Antes si he tenido prestamos ahora trabajamos con la anticresis” (Amos Caballero de 50 años).

“Actualmente no, pero anteriores veces si he tenido préstamos para hacer las construcciones de mis condominios y los edificios que tengo” (Raúl Béjar de 39 años).

“si, para hacer la anticresis saque préstamo, mi mama también se prestó de dos bancos, el banco ya me descontaba automáticamente de mi sueldo” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“por el momento no, ya que por mi edad los bancos y financieras no me pueden dar préstamo, porque tengo más de 65 años, porque a los bancos no les conviene (risas). Por eso al menos hacer la anticresis no tiene límites, yo como dueña puedo hacerlo” (Gabriela Delgado de 71 años).

“si, porque es necesario con el sueldo que gano juntar y luego gastar no se puede, el dinero se va volando de mi sueldo” (Marlon Blanco de 53 años).

“si, pero los intereses son muy altos, por este tema me conviene hacer la anticresis, porque no voy a pagar interés, solo te voy a entregar mi casa” (Eduardo Delgado de 41 años).

“ahora no hace años cuando trabajaba mi esposo saco un préstamo y yo le ayudaba a pagar” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del propietario conforme al análisis las informaciones demuestran que en la ciudad de Cusco otorgan su inmueble en anticresis para pagar préstamo financiero.

Para el caso del acreedor, de acuerdo al análisis las informaciones indican que para concretizar el contrato de anticresis en algunos casos recurre a un préstamo.

#### 3.4.2. DIFICULTADES PARA LA OBTENCION DE UN CREDITO FINANCIERO

Respecto a las dificultades para la obtención de un préstamo financiero los acreedores indican que tuvieron dificultades para acceder a un préstamo financiero debido a que no cuentan con historial crediticio que les permite respaldar esta operación financiera, esto genera que le soliciten un “garante” que viene a ser aquella persona que avala y da seguridad para que se pague el préstamo financiero. Además, algunos acreedores presentan dificultades por motivo de la edad; por otro lado, otros acreedores expresan que no tuvieron dificultades para acceder a un préstamo financiero. Sobre esto se expone las respuestas:

## ACREEDORES:

“Si al inicio como yo no soy nombrada las entidades financieras como yo no tenía un récord financiero fuerte no me otorgaban préstamos y si me otorgaban préstamos era con una tasa de interés elevadísima era cincuenta tres por ciento anual y después conseguí con una tasa del quince o catorce por ciento anual y ahora el préstamo que tengo es a nombre de mi hermana porque ellas es nombrada, yo le pago a ella mensualmente, ahorita si tengo récord financiero me pueden dar un crédito de 30000 soles a sola firma pero para que quiero ahorita, lo que si no quiero es tener un récord crediticio negativo, si tienes una empresa y tiene récord crediticio bueno es un respaldo de distintas entidades financieras por eso es que yo no quiero malograr mi línea crediticia entonces quiero devolver el dinero por adelantado dicen que es un antecedente, pero si lo tengo que devolver lo devuelvo” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“No, porque como me pagan por planilla, por eso es que me dieron préstamo del banco porque me depositan” (Luz Merly León de 25 años).

“No, siempre ha sido fácil como siempre soy de pagar” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“No, más bien me llaman y me ofrecen y me ofrecen” (Mirian Ramos de 40 años).

“Al inicio si un poco, porque me pedían garantes, pero después con los créditos personales me he aliviado, esta vez es la tercera vez que saco un préstamo y los intereses son bajos y yo tengo una cuenta sueldo allí, por allí es también nos dan cierta facilidad” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Mi papa es el que saca a mí todavía no me da, pero a mi papa no le gusta sacar préstamo, prefiere prestarse de un familiar” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“No, siempre he tenido historial crediticio” (Yesica Ramos de 43 años).

“No, porque siempre me ofrecen préstamos de todos los bancos, aunque la inicio cuando tenía 25 años, si no era fácil que me den” (Enrique Wilson de 41 años).

“si, me pedían garante o que ponga mi casa de garantía y yo no tenía y no sabía qué hacer, pero una vez que sacas un préstamo y eres puntual es mal fácil después” (María Cáceres de 50 años).

“una vez intenté sacar un préstamo, pero me pedían muchos requisitos como garante o que este en planilla y yo no cumplía por eso no pude sacar” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios en referencia a las dificultades de obtención de préstamos financieros algunos propietarios indican que en ocasiones ha sido dificultoso acceder a este movimiento financiero debido que no contaban con historial crediticio o los documentos requeridos fueron muy exigentes y ellos no contaban con los documentos en regla, así como también no se encontraban en planilla en sus centros de labores, además que en ocasiones para acceder a préstamos financieros los intereses eran muy altos y la entidad financiera les solicitaba un inmueble como garantía para acceder a este préstamo financiero, motivo por el cual alguno de los propietarios prefieren realizar un contrato de anticresis porque este representa como un préstamo sin intereses a largo plazo que será devuelto al finalizar el contrato o cuando el propietario cuente con el dinero total recibido de parte del acreedor, por otro lado otros informantes expresaron que no tuvieron inconvenientes para obtener préstamos financieros porque ya contaban con historial. Sobre esto se expone las respuestas:

**PROPIETARIOS:**

“He tenido dificultades para pagar porque no nos dan más tiempo siempre son puntuales, sino cumplo si me hacen traba, pero si cumplo y soy puntual me llamaban de los bancos y me decían señora usted tiene 20000 soles o 30000 soles a sola firma y yo iba y me he adeudado y ahora me he demorado y hasta he entrado a INFOCORP, te castigan si no paga puntual no te dan préstamo un año o dos años, cuando entras a rojo y después puntual paga y te sacan de rojo” (Rosa Fernández de 41 años).

“Depende mucho de tu historial crediticio y de cuan puntual seas al pagar, no todas las entidades te ofrecen lo mismo” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Al inicio sí, pero después ya no, lo que tenemos dificultad ahora es mas en pagar las deudas” (Joseph Moll de 30 años).

“Los bancos siempre me ofrecen, pero ya no sacamos porque preferimos obtener dinero por medio de la anticresis” (Amos Caballero de 50 años).

“Al comienzo como todo prestamista, pero después los mismo del banco te llaman” (Raúl Béjar de 39 años).

“es un poco tedioso al inicio te piden tu DNI, un garante, documentos de tu trabajo y luego te evalúan” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“no del todo si uno está en planilla piden las ultimas boletas, pero si uno quiere sacar préstamo con garantía de casa te piden el título y luego hacen la evaluación” (Gabriela Delgado de 71 años).

“es fácil si estas en planillas te piden tus documentos” (Marlon Blanco de 53 años).

“si trabajas te piden que estés en planilla, otro te pide un garante que firme por ti” (Eduardo Delgado de 41 años).

“no se señorita, debe depender si trabajas o no imagino” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso de acreedor y propietario consecuente al análisis las informaciones demuestran que si existe dificultades para la obtención de préstamos financieros. Porque los requisitos que solicitan las entidades financiera son muy complejos y no se pueden cumplir en su totalidad.

### 3.4.3. RECOMENDACION DE ENTIDAD FINANCIERA PARA OBTENER UN CREDITO

Respecto a la recomendación de entidades financieras los acreedores manifiestan que para acceder a un préstamo es mejor realizarlo mediante

cualquiera entidad bancaria porque los intereses son menos y existe mayor facilidades que en cambio en las entidades financieras como las cajas son abusivas en el sentido que son inmoderados en cobrar por que llegan hasta el punto de hostigar a los clientes que no cumplen con pagar sus cuotas mensuales, por su parte otros informantes indican que se debe analizar la tasa de interés para acorde a esto decidir por cual entidad financiera; por otro lado otros acreedores expresan que no recomiendan ninguna entidad financiera para acceder a un préstamo financiero. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Las cajas son las entidades más abusivas para cobrar, los bancos son los que tienen mejores tasas de interés en este caso Interbank, yo trabajo con Interbank a BCP también se hace con Interbank y mi financiera es tremendo ladrón, entonces con las cajas prefiero evitar, hay mucha gente que saca préstamos y no hacen un análisis financiero y luego yo les veo destrozados que no saben ni como pagar el préstamo y encima las entidades financieras son tan abusivas de que van y los empiezan a quitar de tal forma que la desesperación de las personas a veces llega hasta el suicidio, los hostigan demasiado y nadie dice nada, hay leyes que están pintadas pero y eso me paso en Urubamba cuando debía 10000 soles más o menos quería cancelarlo todo y tenía el dinero de mi trabajo, y me dijeron que no puede pagarlo todo que no se le permite entonces le dije que cree usted que yo no sé leer haber deme su contrato a ver en qué parte, en que capitulo o en que título usted se dice que yo no puedo pagar por adelantado. Me dicen ni señora que así está dicho usted señorita alcánceme su libro de reclamaciones al margen de ser ignorante es usted una atrevida le dije que para maltratando a los demás, y después vino el gerente a disculparse y yo le dije que esto es un abuso en que parte se dice que yo no puedo pagar y en el 2015 el financiero me hace lo mismo me enfermaba, pobre de mí que me demore un día era 30 soles por día ya no sabía qué hacer y mi hijita me dice hay que devolver y la analista me dice señora usted no puede devolver le dije muéstreme en que parte dice que no puedo devolver todo díganme y se me quedo mirando, usted piensa que no se leer que le pasa a usted esto me paso con el banco financiero” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Un banco por que dan más facilidades y la tasa de interés es menos” (Luz Merly León de 25 años).

“El banco siempre confió en el banco” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“yo recomiendo un banco porque es menos interés y no tan careros como las cajas” (Mirian Ramos de 40 años).



“Recomendaría el BCP porque su tasa es baja” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“No recomendaría ninguna” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Dependería mucho de la tasa que ofrecen pues hay cooperativas que son aparentemente más bajas, pero hay que ver que cooperativa porque hay tantas y si son confiables o no, yo pienso que estas entidades son confiables para un préstamo o depósito” (Yésica Ramos de 43 años).

“No podría recomendar alguna porque no soy experto en ese tema, porque de pronto yo lo he hecho en una cooperativa y me han dicho que hay sitios donde hay menos intereses y no que más, pero al final saco cuanto y cuanto voy a pagar cada mes y lo pongo en mi lista, porque al final todos los préstamos que hizo los he pagado puntual o los he pagado antes o como se dice adelantar la cuota para que los intereses sean menos, como soy independiente ósea no cuento un sueldo mensual, entonces yo recibo algo y lo pago si tengo algún préstamo y si lo cojo adelantado mucho mejor, incluso eso me ha ayudado a disminuir los intereses” (Enrique Wilson de 41 años).

“de todas las entidades que existe puedo recomendar cualquier banco menos las cooperativas y cajas porque son abusivas en los cobros sus intereses son extremadamente altos” (María Cáceres de 50 años).

“recomendaría el banco porque su tasa es baja y no es tan difícil el trámite hasta te llaman para ofrecerte si es que uno es puntual pagando las cuotas de préstamos anteriores” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios algunos informantes manifiestan recomendar cualquier entidad bancaria porque los otros tipos de entidades financieras tienen intereses más altos cuando se realiza un préstamo financiero, otros informantes recomiendan realizar un contrato de anticresis en vez de obtener algún préstamo financiero porque el dinero recibido a través de la anticresis representa un préstamo que no genera intereses y que será devuelto al acreedor en cuanto se tenga la cantidad total del dinero recibido; por otro lado algunos informantes no sugieren ninguna entidad financiera. Sobre esto se expone las respuestas:

## **PROPIETARIOS:**

“No recomendaría, pero si es así un banco pro los intereses son altos, pero en las cajas es más caro y son más espesos” (Rosa Fernández de 41 años).

“Un banco si es muy necesario, pero no lo recomendaría porque los intereses son caros igual” (Alfredo Góngora de 41 años).

“más que recomendar algún banco o algo así recomendaría hacer anticresis ya que así uno obtiene efectivo más rápido y lo paga sin intereses a cambio de un departamento o cuarto” (Joseph Moll de 30 años).

“No recomendaría ninguna” (Amos Caballero de 50 años).

“Ahora lo más conveniente es para mí el banco antes era Caja Cusco o Cooperativas” (Raúl Béjar de 39 años).

“trabajo con el Interbank, porque sus tasas son bajas y te comprende mejor si te atrasas en las cuotas. De Interbank he retirado dinero, pero me ha cobrado interés mínimo” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“recomendaría trabajar con la anticresis antes que sacar un préstamo” (Gabriela Delgado de 71 años).

“siempre he trabajado con el banco señorita, porque nos presta harto” (Marlon Blanco de 53 años).

“si desde muy joven mi papa me ha enseñado que puedo sacar préstamos y mi papa también hacía anticresis, entonces yo le recomendaría hacer anticresis y aprovechar un espacio que no se usa” (Eduardo Delgado de 41 años).

“el banco cualquier banco, porque las otras son abusivas son muy caras sus tasas de interés” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis las informaciones indican que recomiendan un banco como entidad financiera para poder obtener un préstamo financiero debido a que

indican que la tasa de interés es más baja que cualquier otra entidad financiera como cajas municipales o cooperativas.

Estas informaciones demuestran que en la ciudad de Cusco uno de los factores que promueven la anticresis de viviendas son las dificultades para el acceso a un préstamo financiero por parte de los propietarios, debido a que existe condiciones como límite de edad, estar en planilla en el trabajo, tener una persona que garantice el préstamo financiero o tener un inmueble con todos los documentos en regla, todos estos requisitos que en muchos casos no cuentan los propietarios y que a su vez son limitantes que no les permiten acceder a este tipo de movimientos financieros.

Por lo tanto, la Hipótesis: “Los factores que impulsan la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco son: las necesidades de acceso a vivienda de parte de los acreedores y el requerimiento de dinero de parte de los propietarios de los inmuebles para resolver situaciones socioeconómicas familiares y las dificultades de obtener préstamos financieros de parte de los propietarios.” Es valida, de acuerdo a la investigación realizada donde se demuestra que factores como la dificultad de obtención de préstamos financieros son expresadas en las informaciones, y que la obtención de un préstamo financiero es un trámite complicado para la mayoría de los propietarios de los inmuebles por motivos como límite de edad, no contar con documentos saneados de alguna propiedad, y a su vez no es conveniente para ellos a causa del pago de intereses, motivo por el cual existe la tendencia de entregar su inmueble en la modalidad de anticresis para obtener la suma de dinero que requieren, además que ellos prefieren recabar el dinero a través del contrato de anticresis que de un préstamo financiero, debido a que la suma requerida será devuelta en el plazo que el propietario vea conveniente o sea pactado

por ambas partes, así como no se abonara la cuota mensual de un préstamo o intereses que genera obtener un préstamo financiero.

Por lo tanto, los resultados expuestos evidencian un cumplimiento parcial del Código Civil N° creado por Ley N° 23403, promulgado por el presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuidos en doce partes.

Primero, con relación a préstamo financiero que se realiza para suscribir un contrato de anticresis no se encuentra contemplado en el Código Civil, causa de ello es la obtención de préstamo financiero es un trámite complejo expresado en las informaciones recabadas en la investigación, pero debería ser contemplada dentro de la norma que las entidades financieras soliciten menos requisitos para la obtención de un préstamo financiero para el caso de la anticresis, con tasas más bajas.

Segundo, con relación al tipo de entidad a la que recurren con mayor frecuencia los informantes en el código civil no se encuentra contemplado a qué tipo de entidad las partes deberían de solicitar y no debe ser contemplada porque cada persona es libre de elegir el tipo de entidad con la cual desea trabajar cuando se trate de la obtención de un préstamo financiero.

### **3.5. PRINCIPIOS CULTURALES QUE PERMITEN EL DESARROLLO DE LA ANTICRESIS**

En esta parte se explica varios temas como los principios culturales que permiten el desarrollo de la anticresis, así mismo se expone los conflictos que surgen durante la anticresis, los cuales se presentan durante el periodo que dura el contrato de la anticresis, así como la confianza que se desarrolla antes durante y después, igualmente se explica de qué manera afecta o no el nivel de instrucción y

procedencia entre ambas partes y que de cuan recomendable llega a ser este contrato en nuestra ciudad de Cusco.

### 3.5.1. DIFICULTADES EN LA CONVIVENCIA DURANTE LA ANTICRESIS

Respecto a las dificultades que surgen durante la anticresis los acreedores expresan que, en algunos inmuebles los propietarios entregan con los acabados incompletos y que estos costos son asumidos por los acreedores para su comodidad pero estos no son reconocidos por los propietarios y esto genera de alguna manera una incomodidad para los acreedores que incluso llega a provocar ofensas entre ambas partes, otra dificultad que se produce de acuerdo a las informaciones es el robo de pertenencias de un departamento de parte de otros habitantes de un condominio, así como si es que se tiene que compartir el pago por los servicios como agua y luz en un condominio en estos gastos compartidos ocasiona incomodidad a los acreedores porque algunos habitantes de otros departamentos del condominio no son puntuales con los pagos de estos servicios o a veces sucede que cuando el inmueble se encuentra en un edificio de varios departamentos suele pasar confusión en los recibos de servicios y los acreedores llegan a pagar recibos de servicios que no correspondían al inmueble donde viven; otros informantes nos indican que surgieron inconvenientes respecto a las mascotas que tienen los acreedores que en ocasiones los propietarios no admiten mascotas en los inmuebles o siempre manifiestan sobre este asunto, otra dificultad que surge en la anticresis es que algunos propietarios en cuanto finaliza en contrato no dan tiempo para que los acreedores busquen otra vivienda para mudarse, por otro lado otro informantes manifiestan que no tuvieron ningún conflicto durante el tiempo que vivieron en anticresis. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Por lo demás no he tenido problemas, porque los he hecho notarialmente, solo con el dueño de la casa de San Sebastián tuve una dificultad ellos me dicen un departamentito no tenía piso, no tenía baño, no tenía cocina, entonces como ya vivía años en la casa de la señora eran de dos profesores, entonces me dan y me dice utilicelo, póngale el piso,

póngale todo nosotros vamos a hacer el documento de la anticresis y obviamente yo creí confiada yo confié en la palabra de las personas no sé si es virtud o defecto pero yo confié, entonces confié puse baño, puse piso la instalación de la luz todo promedio de 1500 dólares gaste allí y al final no me quiso reconocer ni un bendito sol, entonces triste nosotras por lo que nos habían hecho entonces eso dijimos dinero es dinero vayámonos sin hacernos problema, chocaron con mis hijas les amenazaron y yo les enfrente y me dijeron que no la señorita mal interpreto pues el problema es que cuando nos mudamos ella regresa por su cajita de libros y allí es donde la maltratan a mi hija, entonces no ha sido a mi directamente no se atrevió a decir a mi directamente, por eso es que de esa experiencia aprendo y por eso no quiero tener vecinos porque en esa casa conocí todo lo malo que no debes de hacer en una casa ósea ver qué tipo de vecinos tienes y mantenerte al margen vivir tu vida y no te metas con los demás, en el condominio es mucho chisme, que dice que hace que no hace, vienen con chismes y eso te estresa no te deja vivir bien, que se ha metido en mi casa, había una niña que entraba a las casas de los demás en el condominio y se sacaba la plata y se detectó de los vecinos se robó dinero, joyas , lo que encontraba y yo fui al final la que se enteró fui yo y que la familia era de ladrones.

En una oportunidad una amistad mía había tomado una tienda en anticresis al frente del molino por la margen derecha, había tomado una tienda para un almacén, pero resulta que ella muy confiada resulta que le deposita el dinero sin antes que vea la tienda deposita todo a su cuenta y el número de cuenta que le da no era de él era de otra persona y cuando lo va querer ocupar la tienda estaba otra persona y al final él era el inquilino era el que había hecho la anticresis y hasta ahora esta la pobre con su deuda de quince mil dólares, no constato la tienda. (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“sí por ejemplo la esposa del doctor de la casa donde vivo ahora es muy problemática me hizo pagar varias veces su recibo de luz durante seis meses y yo no sabía porque venía tan caro porque pagaba hasta 100 soles al mes y yo confiada en que era mi recibo un día traigo a un técnico para que revisa si había fuga o algo parecido y me doy con la sorpresa que el recibo que no pagaba era mío sino de la dueña o de la esposa del doctor, y entonces fui a reclamarle que porque me dio su recibo para pagar y ni siquiera pidió disculpa, y no me reconoció nada de lo que pague y por eso a partir de ese día me fijo siempre el código de mi recibo, aparte otra cosa es que siempre esa señora es una problemática cada vez que llego a la casa me dice que no limpian el pasadizo que dejan la luz prendida de los pasadizos que fuga agua de mi departamento, ya me tiene cansada esa señora, el doctor es buena gente lo único que le malogra en esa casa es su esposa” (Luz Merly León de 25 años).

“No a lo contrario por ejemplo en el anterior no querían que me vaya, pero yo tenía que trasladarme a mi casa como ya tenía, entonces la señora no quiso ni el caballero alquilalo tu departamento, pero no te vayas señora en todo sitio siempre me hago querer.

Pero en la casa de ahora algo parecido mi hija me llega a comentar un día que habían puesto una cantina en el primer piso de la casa y me dice no

mami vámonos, entonces yo le dije a la señora entonces devuélvame no puedo poner en riesgo a mi hija y le mande una carta notarial a la señora para que me devuelva el dinero, entonces ya no tenía porque lo había devuelto, y me dijo la señora me dijo alquílalo normal y ya estuve por alquilarlo y ya iba a poner el aviso y que habrá pensado mi hija habrán conversado con su amiga y me dice no mami en taxi me vendré y me dice ya no lo alquiles yo voy a vivir no mas así que se quedó hasta ahorita y esa cantina sigue hasta ahora funcionando pero no es de la señora de la casa es de otra señora que tomo en anticresis y como la señora no le devolvía el dinero esa señora lo alquilo y no puede hacer nada porque no tiene el dinero para devolver. Pero viven hartas familias en el edificio y entre todos se cuidan porque cada piso ocupa una familia.

Pero en la otra casa que viví como tenía un perrito la dueña se quejaba señora por favor lave el patio limpie todo se quejaba y después de eso me lo meto a mi perrito y ni más le dejamos salir” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Solo una vez el señor nos recomendó que no hagamos fiesta y yo le dije mi esposo es mormón un poco para que se sepa que no tomamos, le dijimos que si es que va haber alguna vez alguna reunión va ser por un cumpleaños pero no va implicar mayor ruido, porque nos dijo alguna vez mi sobrino hizo fiesta y yo me he tenido que ir a dormir a un hotel mira pues como se escucha el ruido del gimnasio, entonces le dijimos que no hemos hecho nada; aparte una vez tuvimos un inconveniente pues no sé qué hubo con Electro les han puesto una multa grande de un medidor debe ser del canal, entonces que han hecho los recibos de luz están a nombre de la hermana y el recibo de un momento a otro vino alto y el de mi hermana también, ella fue a electro y averigua y había sido que la multa esta señora había mandado una carta indicando que toda la multa lo dividan entre todos los recibos 150 soles mensuales, así que tuvimos un poco esa fricción y una de las hermanas hizo eso la otra hermana supuestamente no sabía nada y que no que tienen que pagar cosas así y ya pues ya sabíamos que había todo un expediente de todo eso y a mi hermana le dijeron creo que se trata de robo de energía y que hay todo un expediente y mi hermana le dijo eso a la señora y entonces como que bajo su prepotencia y las aguas se calmaron y hablo con el hermano y le dijo que la secretaria le había hecho firmar a mi hermano que no se preocupe que nosotros vamos a pagar el recibo correspondiente a la multa entonces y hay que pedir mensualmente lo correspondiente a la multa por ejemplo el mes pasado teníamos en rojo y por otro lado la señora de aquí abajo no sé porque no nos da el recibo y nos dice que no ha llegado por eso a mi hija menor le dije anda paga y era el último día y el dueño no nos daba el dinero de la multa y llame para preguntar si podía fraccionar y me dijeron que si y ese día era 17.23 horas y solo atendían hasta las 17.30 horas en electro bajamos corriendo en taxi a electro y me atendió una chica y nos fracciono menos los 150 soles y ahora tenemos ese conflicto y ya estamos pagando como 8 cuotas de esa multa, no sé cuánto habrá sido la multa para que entre todos los recibos lo dividan, y es tedioso ir a pedir todos los meses además que el dueño nuca esta y eso que él es dueño de todo el edificio y de los negocios que están aquí en el edificio, y nunca para acá para el en Frozen y un día él estaba 11 de la noche, pero a esa hora no le voy a buscar, una vez no nos dieron el dinero para pagar la multa y no pagamos y nos cortaron la luz y queríamos ver si realmente era nuestro

medidor pues porque aquí no tenemos caja y nos cortan y entonces ellos tampoco tenían luz y de los dos es un solo medidor, es que mira no sé qué cambios han hecho la ventana del otro departamento esta hacia el nuestro y es por eso que pienso que antes que ocupemos este departamento lo modificaron es por eso que es pequeño, porque normalmente fuera de la multa pagamos 140 soles y es mucho pues porque no paramos aquí y solo vivimos 3 personas encima mi hermana esta en Lima, y estamos en eso y ya queremos irnos.

Otro inconveniente nos dijo que el recibo del agua que cada uno tenía un medidor y ni siquiera había sido medidor solo era una conexión que fue 900 soles para todo el edificio como es la tarifa comercial es la tarifa más alta y cada mes del agua pagamos 30 soles y yo le dije sabe que nosotros hemos pagado siempre 8 hasta 13 soles y de fregados no hemos pagado un mes y más que todavía hemos pagado su luz todo este tiempo y voy a hablar con él estos días.

Aparte conocí a una chica con la que llevamos un curso e igual estaba viviendo en anticresis y que la luz le venían 50 soles el agua 40 soles porque tenían un solo medidor para toda la casa de agua y de luz.

Y en el anterior anticresis de San Sebastián que estuvimos la señora era bien especial nos decía sobre el gasto de luz y agua que no debíamos gastar mucho, teníamos que esperar que se vaya todavía para poder bañarnos y entonces le dijimos a la señora que queríamos irnos y nos dijo mañana mismo les doy su dinero y además se presentó lo de mi hermano que ellos necesitaban el dinero para su empresa y ya pues que mejor que darles a ellos el dinero y el recibimos a nosotros y todo en confianza entre familia, además nosotros también hemos devuelto bien, sin maltratar la casa” (Mirian Ramos de 40 años).

“No, ninguno. En este caso la señora no vive en la casa así que no tengo ningún problema” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“No, porque la señora no vive en la casa viene de vez en cuando limpia la casa revisa y encuentra que todo está bien y viene una vez al mes o dos veces al mes, porque también vive su sobrina en la casa y la otra mitad de la casa que está a la espalda es de su hermano y no hay nadie tampoco en esa casa y es una casa como abandonada y no hay problema es como si fuera mi casa, pero son dos pisos el segundo piso también está dado en anticresis, solamente cada vez que viene nos pregunta si está bien todo, aunque en cuanto a lo que es servicios independientes no tenemos compartimos la luz y el agua con la familia del segundo piso, queríamos hacernos poner porque una fecha cuando vivíamos con mi papa la casa en anticresis solo con mi papa la tarifa había subido porque mi hermana se vino a vivir con nosotros y también necesitamos luz, cuando vivíamos venía poco de la luz y el agua y después que llegaron la familia del segundo piso el recibo de luz y agua subieron el triple y mi papa de molesto todo eso quería poner otro medidor y le dijo a la señora pero no se llegó a concretar, antes había esos pequeños roces ahora ya no pagamos a mitades ya coordinamos eso aunque antes pagábamos 30 soles ahora pagamos 80 soles entre las dos familias de la casa y del agua venía



15 o 18 y ahora como se ha triplicado un poco ese es el único inconveniente que hemos tenido” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Aquella vez aun viviendo en Villa el Periodista mi esposo ya trabaja acá con el actual propietario y entonces el señor de la casa de Villa periodista se puso esquinado nos dijo que ya teníamos que irnos que teníamos que desocupar y como no encontrábamos casa nos tuvimos que ir a la casa de mi mamá y llevar todas las cosas, no nos dio más tiempo para salir tranquilos de esa casa. porque este señor era muy déspota y machista solo quería hacer el documento con mi esposo yo sentí que era así, yo no me deje apabullar por él, le trate con mucho respeto siempre le decía con un buen tono de voz que no podía tratarme así y yo le parecía una bruja por haberle dicho todo eso y él era así porque ya se estaba desesperando no había pasado un mes y ya quería que nos vayamos, supongo que fue por su seguridad, por su integridad y no sé porque ese día que le habrá pasado se habrá caído de su cama y me tocó la puerta y vino todo prepotente y le dijo a mi esposo que le tire la puerta, pero al final llegamos a vivir un año y un mes pues el señor vivía en el extranjero y bueno también se cumplió el contrato por eso nos salimos, pero un año no es pues nada, aunque mi esposo incluso le pidió dos meses más para desocupar, pero como hubo ese incidente nos apresuramos y creo que él se puso nervioso porque pensaba que nos íbamos a quedar en su casa.

Otro inconveniente si lo tuvimos aquí por ejemplo teníamos libre acceso al ascensor hasta el quinto piso, pero de un momento se les ocurrió y lo anularon sin mayor aviso definitivo sin darnos explicación y le pusieron clave y a mi particularmente me molestó mucho y que solución nos daban vayan hasta el quinto piso y de allí suben en gradas, ósea me sentí maltratada no me pareció justo, finalmente dijeron que iban a volver a poner el ascensor y les dijimos que no y a pie empezamos a subir y ni más hemos usado el ascensor y otro inconveniente acá es del agua es un solo medidor para todo el edificio y entonces no necesariamente pagas lo real y eso es lo que me molesta porque hay fechas que tu entras al baño y se escucha que corre agua arriba y no exagero una vez estuvo así 4 días y una vez el agua vino 1500 soles y por supuesto de hecho que va venir así, si tienen tremenda fuga, no se si no se dan cuenta o no sé qué es lo que pasa y eso es lo que no me gusta en un anticrisis que no sea servicios compartidos me da cólera y siempre eso fue lo que pregunte si tenía servicios compartidos y bueno como también nos urgía venir le pregunte a mi esposo si tenía servicios compartidos él dijo que si, e incluso vine a ver el departamento y nos dijeron que la luz es medidor propio y que del agua no y ya no teníamos opción, ya lo tratos estaban dados y era la oportunidad y era más cerca porque mi mamá vive en Huaso y ya pues quedamos un monto para el agua pero siempre vienen a molestar que viene mucho, aunque desde el inicio nosotros quedamos un promedio de 30 soles del agua incluso es bastante, porque hemos averiguado y es menos aquí en la zona y ahora nos quiere cobrar 60 soles, porque supuestamente hay un saldo del ascensor y supuestamente es del mantenimiento del agua, pero para mí es bastante, porque deberíamos pagar pero el que hizo todos esos tratos es mi esposo, pero era 60 más el agua y nosotros les dijimos que no pagaríamos por el ascensor hasta que no pongan el ascensor en mi puerta y eso me parece un atropello y otro es que la señora de limpieza empezó a limpiar hace un año porque antes no limpiaba y entonces esos son los inconvenientes porque no están claros,

aparte que también te pones terca porque te sientes maltratada al menos eso es lo que me pasa, porque no es justo pagar por un servicio que no estoy recibiendo al 100%, creo que se malogro el ascensor no estoy segura porque los de cabletel estaban instalando y tenían que subir y bajar cosas, pues el ascensor tiene dos sensores y que pasaba cuando ellos metían cosas al ascensor se volaban los sensores y ya no funcionaba pero no era por culpa nuestra y entonces creo que por eso y qué pensarían los dueños que nosotros lo hicimos, pero nosotros no teníamos por qué hacer eso, porque cuando mi esposo trabajaba allí nos dijo que los trabajadores lo habían roto el sensor que parecía roto algo así y habían unos carritos que chocaban al ascensor y se volaban los sensores y él le hacía ver al dueño mire esto que los sensores se volaron que sus trabajadores subieron el carrito.

Otro inconveniente es que cuando llegamos a un inicio no teníamos donde tender la ropa y mi esposo al inicio no quería incomodar digamos y mi esposo me dice tendremos que ponerlo a la ventana y yo le dije que como vas a poner a la ventana porque eso es humedad y su azotea era abierta no teníamos donde colgarlo pero después mi esposo hablo para podamos subir a tender la ropa, pero una vez se perdió ropa de mi hijo mayor cuando lo tendimos en la azotea era porque también estaban instalando todo lo que era cabletel y había gente que entraba a la azotea y se perdió y ahora no entra mucha gente y ahora tratamos de recogerlo rápido porque a veces lo dejamos allí la ropa y no lo recogíamos rápido a lo mucho esta un día y al día ya estamos recogiendo, aparte de eso no hubo otro problema porque somos una familia tranquila no hacemos fiestas que incomoden al resto, aunque no hay necesidad de todas maneras

Otro que los señores son dueños de unas discotecas y una vez una señora nos toca la puerta la dueña del edificio y quería entrar pensaba que este es su departamento y ella estaba terca quería entrar como sea y era porque le habían alojado supongo y ella trabajaba en una de sus discotecas supongo” (Yesica Ramos de 43 años).

“Si pues la primera vez, tuvimos que ampliar este ambiente de aquí, cosa que evidentemente no nos perjudico y no habíamos visto tampoco eso así que decidimos en hacer por nuestra cuenta la ampliación de este ambiente, en cuanto a los servicios el problema va en realidad el dueño vive arriba en el tercer piso y el problema va a que teníamos un solo medidor de luz anteriormente al inicio cuando empezamos a vivir en la vivienda y nos empezamos a dar cuenta que no nos convenía, porque el uso que hacia el restaurante con sus artefactos como conservadores, microondas entre otras cosas más y ellos hacían mayor consumo que nosotros como vivienda, entonces posterior a eso nos hicimos instalar medidor independiente, ese fue el único inconveniente pero si alguna vez el propietario quisiera actuar de manera deshonrada contrataría un buen abogado y lo solucionaría de manera adecuada” (Enrique Wilson de 41 años).

“si al inicio el dueño de la casa parecía todo tranquilo, pero después nos quiso hacer pagar del recibo de luz de un pasadizo de la casa que sus inquilinos usaban y les dijimos que no íbamos a pagar porque nuestro

departamento daba a la calle y no usábamos los interiores de la casa” (María Cáceres de 50 años).

“hemos tenido problema con el pago de luz y agua mayormente porque no hay medidor de agua para cada piso, a pesar de no estar todo el día en la casa nos hacían pagar una cantidad alta por el agua en la anterior casa donde vivíamos, y otro apuro que tuvimos fue que ya queríamos cambiar de casa y ya se vencía el contrato y el dueño no tenía el dinero para devolvernos y tuvimos que esperarle 3 meses para que nos devuelva a pesar que él sabía perfectamente que ya vencía el contrato y Ni siquiera nos dijo que le demos plazo nosotros mismo tuvimos que ir a decirle que ya vencía el contrato” (Eusebio Huamán de 43 años).

Con relación a los propietarios algunos informantes manifiestan que para realizar anticresis otras personas en condición de inquilinos de algunos inmuebles recurren a la estafa por que ofrecen el inmueble en anticresis a bajos precios sin ser estos propietarios o lo ofrecen a pesar que este se encuentra hipotecado y muchos acreedores incautos caen en este tipo de malas acciones porque se da tanta facilidad que no llegan a verificar todas las condiciones y requisitos que debe tener un inmueble para realizar la anticresis, es por eso que los informantes recomiendan realizar contratos de manera legal para poder evitar estos conflictos que surgen cuando un acreedor no se percata de las malas acciones de parte de propietarios y sujetos que se hacen pasar por supuestos propietarios, otro conflicto que surge es que a veces los acreedores no devuelven el inmueble en las condiciones que se lo recibieron y esto genera incomodidad para el propietario, otro es que algunos acreedores traen a demasiadas personas para habitar el inmueble por lo cual los informantes recomiendan especificar en el contrato este tipo de condiciones o hacerlo verbalmente, por otro lado otros informantes manifestaron que no tuvieron conflictos durante los contratos de anticresis que realizaron. Sobre esto se expone las respuestas:

## **PROPIETARIOS:**

“He escuchado que algunos dueños de casa engañan pues, está hipotecado y como los dueños necesitan plata y todo lo dan en anticresis y al final se enteran que estaba hipotecado y eso es peligroso pues que tal mi casa sería hipotecado por 50000 dólares o más y le doy en anticresis la señora y al final no lo voy a poder pagar y al final el banco le quita a ella más le botan y entonces la plata ya no recuperaría, por eso ese CRI siempre pide el abogado o el notario así nos ha pedido a nosotros, pero a mi hija me ha avisado eso y al final varias personas se habían enterado de eso y ellos habían sido estafadores, eso paso en Puerto Maldonado” (Rosa Fernández de 41 años).

“El inconveniente es que a veces las personas no te devuelven el ambiente tal como es, pero en el contrato se pacta en el contrato si por ejemplo si se dice que se entrega pintado así se debe devolver” (Alfredo Góngora de 41 años).

“El problema es a veces que no te devuelven el dinero, un mes antes se tiene que indicar que se va retirar de la casa.

Otro conflicto fue que no se querían retirar de la casa la anterior persona que vivía en anticresis y tuvimos que pasarle una carta notarial donde se le cobraba 30 soles por día y tuvimos que solicitar orden de desalojo y al final felizmente se largó desapareció llegaba solo en las noches y al final fuimos con policía y con orden de desalojo y tuvimos que retirarlo y teníamos el documento que le habíamos devuelto la plata, y solo porque le dio la gana de no irse y todavía se fue molesto el señor, por eso se debe poner cláusulas en el contrato tanto para mí como para la persona que vive en anticresis para evitar este tipo de conflictos, si en caso se hubiera querido quedar mínimo debe quedarse 5 años en posesión pacífica y 5 años en posesión autoritaria pero mínimo piden 15 años de posesión, pero en ese caso con la orden de desalojo, fuimos con el abogado a la policía y la policía hizo primero su constatación y después recién ordeno el desalojo es paso como hace dos años y tuvimos que cambiar las chapas de la casa y eso siempre deja antecedentes en la policía” (Joseph Moll de 30 años).

“Hasta la fecha no felizmente no he tenido problemas, solo la vez pasada a una persona que le dimos en anticresis le notificamos dos meses antes para devolverle su dinero y le dimos dos meses de plazo y ha pedido dos meses más y la señora no ha respetado el plazo y nosotros a partir de la fecha que se le deposita su dinero del siguiente mes corre como alquiler, entonces ese pequeño problema hemos tenido con esa persona en este edificio tanto así que le hemos hecho llegar una carta notarial, entonces dando una plazo de dos meses, y hemos tenido que retirar el dinero nuevamente por que la persona no se retiraba y nosotros no queríamos renovar porque se cumplió los dos años y ese departamento se tenía que vender y como ha pedido notarialmente 6 meses de plazo para retirarse al finalizar este tiempo se devolverá descontando el tiempo que se está quedando aun. Otro pequeño problemita que fue que yo por apurado no revise las chapas, ventanas y puertas de los departamentos cuando me

entregaron y ya lo dejé así no pude hacerles pagar lo que habían malogrado al momento de retirarse por lo general retenemos \$1000 o 1000 soles mayormente para la reparación del departamento los saldos de los servicios que faltaran pagar” (Amos Caballero de 50 años).

“No felizmente no tuvimos problemas; Pero si hubiera alguna persona que quisiera comportarse mal se hace la devolución y anulación del contrato para evitar problemas” (Raúl Béjar de 39 años).

“estoy tranquila no hubo problemas porque hay confianza y hay dinero está de por medio que es una garantía para la dueña” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“no, porque yo siempre estoy en la casa sino mis hijos están aquí siempre viendo aparte que tenemos un documento ante el notario” (Gabriela Delgado de 71 años).

“sí porque uno tiene que tener cuidado de las personas con quien uno trata, pero para eso está el documento ante el notario” (Marlon Blanco de 53 años).

“no he tenido problemas porque conozco a la señora hace años y ella a nosotros” (Eduardo Delgado de 41 años).

“hay personas que son conchudas y nos ha tocado una vez había una familia que tenía como 3 hijos, pero trajeron a vivir a casi 10 personas allí yo me molesté y le dije a la señora que así no habíamos quedado entonces decidí devolverle su dinero y ella se retiró junto con su familia del departamento” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor conforme al análisis las informaciones exponen que las dificultades durante la anticresis son: compartir el pago de los servicios de la vivienda y que el propietario no reconoce alguna mejora material a la vivienda.

Para el caso del propietario de acuerdo al análisis las informaciones manifiestan que las dificultades son: daños materiales a la vivienda, estafas, usurpación de uso del inmueble como el subarrendamiento sin autorización del propietario entre otros.

La debilidad de la práctica de principios culturales durante la anticresis genera dificultades, porque durante la práctica de la anticresis algunas partes no responden adecuadamente a las condiciones que se pacta que en muchas ocasiones es porque no se ha realizado un contrato legalmente valido y es por este motivo que no existe la práctica de principios culturales en algunos casos investigados tal como lo han mencionado los informantes.

### 3.5.2. CONFIANZA ENTRE EL PROPIETARIO Y EL ACREEDOR EN LA ANTICRESIS

Respecto a la confianza entre el acreedor y el propietario en la anticresis se desarrolla cuando surgen un intercambio voluntario de alimentos, compartir de reuniones sociales como cumpleaños, matrimonios, bautizos entre otros, diálogos, compartir experiencias entre las personas. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“yo confié en la palabra de las personas no sé si es virtud o defecto pero yo confié, el detalle era que tenía el temor de saltar más de adeudarme más puesto que yo mantengo a las bebes sola, entonces yo decía que hago si ellas necesitan, pues mi hija está haciendo una carrera que hay que apoyar constantemente hay que estar dándole, mi otra hija estaba en el colegio era como difícil afrontar la situación , sin embargo yo tomo como una bendición, me arriesgo a dios gracias había hecho un contrato de trabajo por dos años y me arriesgo y saco un préstamo al banco y completo el monto que faltaba, gracias a Dios me ha tocado personas buenas, solamente esa casa de San Sebastián con los que tuve problema, pero cada vez que hago anticresis siempre tengo temor a las estafas y otro a que los dueños de casa no sean buenas personas, una cosa es conversar ese momento pero tú en el transcurso del tiempo que vas viviendo conoces a las personas, tengo la habilidad de reconocer a las personas que son problemáticas y si voy y veo que es una persona conflictiva, tu sabes a veces a la gente se le escapa el momento que estas conversando y todo eso, entonces prefiero buscar otro espacio donde haya mejores personas. Alguna vez me dijeron deposita el dinero y después le hago ver el departamento viendo quien va depositar” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Si, porque todo lo hago legalmente, todo notarial porque son personas de confianza, normalmente elijo por la ubicación por recomendación por medio de amigos, el ultimo anticresis fue porque me recomendaron” (Luz Merly León de 25 años).

“Si, a veces he hecho con el mismo dueño el contrato, se conversa con el dueño y le digo señor hay que hacer ante el notario y me dice mucho vamos a pagar, a veces no quieren ante el notario, entonces yo siempre digo pero señor siempre hay que hacer ante el notario y me dice no entre nosotros no más, no desconfíes si estás viviendo en mi casa, si no le devuelvo usted se queda, ya esa es la confianza que me dan, pero yo siempre soy muy desconfiada y le digo ya está bien no lo vamos a hacer ante el notario pero hay que hacerlo legalizar las firmas donde el notario entonces ya no desconfió mucho, solo las firmas y esa vez nos cobró 20 soles; Por ejemplo compre rueda de negocios vi la casa y converse con el dueño e hice el documento pero se espera a la otra persona que salga de la casa ósea una vez que la señora ha tomado la decisión me ha dicho, voy a hacer el documento el martes por ejemplo y esa misma tarde te estoy devolviendo el dinero le dijo y usted de traslada miércoles, ósea los anteriores que Vivian allí estaban avisados desde antes, ellos ya estaban avisados además yo hago el documento antes de entrar a la casa y en mi lado le está diciendo señor ya a su cuenta le voy a depositar, ya estoy haciendo el documento le dice el dueño ya en la tarde le estoy depositando a su cuenta pero usted claro ya se traslada porque usted ya está avisado entonces se ha trasladado así de rápido” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Si, es que mi cuñado conoce al dueño del edificio y trabajaba también como aquí está el canal y hay varias cosas aquí, entonces él le hablo como sabia también que estaban queriendo dar en anticresis el otro departamento y le hablo para que nos vengamos porque nosotros también teníamos que desocupar la casa anterior y así fue es por eso que también hemos hecho el acuerdo verbal, porque existe esa garantía o esa amistad de por medio, porque mi hermana ya estaba antes en anticresis aquí en el edificio ella está más años en anticresis, porque si no lo conocería al propietario tendría que ser un documento si o si ante el notario” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si, porque en la primera anticresis vi que la señora vivía allí y me inspiraba confianza y siempre a veía y nunca he llegado a tener problema con la señora, ese fue el patrón que me dio confianza y ahora en esta anticresis confió porque la señora es conocida. Pero si en caso el propietario actuaría de forma inadecuada procedería por la vía legal, aunque no tenga un contrato ante el notario ya tenemos un documento interno y tengo el Boucher de depósito” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Si porque la señora ya la conocíamos del barrio y la vecina donde vivíamos antes nos avisó de la anticresis de esta casa, porque temporalmente estábamos vivienda en otra casa como habían destruido la casa, alquilábamos un cuarto en otra casa cerca allí y la señora que estaba construyendo la casa mientras construían había cogido en anticresis la casa donde estamos viviendo ahora y cuando termino de construir nos pasó el dato que estaba disponible en anticresis y ya pues lo tomamos.

Aunque a la dueña de la casa en anticresis la conocíamos de vista, pero nunca habíamos tratado” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“Si, porque el aval era el dueño del canal con quien mi esposo trabajaba, mi esposo confía en él, porque había un vínculo que nos daba confianza, pero después mi esposo dejó de trabajar aquí y está en otra institución y teníamos intenciones de irnos porque era el canal de la competencia y ya pues sentimos que podía ser incomodo , más por mi esposo, pero bueno felizmente estuvieron a la altura de las circunstancias y el que me daba la seguridad era mi esposo, me decía no te preocupes él nos va devolver y aparte que mi esposo es una figura pública de cierta manera, mi esposo es periodista del canal de CTC y no creo que él quiera tener algún problema con él, pero mi esposo no es problemático, pero pienso que entre ellos manejan un nivel de respeto y de cierta manera saben quién es cada uno de ellos y él lo ha manejado muy bien porque siempre le ha dicho que él lo respeta a usted, y el también, ambos son personas publicas uno es dueño de todos los negocios y mi esposo es periodista y saben cómo moverse en su medio y ninguno va querer que el otro hable mal del otro” (Yesica Ramos de 43 años).

“Si porque al propietario de la casa de aquí ya lo conocemos es nuestro pariente, es por eso que tenemos más confianza; pero si digamos yo me iría a otro lugar a vivir en anticresis confiar en alguien a quien no conozco sería bien complicado, porque en realidad de alguna manera en mi caso, mi ex esposa trabaja mucho con lo que son consultoras, alquileres y ventas y entonces a ella tendría que acudir para poder realizar otra anticresis” (Enrique Wilson de 41 años).

“sí, porque de por medio tenemos un documento y además estamos viviendo en la casa y eso nos garantiza” (María Cáceres de 50 años).

“sí confiamos porque a pesar de las pequeñas dificultades cuando uno hace el contrato de acuerdo a todas las normas y leyes se siente tranquilo y puede confiar en que no va pasar nada malo y al final el dinero se os va ser devuelto” (Eusebio Huamán de 43 años).

Las informaciones expresan que la confianza entre el acreedor y el propietario en la anticresis se desarrolla cuando empiezan a intercambiar alimentos, compartir de reuniones sociales como cumpleaños, matrimonios, bautizos entre otros, diálogos, compartir experiencias entre las personas y emerge un nivel de amistad entre las personas, todo esto se acrecienta porque viven en la misma vivienda. Sobre esto se expone las respuestas:



## **PROPIETARIOS:**

“Si porque ahora por ejemplo todo los problemas que tuve con mi esposo le he contado a la señora y le mostré los papeles de la casa y del proceso de división de la casa y por eso la señora ha confiado en hacer el documento solo conmigo, pero en cambio otros no querían hacer anticresis solo conmigo me decían siempre tu esposo tiene que firmar pero tengo mis hijas mayores que son profesionales y así le dije vamos a firmar con ellas más y con ellas también hemos ido donde el abogado y me ha dicho la doctora con por 22000 dólares y la doctora le dijo no desconfié acaso 22000 dólares vale el departamento de la señora, y si no te devuelve te quedas hasta que te devuelva” (Rosa Fernández de 41 años).

“Naturalmente debe haber confianza en ambos lados, como cualquier persona, me están dando su dinero y yo le estoy dando la vivienda, entonces debe haber confianza. Pero siempre hay desconfianza hoy en día porque no conocemos del todo a las personas, siempre hay riesgos uno tiene que prevenirse y eso se previene en la parte legal, porque los documentos deben estar bien hechos. Y de esa forma se puede recuperar” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Si porque varias veces ya hicimos anticresis en la casa de los nogales viven dos familias y ya están viviendo 3 años en anticresis” (Joseph Moll de 30 años).

“Tanto ellos como nosotros confiamos y ya si ellos no confían se hace notarialmente, más nosotros confiamos en que vamos a devolver, pues la garantía es su dinero el que viene a tomar en anticresis no se lo va llevar la casa, en si la confianza es su dinero” (Amos Caballero de 50 años).

“Si porque yo soy el dueño y tengo experiencia realizando muchos años anticresis y se cómo funciona esta modalidad” (Raúl Béjar de 39 años).

“la señora ya sabe de esto, me parece que siempre hace anticresis para comprarse terrenos” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“sí porque el cuarto está ahí no se va mover y solo lo estamos dando para una persona y siempre estamos viendo la casa” (Gabriela Delgado de 71 años).

“si, porque eso es el contrato se debe recordarle a que hará uso de la casa que tiene que cuidarla y no maltratarla, sino yo puedo denunciar a esa persona por daños” (Marlon Blanco de 53 años).

“si porque siempre estoy viniendo a verlo y vamos a estar en contacto continuo además tenemos una escritura pública” (Eduardo Delgado de 41 años).

“si porque siempre hago anticresis” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis de las informaciones evidencian que se genera niveles de confianza entre las personas previamente a la suscripción del contrato de anticresis y que estas formas de confianza pertenecen a una realidad cultural obtenida del contexto andino donde se practica la confianza para realizar cualquier intercambio de bienes. (Ver anexo No 3, figura 8).

### 3.5.3. SOLIDARIDAD EN LA ANTICRESIS

Respecto a la solidaridad durante la anticresis los acreedores expresan que se practica la solidaridad porque aunque ellos entregan el dinero a cambio de una vivienda muchas veces se realiza este contrato con personas que no conocen anteriormente y ellos sienten que se da la solidaridad porque tanto los acreedores y propietarios se adecuan muchas veces a las necesidades de ambos como por ejemplo acordando la suma exacta de dinero para realizar la anticresis ya que muchas veces los propietarios exigen suman que no están al alcance de los acreedores pero que se pueden adecuar previo acuerdo entre ambas partes interesadas, así mismo el hecho de que el acreedor habita el inmueble tiene de alguna manera la responsabilidad de cuidar el inmueble y velar por la seguridad de todos los que puedan habitar en el inmueble, es así como entre ellos velan por su mutua seguridad; además está el hecho de que cuando se realiza el intercambio de bienes durante la anticresis no se trata solo de hacer este intercambio y allí queda sino que el propietario recibe esta suma

de dinero para cubrir las necesidades que tenga o como ellos mismos invierten el dinero en algo productivo. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“De la misma manera como yo les entrego mi dinero me entregan las casas, a ellos les conviene no pagan intereses tú sabes cómo te cobra el banco con intereses. Aparte si es un apoyo por que el dinero que se entrega es un capital de hasta cien mil soles si yo lo utilizaría ese dinero podría generar mayores ingresos ese mes que me dan el dos por ciento generaría más ingresos al contrario del dueño que necesita para cubrir sus deudas yo le cubro con el capital íntegro y también me brinda la casa para que también tenga la comodidad que también estoy buscando entre ambas partes es un aporte mutuo, ni por parte de él o de mí no hay solo un beneficiado sino ambos” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Claro, porque nosotros nos ponemos de acuerdo para hacer la limpieza del pasadizo todo eso, entonces si no están ellos estamos nosotros, entonces de alguna manera hay ese tipo de confianza y de seguridad” (Luz Merly León de 25 años).

“Si hay por ejemplo ellos son solidarios conmigo cuando mi hija se queda, siempre lo están viendo, ellos no están y yo lo veo como si fuera mi casa yo voy o viene alguien le pregunto a qué viene la señora me dice preguntale a que viene, entonces ya como dueña ya me siento por eso les doy la confianza y solidaridad en cualquier cosa” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Claro el dinero que yo le estoy dando le está sirviendo para que el señor pueda invertir en lo que a él le parezca productivo” (Mirian Ramos de 40 años).

“porque la señora con el dinero que le di ha invertido en otros departamentos y a mi este departamento me ayuda como una vivienda donde vivir el tiempo que duré sin preocuparme por pagar alquiler” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Siento porque cuando le entregamos el dinero a la señora ella lo utiliza en este caso para construir su otra casa y ella le conviene porque si sacaría de un banco le cobrarían más caro los intereses, y ella nos da vivienda en ese intercambio yo siento la solidaridad” (Kevin Quillahumán de 24 años).

“De alguna manera, claro que si porque hubo un momento donde ellos sentían que nos hacían un favor y eso era lo que mi esposo manejaba por la cercanía que tenía con el dueño, y yo le decía espera ese dinero lo ha

hecho trabajar y no es que este guardado en el bolsillo y nos está haciendo el favor de guardarnos y entonces ellos son empresarios y saben en que invertir y en su momento él lo ha sabido manejar ese ya es su problema, ósea es una con otra y si ha pedido ese precio es uy bueno para el departamento, pero también hay otras cosas, aunque no le pagaban mucho sopesaba con el costo y habían cosas así mezcladas y de todas maneras es la solidaridad” (Yesica Ramos de 43 años).

“Cuando yo le doy mi dinero por supuesto y el a cambio me da la casa para vivir, un ejemplo cuando tu alquilas una casa es un servicio porque tú pagas por un servicio, pero en este caso no hay un pago solo hay una transacción, casi podría decir que es como una negociación de nuestra cultura porque es una transacción que ya no existe en otros sitios, por ejemplo en Lima tu les dices yo vivo en anticresis y no entienden de cómo se practica esto aquí en Cusco, porque te dicen quién es el loco que te daría una vivienda a cambio de plata y encima te tengo que devolver y pues que en realidad ambos salen beneficiados porque yo le doy mi dinero y a cambio te doy la casa, pero no va valer la pena si tu como dueño vas a recibir el dinero y ese dinero no lo vas invertir en algo y solo te lo vas a gastar, en ese caso no vale la pena, en realidad eso la anticresis es una transacción es como una sociedad, entonces es así yo te doy mi casa y tú me das la plata y si es así yo como dueño antes de darlo en anticresis yo ya se en que voy a invertirlo y ese dinero me tiene que producir una capital y la ganancia yo te lo voy a devolver y tú me das la casa pero ya tengo el capital de la plata, en realidad ese es el negocio” (Enrique Wilson de 41 años).

“sí, nos ayudamos ambos, en primer lugar, cuando se le entrega el dinero al dueño se supone que va invertir en algo o va pagar alguna deuda, ahora aparte a nosotros nos ayuda porque nos da una vivienda para vivir porque no tenemos en vez de estar pagando alquiler a cambio del dinero vivimos, pero igual nos van a devolver después” (María Cáceres de 50 años).

“siempre se practica solidaridad o apoyo entre las personas que hacemos anticresis, tanto ellos como nosotros nos apoyamos aun sea sin conocer a la otra persona a la estamos entregando la plata” (Eusebio Huamán de 43 años).

Las informaciones expresan que los propietarios sienten que se practica la solidaridad a través del intercambio de bienes que realizan porque ellos con el dinero que reciben los propietarios solventan sus gastos o cubren las necesidades que tienen en ese momento o carencias, y a la vez se apoyan mutuamente porque el acreedor recibe el inmueble a cambio del dinero entregado sin pagar algún tipo de

alquiler mensual favoreciéndole este hecho al acreedor. Sobre esto se expone las respuestas:

**PROPIETARIOS:**

“Si pues porque con esa plata he pagado mis deudas porque debía al banco y no tenia de donde sacar el dinero y la única solución era dar en anticresis, además a la señora le conviene porque ella no paga alquiler y seguro necesitaba casa, porque al final se le voy a devolver el dinero completo como lo recibí” (Rosa Fernández de 41 años).

“Cuando yo le entrego el departamento ellos viven de los intereses, no pagan alquiler y yo invierto ese dinero en mi construcción esa es una forma de apoyarse mutuamente” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Porque se apoyan al dar la casa y que viva la otra persona a cambio de su dinero” (Joseph Moll de 30 años).

“Claro ósea tanto ellos como nosotros sacamos provecho, nosotros por ejemplo lo trabajamos ese dinero” (Amos Caballero de 50 años).

“Se practica porque yo le doy uso al dinero que me dan y a cambio yo les doy la casa para que vivan sin pagar alquiler” (Raúl Béjar de 39 años).

“si se practica porque nosotros damos una casa para que ellos vivan y nosotros con la plata de recibimos podemos ayudarnos en pagar deudas” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“por supuesto sin darnos cuenta practicamos la solidaridad entre nosotros, yo al menos conozco a mi comadre que tomo el departamento y como ella necesitaba vivienda y yo pagar la universidad de mi hijo nos hemos ayudado haciendo la anticresis” (Gabriela Delgado de 71 años).

“de alguna forma yo creo q si nos ayudamos el uno al otro” (Marlon Blanco de 53 años).

“sí, varias veces me he ayudado con la anticresis para poder viajar y pagar unas deudas que tenía, para mi hijo podría ser” (Eduardo Delgado de 41 años).

“de todas las veces que he hecho este contrato me ha ayudado para mejorar la casa en vez de estar sacando préstamos del banco porque es

muy caro los intereses, en cambio con la anticresis me evito los intereses y puedo devolver el dinero con calma y de paso la otra persona también sale beneficiada porque tiene un techo” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario, concorde al análisis de las informaciones evidencian que en la ciudad del Cusco ante los inconvenientes que se presentan antes, durante y después de pactar el contrato de anticresis, existe 4 formas para entender la solidaridad durante la anticresis, la primera es que los participantes reducen el monto solicitado al inicio por acuerdo de mutuo a solicitud del acreedor, la segunda es en base al tipo de contrato que se realiza entre las partes, lo cual conlleva a realizar un contrato privado porque no se tiene la documentación en regla, la tercera es la devolución del monto de dinero entregado al inicio se posterga, porque el propietario no posee la cantidad total a lo cual el acreedor comprende y la cuarta es el apoyo recíproco que dan y reciben cuando existe alguna otra dificultad de alguna de las partes en el desarrollo de la anticresis.

#### 3.5.4. IMPORTANCIA DEL NIVEL DE INSTRUCCIÓN EN LOS CONTRATOS DE ANTICRESIS

Respecto a la relevancia del nivel de instrucción para realizar la anticresis los acreedores expresan que en ocasiones es importante porque se pueden comunicar de manera adecuada con el propietario y no tendrán inconvenientes en llegar a un buen entendimiento al realizar el contrato ya sea de manera privada entre las dos partes o ante el notario. Además que durante el tiempo que dure el contrato de anticresis tendrán un buen trato entre las partes, por otro lado otros informantes manifiestan que no es fundamental el nivel de instrucción del propietario con quien se va realizar la anticresis ya que para ellos prima el tipo de trato que reciban de parte del propietario del inmueble, de cómo se relacionen con él y como actué y si tiene referencias del

propietario por parte de personas allegadas al acreedor la confianza se incrementa y se realizara el contrato de manera normal, porque como indican los informantes puede haber propietarios con un buen nivel de instrucción pero con el peor trato, algo que no será agradable para el acreedor. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **ACREEDORES:**

“Las veces que hicimos el contrato el notario te pregunta cuál es tu ocupación aparte el propietario también te preguntas a que te dedicas que haces” (Celinda Álvarez de 45 años).

“Si es importante porque tú te vas a relacionar con ellos y vas a estar todo el tiempo al pendiente y tienes con qué tipo de persona vas a tratar, por ejemplo, el dueño donde vivo ahora es médico” (Luz Merly León de 25 años).

“Si es importante porque por ejemplo en la última casa que estuve era ingeniero civil entendía, comprendía todo, en cambio cuando no son no tienen instrucción a veces no puedes conversar así se amargan y ellos no quieren desde su posición lo quieren afirmar no ceden, es como decir que siempre quieren tener la razón, pero si sería una persona sin nivel de instrucción y me gusta el departamento yo pondría mis condiciones. Porque si los servicios son compartidos habría problema, pero si son independientes los servicios no habría problema” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“es importante porque para mí ya hemos ido a hablar y mucho tiene ver el trato que tenga la persona, lo confiable que pueda ser, para que uno vea cómo puedes transar con la persona el nivel de comunicación que puedes tener hay personas que son muy tercas, no sé si decir exactamente instrucción, pero si un poco el trato que puedan tener y la accesibilidad que puedas tener con ellos pues he visto personas con las que ni siquiera puedes entablar una conversación, se nota desde que estás hablando ya te están diciendo cosas y se nota como va ser” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si es importante porque en el primer caso me anime a hacer anticresis porque la señora vivía allí y tenía su esposo que trabajaba en el Inpe y solo tenía un hijo, y vi en dos oportunidades que no hubo problema pues uno conoce a la persona, pero si sería una persona sin instrucción con todos los documentos legales normal haría el contrato” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“Si, porque puedo entender que no tenga instrucción la persona, pero podemos encontrar a una persona que pueda desconocer de la anticresis y

no haría el contrato con esa persona por el riesgo de obtener problemas” (Kevin Quillahumán de 24 años).

“No necesariamente, pero si me es importante el trato que pueda tener esa persona, que no necesariamente está relacionado con la educación y con la instrucción superior, puede que sea un doctor pero que tenga un trato pésimo o puede ser un agricultor que te trata mejor que tiene nivel de trato, yo pienso que más es la calidad de persona que pueda ser” (Yesica Ramos de 43 años).

“No es tan importante, porque más cuenta para mí la confianza que tengas en esa persona a la que vas a tomar en anticresis” (Enrique Wilson de 41 años).

“es importante que al menos tenga estudios porque así te puedes entender sin problemas, y cualquier cosa sobre la anticresis se hará de manera más segura” (María Cáceres de 50 años).

“no sé si es necesario, pero creo que se debe hacer anticresis con personas que sepan del tema y no solo improvisar hay que leer todo sobre la anticresis para poder hacer un buen contrato, porque si uno lee y se informa del tema va evitar que le puedan estafar al momento de entregar la plata” (Eusebio Huamán de 43 años).

Las informaciones expresan que para los propietarios en ocasiones no es relevante el nivel de instrucción del acreedor, que los más importante es que sea una buena persona, que tenga buen trato y la suficiente solvencia económica para realizar el trato, que ellos preguntan anticipadamente por la vida laboral y familiar del acreedor y mayormente se dejan llevar por la intuición, además de la confianza que pueden percibir del acreedor pero otros informantes manifiestan que si es importante el nivel de instrucción porque el acreedor sabrá entender el procedimiento que conlleva realizar la anticresis y todo el buen comportamiento que implica el tiempo que dure el contrato de anticresis. Sobre esto se expone las respuestas:



## **PROPIETARIOS:**

“No es necesario para mí lo importante es que sean buenas personas” (Rosa Fernández de 41 años).

“Es importante porque entre personas educadas sobre todo se puede confiar, porque a veces la palabra se ha perdido porque antes una palabra era la parte fundamental, entonces hoy en día necesariamente de debe recurrir a documentos para que esa palabra que está escrita se cumpla” (Alfredo Góngora de 41 años).

“No del todo más importantes es que sea buena persona, hay que conocer bien a la persona” (Joseph Moll de 30 años).

“Rara vez, pero mayormente vemos sus antecedentes donde trabaja que tipo de trabajo tiene, por lo general ponemos aviso en rueda de negocios y no escogemos y el que se presente con su plata ya lo hacemos el contrato” (Amos Caballero de 50 años).

“No tanto lo que más nos importa es su dinero nada más” (Raúl Béjar de 39 años).

“lo más importante creo que es el tipo de persona que es porque más allá de que tenga o no una profesión, yo y mi esposo siempre vemos donde trabaja y en qué y para de acuerdo a eso hacer la anticresis con la otra persona” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“nosotros ya llevamos tantos años haciendo anticresis que para poder hacer anticresis casi siempre hemos hecho con personas conocidas o con referencias de otras personas que nos recomiendan, pero ahora uno no sabe en quien puede confiar, porque hasta tu vecino te puede jugar mal como dicen, por eso nosotros hemos contrato ante el notario casi siempre” (Gabriela Delgado de 71 años).

“sí porque con una persona letrada te vas a entender bien haciendo el contrato, pero con una persona que no sabe nada del tema va a haber dificultades, al menos eso es lo que hemos vistos durante todos estos años” (Marlon Blanco de 53 años).

“no es importante porque el dinero que se entrega es lo más importante, y con tal que la persona llevé un buen comportamiento excelente y si no

sabe del tema se le explica y se hace todo de manera formal para que no desconfíe” (Eduardo Delgado de 41 años).

“no lo creo porque siempre se le va a comunicar todo y el contrato se hace delante de los dos, yo pienso que la educación no tiene que ver en esto sino la confianza que nos puede inspirar, además de tener algunas referencias de esa persona” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario de acuerdo al análisis las informaciones evidencian que en la ciudad del Cusco no es importante el nivel de instrucción de las personas porque lo que prevalece en este intercambio es la práctica del principios como la confianza y la solidaridad que se genera entre las partes que participan de este contrato, principios que es imitado desde el contexto andino a la realidad urbana.

#### 3.5.5. IMPORTANCIA DE LA PROCEDENCIA

Las informaciones expresan que para los acreedores no es fundamental la procedencia del propietario del inmueble, ya que prevalece el trato que tengan con la otra parte o la confianza que se genera entre ambas partes, puesto que en ocasiones este contrato se realiza entre personas conocidas entre sí o por recomendación de alguien con referencias y esto genera confianza entre las partes; pero cuando no se conocen las dos partes recurren a realizar el contrato de manera formal para evitar a futuro cualquier tipo de inconveniente. Sobre esto se expone las respuestas:

##### **ACREEDORES:**

“Mientras se cumpla las normas legalmente no me hago ningún problema” (Celinda Álvarez Arias de 45 años).

“Depende del tipo de trato que tengas para tratar de llevar una convivencia saludable es bueno que sean personas tratables, no sean personas conflictivas, como te dije esta ocasión ha sido recomendación de amigos de una persona me han dicho que era una persona bastante amable y que no hacían problemas. Si el propietario serio de otra religión no me

afectaría ni me importaría porque no nos relacionamos mucho” (Luz Merly León de 25 años).

“Igual de la misma manera lo hago ante el notario” (Zoraida Villafuerte de 50 años).

“Con más razón sería todo legal, no con el afán de beneficiarme, porque no me gustaría aprovecharme y hasta yo misma le llevaría a un abogado para que hagamos el documento y para que el abogado le sugiera y no piense que podría aprovecharme de su condición, aunque en la mayoría de casos sean confiables lo haría legalmente. Porque con estas experiencias es mejor pagar un abogado o un notario y hacerlo bien estipulado” (Mirian Ramos de 40 años).

“Si tiene todos los documentos en regla también normal haría la anticresis, sea la condición que sea normal, pero mientras no tenga los documentos en regla y sea desconocido no lo haría, no me arriesgaría” (Edwin Lizardo Ángeles de 37 años).

“La verdad si no conocemos a la persona no haríamos anticresis, porque mi papa es desconfiado, tiene sus documentos guardados, pero cuando hay confianza es más rápido y todo eso” (Kevin Quillahuamán de 24 años).

“No se eso tenga que ver algo, pero si siento que ambas partes lo debemos tener las cosas claras digamos si es por parte de ambos todo tiene que estar claro, no es por el afán de engañarlos no me atrevería o que ellos me engañen a mí y si algo no te entienden es como que generas desconfianza, pero en ambos casos lo recomendable y para mi seguridad sería que se haga notarialmente, porque en ambos casos se puede generar dudas, pero yo pienso que la solvencia es lo primordial ósea saben que te van a devolver, que tienen los medios para devolvete, porque en este caso es empresario y en el otro caso me mostro un documento que tenia de su depósito a plazo fijo de su dinero, y nosotros no averiguamos en registros públicos sobre la inscripción de la casa, solamente confiamos” (Yesica Ramos de 43 años).

“En este caso hay que hacer un buen contrato, es de doble filo, en realidad nunca vas a perder, pero hay que tener cuidado. (Enrique Wilson de 41 años).

“yo pienso que se debe hacer un buen contrato porque no sabemos si la persona podría ser un estafador y sobre todo hacerlo ante el notario, algún caso de estafa he escuchado así” (María Cáceres de 50 años).

“actuaria de la misma manera que con los anteriores dueños de averiguar primero si realmente es el propietario ante registros públicos y si la casa tiene deuda o no, porque si es una persona que no es de lugar mejor es estar seguro que todo está ok y no hay ningún problema” (Eusebio Huamán de 43 años).

Las informaciones expresan que para los propietarios de los inmuebles ocasionalmente es esencial la procedencia de las personas que desean tomar en anticresis el inmueble debido a que la otra parte puede tener costumbres distintas que pueden no agrandar al propietario del inmueble, pero también manifiestan que no es esencial la procedencia de la otra parte sino es más relevante la buena conducta que tenga la otra parte en el inmueble durante todo el periodo que dure el contrato de anticresis, además manifiestan que la mejor garantía es el dinero que reciben y que poder mantener una adecuada conducta del acreedor se tiene que especificar dentro del contrato privado o ante el notario. Sobre esto se expone las respuestas:

#### **PROPIETARIOS:**

“Siempre haría un buen documento y si no me lo devuelven el departamento hay penalidad si no devuelven igual como les entregue, por algo hacemos el documento, con huella y esa huella vale y el segundo piso he hecho privado no más, pero tiene huella el documento” (Rosa Fernández de 41 años).

“Yo siempre solicito referencias para hacer anticresis, considero que las referencias son importantes” (Alfredo Góngora de 41 años).

“Mientras se haga todo normal no veo problema que pudiera presentarse” (Joseph Moll de 30 años).

“Normal como cualquier otra persona con tal que tenga los medios suficientes para hacer la anticresis” (Amos Caballero de 50 años).

“No me haría problema normal he tenido personas que han vivido que son migrantes, lo más importante es que vivan tranquilos, porque si hacen bulla extranjeros o campesinos se le rescinde el contrato” (Raúl Béjar de 39 años).

“Haría todo de manera legal el hecho es que si, aunque no se conozca a la persona y todo está en regla y esa persona tiene una buena conducta no hay ningún inconveniente” (Ángela Rodríguez de 32 años).

“tendría cuidado porque una persona de otro lado puede tener costumbres muy distintas que no me gusten” (Gabriela Delgado de 71 años).

“bueno yo siempre he hecho anticresis pidiendo referencias a veces un familiar mío les avisa o alguna amistad, yo prefiero trabajar así” (Marlon Blanco de 53 años).

“no importa de dónde sea la otra parte, lo que importa es tenga la plata eso de por sí ya es una garantía y que cumpla todo lo que dice en el contrato” (Eduardo Delgado de 41 años).

“para evitar cualquier mala intención hay que hacer todo bien con abogado y notario, cosa que después si aun así la persona actúa de mala fe tenemos todos los documentos bien hechos” (María del Rosario Vargas de 69 años).

Para el caso del acreedor y el propietario conforme al análisis de las informaciones demuestran que la procedencia no es relevante para realizar el contrato de anticresis, porque lo que prevalece es la práctica de los principios culturales como la confianza y la solidaridad entre las partes antes, durante y después del desarrollo de la anticresis. Además para el caso del acreedor este se sitúa en una vivienda que se acomode a su nivel económico, social y cultural.

La Hipótesis “Los valores sociales que permiten el funcionamiento de la anticresis de viviendas en la ciudad del Cusco son la solidaridad, igualdad y confianza.” es válida de acuerdo a las

informaciones demuestran que se practica en este intercambio los valores como la solidaridad, igualdad y confianza, solidaridad porque ambas partes demuestran comprensión durante la recolección de datos, donde manifiestan por ejemplo que para poder determinar el monto de dinero requerido a un inicio por el propietario muchas veces el acreedor no cuenta con el dinero requerido y este hecho es pactado por acuerdo mutuo en la mayoría de casos entre ambas partes, otro ejemplo es que durante el intercambio en ocasiones no se puede suscribir el contrato de manera formal, debido a que el propietario en ocasiones no cuenta con la documentación exigida por el notario y que a causa de ello es que solicita comprensión al acreedor de poder pactar un contrato privado que demuestra la confianza establecida entre ambas partes, en cuanto al valor de la igualdad, las informaciones manifiestan que se practica un mismo trato entre las partes sin importar las diferencias como el nivel sociocultural, la procedencia, e. nivel de ingreso socioeconómico, sino que se basa en el poder de confianza que pueden llegar a percibir de estas personas y del tipo de trato que puedan intercambiar entre las partes.

Por lo tanto, los resultados expuestos evidencian un cumplimiento parcial del Código Civil creado por Ley N° 23403, promulgado por el presidente Fernando Belaunde Terry en el año 1984 que consta de 2132 artículos distribuidos en doce partes.

Primero, con relación a los conflictos que se generan durante el contrato de anticresis la norma, indica que para el caso de la anticresis se aplica los mismos deberes y obligaciones de la prenda para el acreedor y propietario del inmueble, y que estos deberían ser respetados por ambas partes, pero de acuerdo a las informaciones hay algunos aspectos que no son contemplados dentro de la norma y que deberían ser considerados, que la norma debería emitir nuevos

deberes y obligaciones exclusivamente para las partes que realizan contratos de anticresis, y no dejar de lado al tema de la anticresis porque es un intercambio de bienes que se sigue dando en nuestra sociedad y debería prestarse más importancia.

Segundo, con relación a los valores que se practican durante el contrato de anticresis estos no son contemplados por la norma ni deberían ser contemplados, debido a que los valores son acciones no palpables, que no se pueden concretizar de forma material, sino que son representaciones de acciones que solo se pueden percibir por nuestros sentidos de forma no física o no material.

Tercero, con respecto a las recomendaciones de practicar el contrato de anticresis, la norma no recomienda a favor ni en contra realizar el contrato, pero debería contemplar más ejemplos dentro del código civil para que la ciudadanía entienda de mejor manera este intercambio y pueda practicarlo sin temor cumpliendo al pie de la letra todas las indicaciones de manera formal, para poder concretar este tipo de contrato en nuestra sociedad.

## CONCLUSIONES

Las conclusiones de la investigación realizada sobre la anticresis de viviendas son las siguientes:

- 1) La anticresis es la necesidad fundamental de acceso a una vivienda, se instituye de manera formal al iniciar el contrato cuando las partes no logran ningún vínculo anterior al contrato ya sea amical, laboral o familiar, pero una vez establecida la confianza entre las dos partes la suscripción y renovación del contrato se da de manera informal, porque la palabra tiene mayor validez y que está por encima de un contrato legal, esta es una práctica del contexto andino, pero un mundo occidental solo el papel tiene mayor validez que la palabra de las personas.
- 2) Los factores que impulsan el desarrollo de la anticresis de viviendas en la ciudad de Cusco es la necesidad de acceso a una vivienda esto significa que esta necesidad básica es cubierta a través del contrato de anticresis de parte del acreedor y es el propietario quien cede su inmueble en la modalidad de anticresis a cambio de recibir una determinada cantidad de dinero que este requiere para resolver situaciones materiales, socioeconómicas y familiares, esto quiere decir que también el propietario requiere de un bien económico para resolver situaciones , personales y socioeconómicas que le afectan y que cubre a través de la anticresis.
- 3) Existen dos tipos de relaciones sociales en la anticresis de viviendas, una distante y otra próxima. Una distante en la cual no existe una convivencia mutua entre las partes porque solo predomina el trato económico pero el otro tipo de relación es próxima por que se genera la confianza entre las personas a través de la convivencia en la misma vivienda y también surge la práctica de solidaridad durante esta convivencia a través del apoyo mutuo que se brindan.



## RECOMENDACIONES

El estado peruano debería darle más importancia al contrato de anticresis, puesto que es un contrato que se practica en nuestra región sur del país con mayor frecuencia, y en su mayoría se practica de manera informal, que puede conllevar a más problemas en el futuro que se pueden agravar sino se da una adecuada atención a este tema.

La norma debe ser más flexible para el contrato de anticresis para que de esta manera se pueda practicar la formalidad y de deje de lado la informalidad en los contratos que actualmente existe.

Las entidades financieras deben ser más flexibles para el caso de otorgar préstamos financieros que tienen el fin de la anticresis, puesto que el contrato de anticresis se desarrolla en su mayoría con préstamos financieros otorgados por estas entidades, así mismo deberían tomar en cuenta acerca de las dificultades que manifiestan los informantes para la obtención de un préstamo financiero.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Akoun, A. (1983). *Diccionarios Del Saber Moderno, La Antropología*. Madrid: Ediciones Mensajero.
- Avendaño, J. (2004). *THEMIS 48 Revista de Derecho*, Lima, PUCP.
- Chanamé, R. (2009). *Diccionario Jurídico*, Perú: ARA Editores.
- De Soto, H. (1987). *El otro sendero*, México DF: Editorial Electro Comp.
- Durand (2019). *El desalojo bajo la modalidad de arrendamiento, Cusco, UNSAAC*.
- Gaceta Jurídica (2011). *Código Civil Comentado "TOMO V" derechos reales*, Lima: el Bobo.
- Hernández, Fernández, Batista (2003). *Metodología de la investigación*. México, DF: McGraw Hill Interamericana.
- Hernández, Fernández, Batista (2006). *Metodología de la investigación*. México, DF: McGraw Hill Interamericana.
- Hernández, Fernández, Batista (2014). *Metodología de la investigación*. México, McGraw Hill/ Interamericana Editores, S.A. DE C.V.
- Juristas editores (2010). *Código Civil*, Lima: Juristas editores E.I.R.L.
- Martínez, R. (2006). *Diccionario Jurídico General "tomo 1" (A-C)*., México: IURE editores
- Mavi, D. (2014). *Revista Investigación UNMSM Vol. 7*. Lima, UNMSM.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2015). *Código Civil, Decreto Legislativo N°295*, Lima: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.
- Morveli & Huata. *Principios socioculturales y subsistencia familiar en Cusco*. Beau Bassin, Mauricio: Editorial Académica Española.
- Morveli, M. (2015). *Desarrollo Rural y Teorías del Cambio Social*, Cusco: Impresiones Graficas Meta Color S.R.L.
- Morveli, M. (2015). *Guía para formular proyectos de investigación científica, Cusco: Universidad Nacional de San Antonio abad del Cusco*, C. P. Antropología, serie materiales de enseñanza
- Núñez, J. (1985). *Filosofía y Lógica*, Lima: Editorial Artemisa.
- Plattner, S. (1991). *Antropología económica*. México, D.F.: Alianza Editorial.

➤ **ENLACES DE INTERNET:**

- Banco Central de Reserva del Perú Sucursal Cusco. (2016). Departamento de Estudios Económicos de la Sucursal Cusco. CARACTERIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE CUSCO, 3 - 6. Recuperado de <http://www.bcrp.gob.pe/docs/Sucursales/Cusco/cusco-caracterizacion.pdf> (fecha de ingreso: 10-10-2016).
- Chico, J.M. (2013) Boletín del Colegio de Registradores,
- Gaceta jurídica (S/F) código civil comentado, tomo V derechos reales.
- Gaceta jurídica (S/F). código civil comentado, tomo V derechos reales.
- García, A.E. (2010) Tesis “Una nueva oportunidad para la anticresis en el ordenamiento jurídico guatemalteco” Universidad Rafael Landívar.
- Google Earth. (01 de 06 de 2018). Mapa de la ciudad de Cusco. Cusco, Cusco, Perú.  
<http://biblio3.url.edu.gt/Tesis/2010/07/01/Garcia-Astrid.pdf> (fecha de ingreso: 23-03-2015)  
<https://www.registradores.org/principal/revista/boletin/html/53/html5/index.html?page=1&noflash> (fecha de ingreso: 23-03-2015)
- Merriam Webster Dictionary. (26 de abril de 2018). Merriam Webster Dictionary. Obtenido de <https://www.merriam-webster.com/dictionary/trust>  
  
Recuperado  
Recuperado
- Recuperado de <http://forodelderecho.blogcindario.com/2009/03/00806-codigo-civil-comentado-peruano-los-diez-tomos.html> (fecha de ingreso: 21-04-2015).  
  
Recuperado de <http://forodelderecho.blogcindario.com/2009/03/00806-codigo-civil-comentado-peruano-los-diez-tomos.html> (fecha de ingreso: 21-04-2015)
- Recuperado de [http://www.desco.org.pe/sites/default/files/quehacer\\_articulos/files/14\\_Riofr\\_o\\_183.pdf](http://www.desco.org.pe/sites/default/files/quehacer_articulos/files/14_Riofr_o_183.pdf) (fecha de ingreso: 23-03-15).  
  
Recuperado de [http://www.desco.org.pe/sites/default/files/quehacer\\_articulos/files/14\\_Riofr\\_o\\_183.pdf](http://www.desco.org.pe/sites/default/files/quehacer_articulos/files/14_Riofr_o_183.pdf) (fecha de ingreso: 23-03-15)
- Riofrio, G. (S/F) anticresis y vivienda popular.
- wikipedia.org. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Cuzco#cite\\_note-consulta2007sistema-6](https://es.wikipedia.org/wiki/Cuzco#cite_note-consulta2007sistema-6) (fecha de ingreso: 01-06-2018)

# ANEXOS

## **ANEXO N°1**

### **ENTREVISTA AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE**

#### **1. LA ANTICRESIS DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DEL CUSCO**

- 1.1. ¿Cuál es la cantidad de dinero que usted pide para realizar la anticresis? ¿Por qué motivos usted pide esta cantidad de dinero?
- 1.2. ¿En qué condiciones materiales (físicas)? usted entrego o entregará las instalaciones de la habitación, departamento, o casa a ocupar?
- 1.3. ¿De qué manera usted recibió o recibirá el dinero para que puedan ocupar su habitación, departamento o casa en anticresis?
- 1.4. ¿Cuánto tiempo duró, dura o durará la anticresis que usted realiza? ¿por qué?
- 1.5. De acuerdo a las normas legales ¿Cómo se les llama formalmente a las personas que participan dentro del contrato de la anticresis?
- 1.6. ¿Cuáles son las ventajas de realizar la anticresis?
- 1.7. ¿Cuáles son las desventajas de realizar la anticresis?

#### **2. REQUERIMIENTO DE DINERO PARA RESOLVER SITUACIONES SOCIOECONOMICAS**

- 2.1 ¿Me podría decir en cuantas ocasiones ha realizado la anticresis de su inmueble?
- 2.2 ¿Cuáles son los motivos que lo llevan a realizar la anticresis?
- 2.3 ¿Cuál fue o será el destino del dinero que recibe de la anticresis?,
- 2.4 ¿Por qué prefiere dar su habitación, departamento o casa en anticresis que en alquiler?

#### **3. DIFICULTADES DE OBTENER PRÉSTAMOS FINANCIEROS**

- 3.1. ¿alguna vez usted ha obtenido o tiene actualmente un préstamo financiero? ¿Por qué motivos realizo el préstamo?
- 3.2. ¿alguna vez usted enfrente alguna dificultad para obtener un préstamo financiero? ¿Cuál o cuáles fueron esas dificultades?
- 3.3. ¿Qué tipo de entidad financiera recomendaría para obtener un préstamo?

#### 4. PRINCIPIOS CULTURALES QUE PERMITEN EL DESARROLLO DE LA ANTICRESIS

4.1. ¿Alguna vez tuvo algún conflicto o problema con alguna persona con la que realizo el contrato de anticresis o en la vivienda relacionada a este contrato?

4.2. ¿Sintió, siente o sentiría confianza de realizar la anticresis de su habitación, departamento o casa? ¿Por qué?

4.3. ¿De qué manera usted siente que hay un apoyo mutuo entre las personas que hacen la anticresis?

4.4. ¿Cuán importante es para usted el nivel de instrucción de la persona que tome en anticresis su inmueble?

4.5. ¿Cómo actuó o actuaría si la persona que tomara en anticresis su vivienda tiene procedencia indígena o migrante?

4.6. ¿Recomendaría realizar la anticresis? ¿Por qué?

## **ANEXO N° 2**

### **ENTREVISTA AL ACREEDOR DEL INMUEBLE**

#### **6. LA ANTICRESIS DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DEL CUSCO**

- 6.1. ¿Cuál es la cantidad de dinero que usted entregó para realizar la anticresis? ¿Por qué motivos usted entregó esta cantidad de dinero?
- 6.2. ¿En qué condiciones materiales (físicas)? usted recibió las instalaciones de la habitación, departamento, o casa a ocupar?
- 6.3. ¿De qué manera usted entregó el dinero para que puedan ocupar la habitación, departamento o casa en anticresis?
- 6.4. ¿Cuánto tiempo duró, dura o durará la anticresis que usted realiza? ¿por qué?
- 6.5. De acuerdo a las normas legales ¿Cómo se les llama formalmente a las personas que participan dentro del contrato de la anticresis?
- 6.6. ¿Cuáles son las ventajas de realizar la anticresis?
- 6.7. ¿Cuáles son las desventajas de realizar la anticresis?

#### **7. REQUERIMIENTO DE DINERO PARA RESOLVER SITUACIONES SOCIOECONOMICAS**

- 7.1. ¿Me podría decir en cuantas ocasiones ha realizado la anticresis?
- 7.2. ¿Cuáles son los motivos que lo llevan a realizar la anticresis?
- 7.3. ¿sabe usted cuál fue o será el destino del dinero que entrego para realizar la anticresis?
- 7.4. ¿Por qué prefiere realizar el contrato de anticresis en lugar de alquiler?

#### **8. DIFICULTADES DE OBTENER PRÉSTAMOS FINANCIEROS**

- 8.1. ¿alguna vez usted ha obtenido o tiene actualmente un préstamo financiero? ¿Por qué motivos realizo el préstamo?
- 8.2. ¿alguna vez usted enfrente alguna dificultad para obtener un préstamo financiero? ¿cuál o cuáles fueron esas dificultades?
- 8.3. ¿Qué tipo de entidad financiera recomendaría para obtener un préstamo?

## 9. PRINCIPIOS CULTURALES QUE PERMITEN EL DESARROLLO DE LA ANTICRESIS

9.1. ¿Alguna vez tuvo algún conflicto o problema con alguna persona con la que realizo el contrato de anticresis o en la vivienda relacionada a este contrato?

9.2. ¿Sintió, siente o sentiría confianza de realizar la anticresis de la habitación, departamento o casa? ¿Por qué?

9.3. ¿De qué manera usted siente que hay un apoyo mutuo entre las personas participan de la anticresis?

9.4. ¿Cuán importante es para usted el nivel de instrucción de la persona con la que realizó el contrato de anticresis?

9.5. ¿Cómo actuó o actuaría si la persona que ofrece en anticresis su vivienda tiene procedencia indígena o migrante?

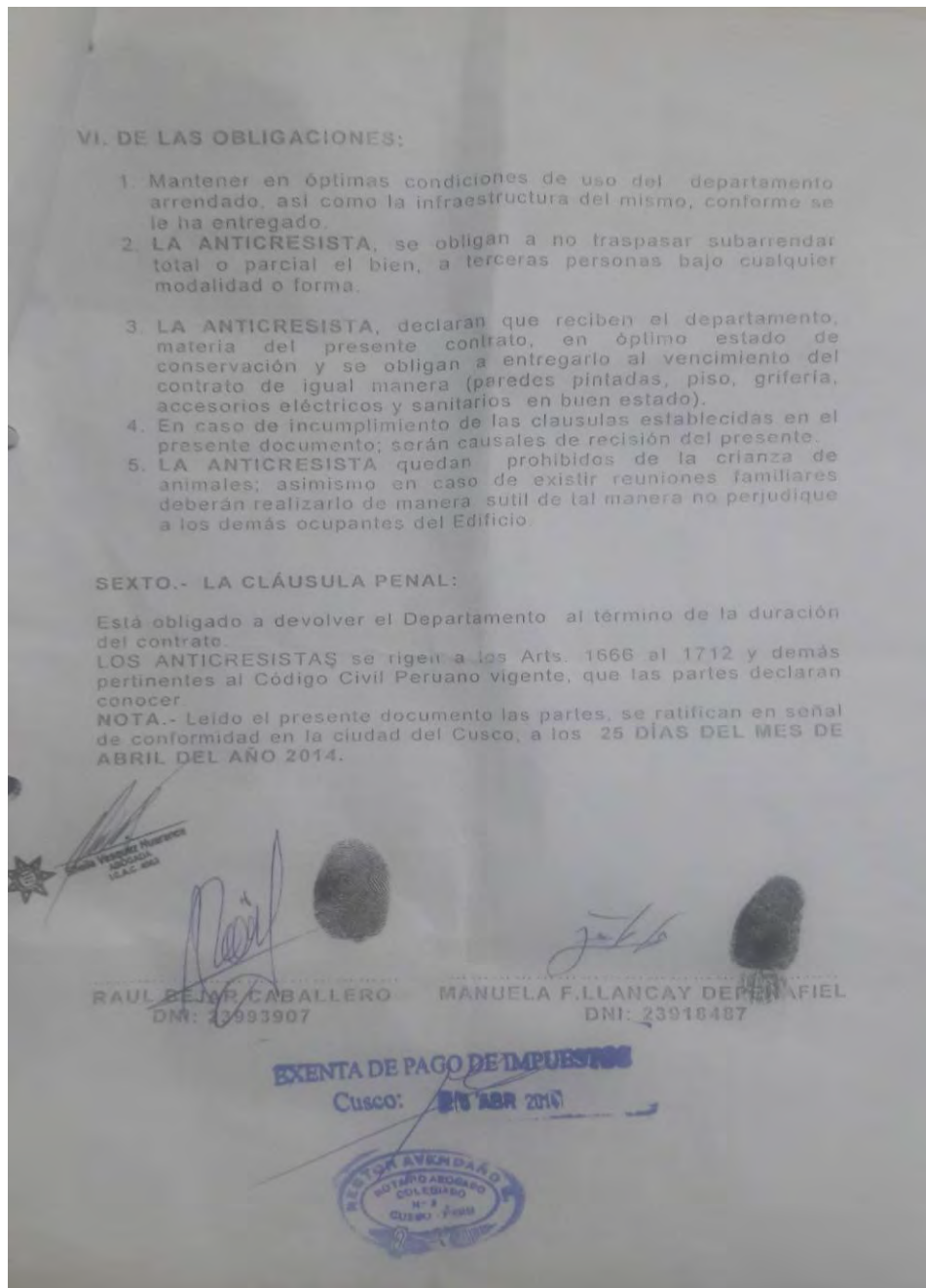
9.6. ¿Recomendaría realizar la anticresis? ¿Por qué?



## ANEXO N° 3 RECOPIACION FOTOGRAFICA

### *Figura 1*

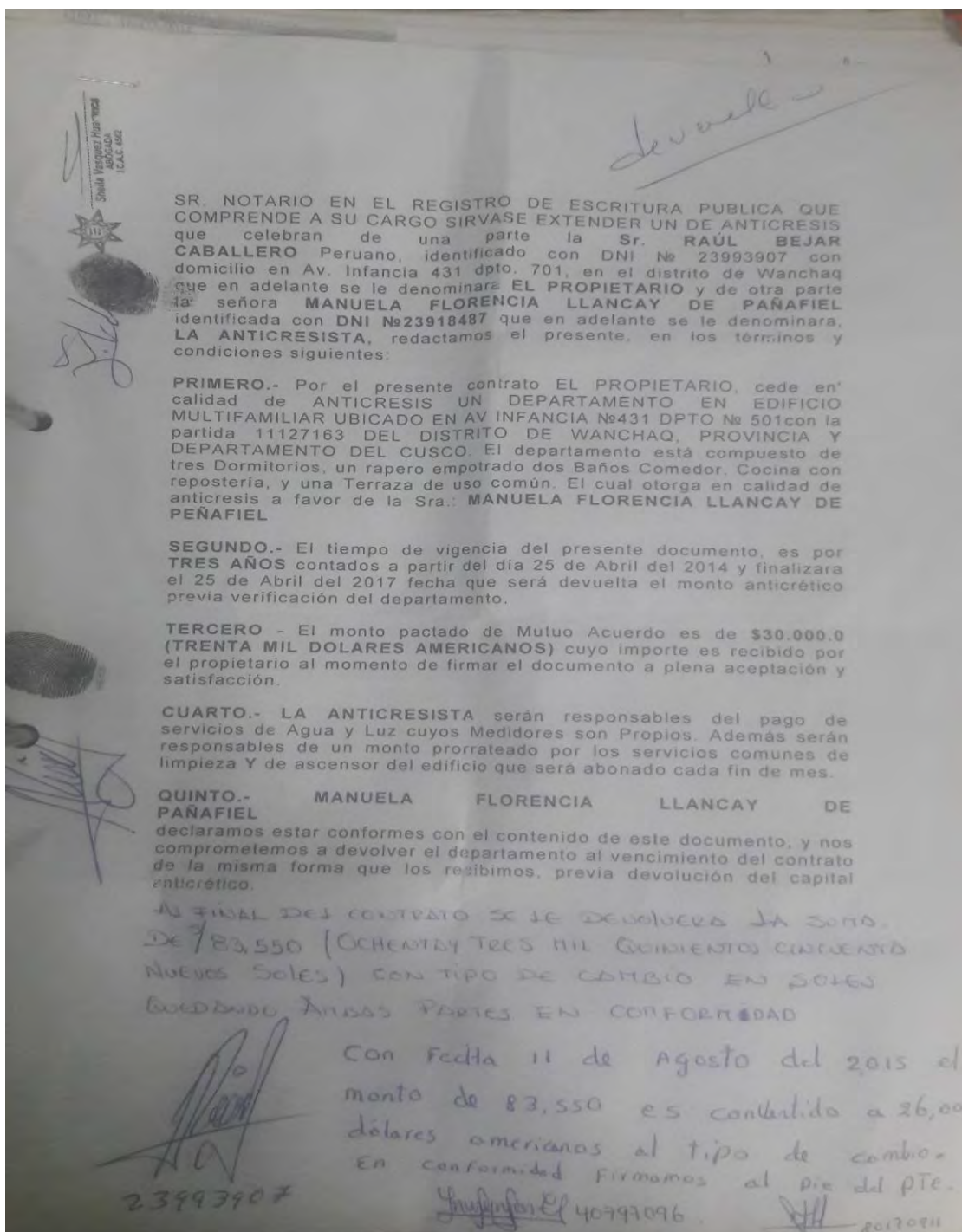
#### *Contrato privado de anticresis del Señor Raúl Béjar*



*Fuente: Elaboración Propia 2017*

## Figura 2

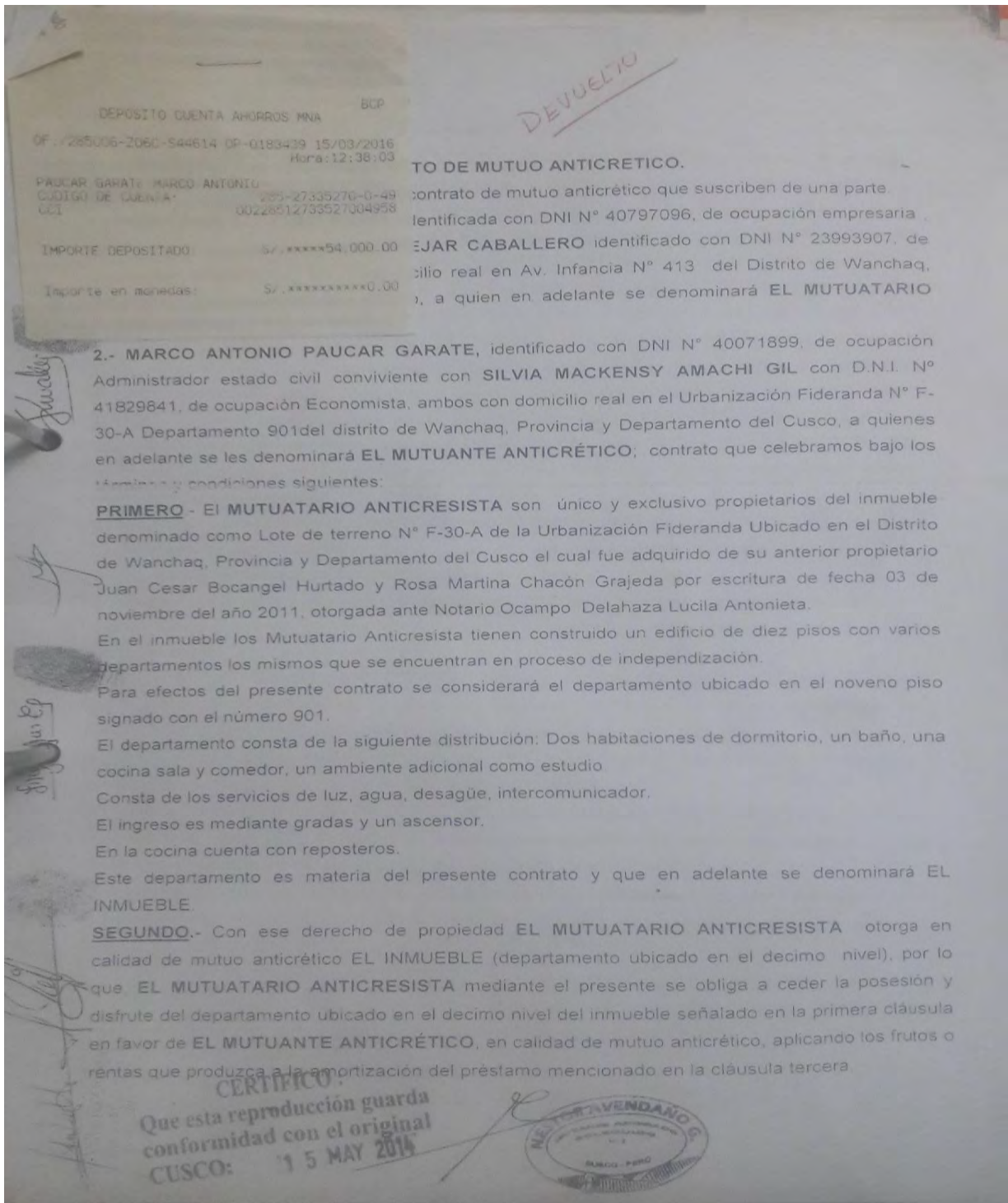
### Contrato privado de anticresis del señor Raúl Béjar



Fuente: Elaboración Propia 2017

**Figura 3**

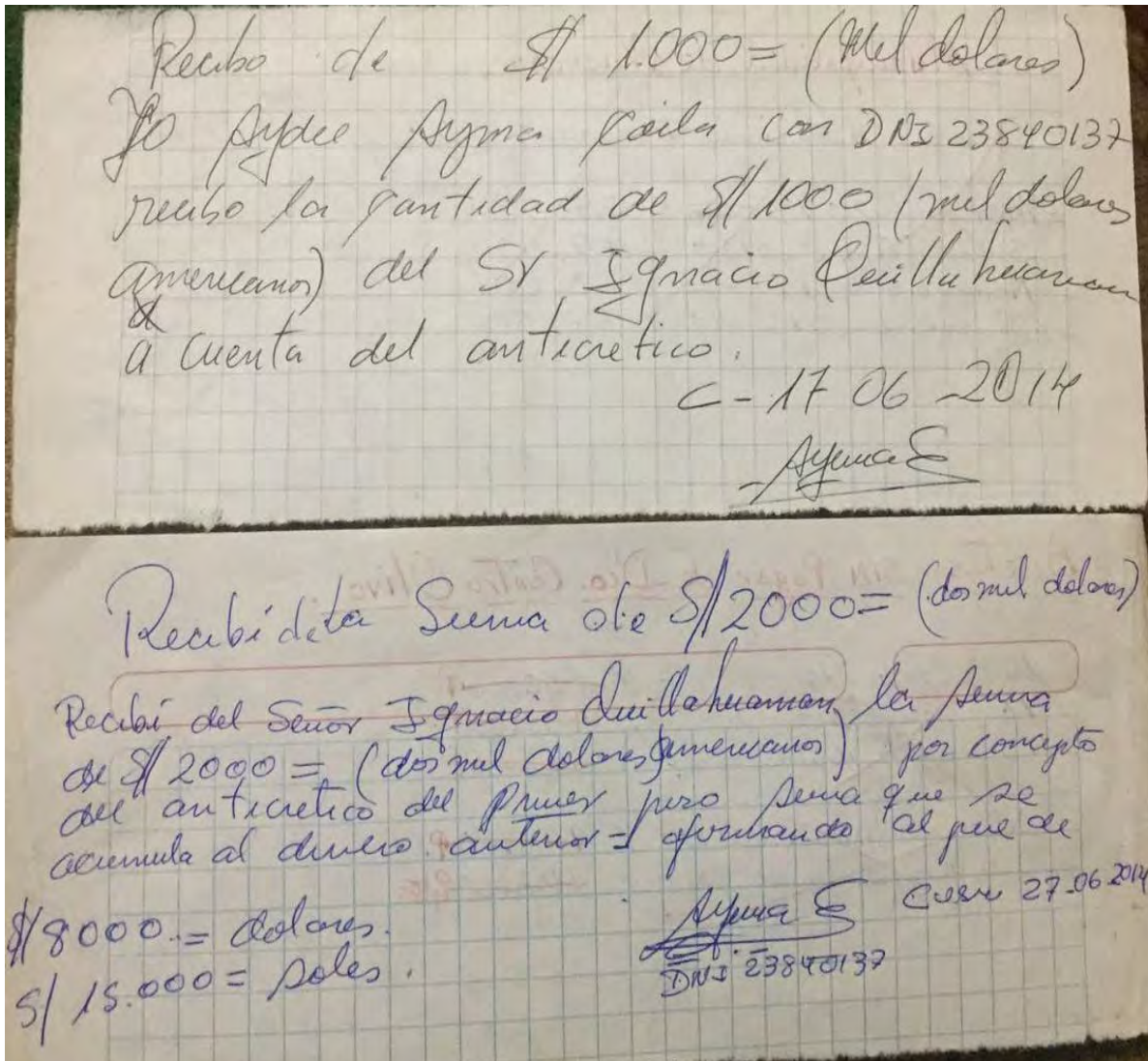
**Contrato privado de anticresis del Señor Raúl Béjar**



**Fuente: Elaboración Propia 2017**

Figura 4

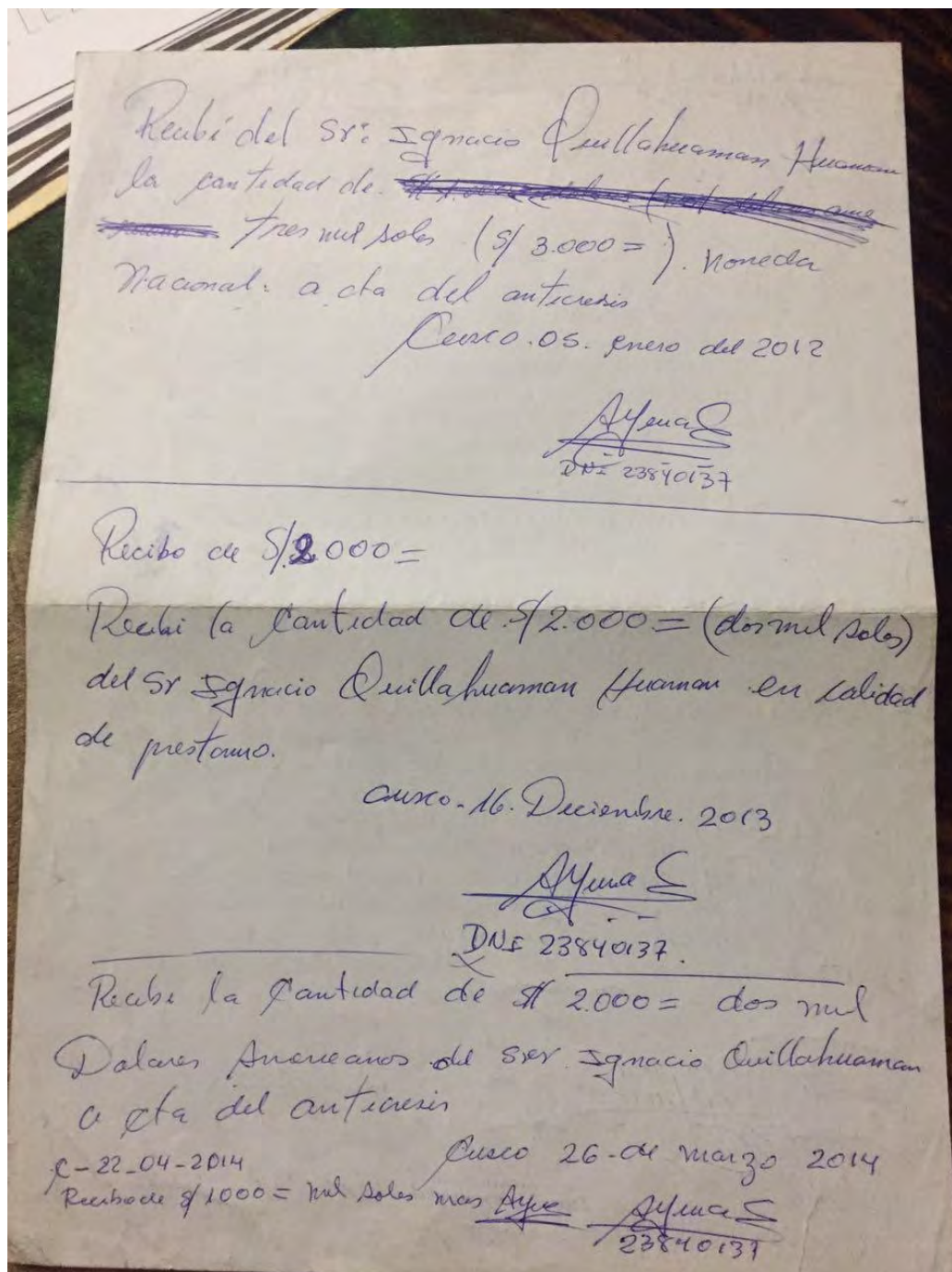
Contrato privado de anticresis del Señor Ignacio Quillahuamán



Fuente: Elaboración Propia 2017

Figura 5

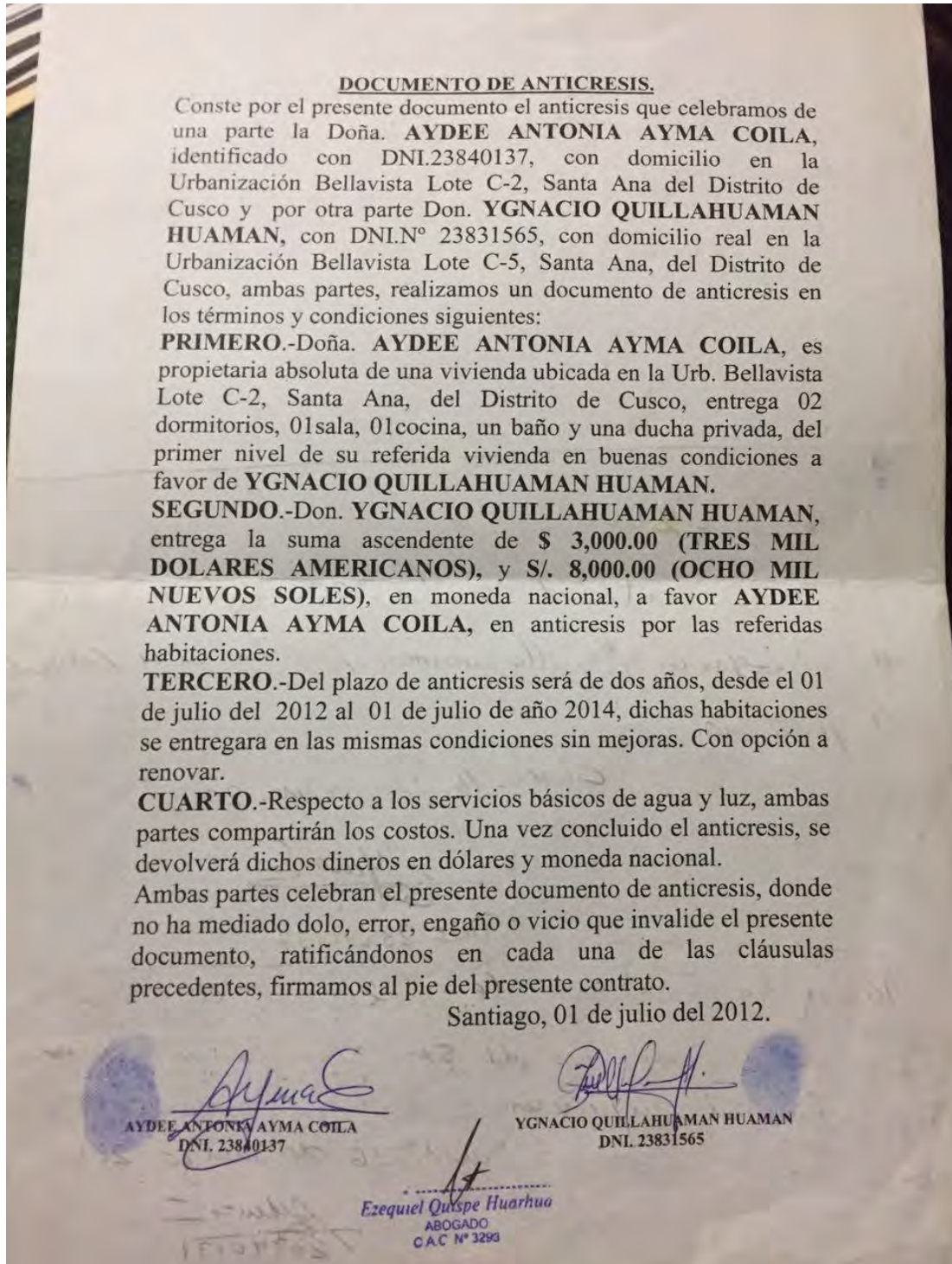
Contrato de anticresis del Señor Ignacio Quillahuamán



Fuente: Elaboración Propia 2017

**Figura 6**

**Contrato privado de anticresis del señor Ignacio Quillahuamán**



**Fuente: Elaboración Propia 2017**

Figura 7

Contrato de anticresis del señor Raúl Béjar

devuelto

**CONTRATO PRIVADO DE ANTICRESIS**

ES ENTE CONTRATO ANTICRETICO DE UN  
CONFORMIDAD DE LOS ART. 1414 Y  
CODIGO CIVIL QUE CELEBRAMOS  
NA PARTE **RAUL BEJAR CABALLERO**  
IFICADO CON DNI N° 23993907  
DO CON **NURY MAR ALVAREZ TAPIA**  
CILIO REAL EN AV. INFANCIA 431, EN  
WANCHAQ PROVINCIA DE CUSCO  
INMUBLE Y DE LA OTRA PARTE YONI  
JANA IDENTIFICADO CON DNI N°23905495  
EN SANCHEZ BACA CON DNI N° 47684659  
URB KENEDY B VELASCO ASTETE C-8  
3 DEL DISTRITO DE WANCHAQ PROVINCIA  
DEL CUSCO A QUIEN EN ADELANTE SE LES  
ANTICRESISTAS DE ACUERDO A LOS  
NTES.

R.U.C. 20100130204 Operación sujeta a Refondco según Circular N° 002-2011-BCRP CLIENTE

**I. DEL OBJETO:**  
POR EL PRESENTE CONTRATO LOS PROPIETARIOS, CEDEN EN CALIDAD DE ANTICRESIS UN DEPARTAMENTO N°703 CALLE RETIRO LOTE 5 DEL INMUEBLE DEL DISTRITO DE WANCHAQ, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DEL CUSCO; COMPUESTO DE:

- DOS DORMITORIO, UN BAÑO CON DUCHA CALIENTE, SALA COMEDOR COCINA, LAVANDERÍA DE USO COMUN QUE SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN.

**II. DE LA RENTA:**  
LA MERCED CONDUCTIVA, PACTADA DE COMÚN ACUERDO ES DE **\$20.000.00 (VEYTE MIL DOLARES AMERICANOS)** POR UN PLAZO DE **UN AÑO Y MEDIO** EL CUAL SERÁ DEVUELTA AL FINALIZAR EL TÉRMINO DE CONTRATO.

**III. DE LA DURACIÓN:**  
LA DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO ANTICRETICO SERÁ POR UN PLAZO DE **(UN AÑO Y MEDIO)**, QUE COMENZARÁ A REGIR A PARTIR DEL 20 DE DICIEMBRE DEL 2014 AL 1 DE JULIO DEL 2016; FECHA QUE SERÁ DEVUELTA EL MONTO DE ANTICRETICO PREVIA VERIFICACIÓN DEL DEPARTAMENTO.

**IV. LA ANTICRESISTA;** LOS PAGOS DE SERVICIOS DE AGUA LUZ CUENTA CON MEDIDORES INDEPENDIENTES, LIMPIEZA Y USO DE ASENSOR SERA CANCELADO LA SUMA DE 30 NUEVOS SOLES. CADA FIN DE CADA MES.

**CERTIFICADO:**  
Que esta reproducción guarda conformidad con el original  
CUSCO 22 DIC 2014

**V. DE LAS OBLIGACIONES:**

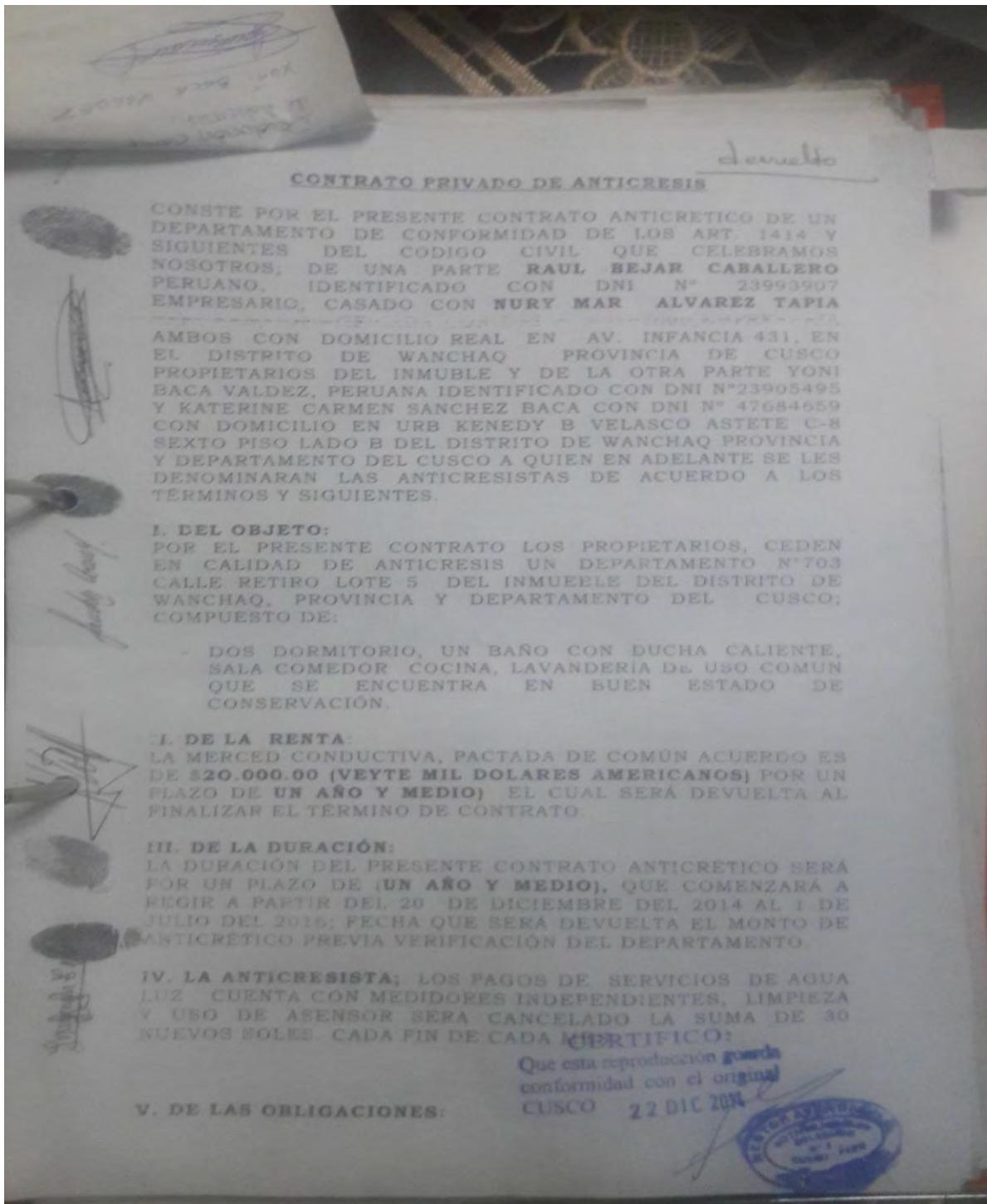
*Raúl Béjar*  
*Nury Mar Alvarez Tapia*

**REGISTRO DE PROPIEDAD**  
N° 2  
CUSCO - PERU

Fuente: Elaboración Propia 2017

**Figura 8**

**Contrato de anticresis privado del señor Raúl Béjar**



**Fuente: Elaboración Propia 2017**



**Figura 9**

**Contrato de anticresis privado del señor Raúl Béjar**

# 15 000

En la fecha recibo yo, Raúl Béjar Caballero con DNI N° 23993907 con Domicilio Real Santa Lucila B-3 Av Velasco Astete de la Ciudad del Cusco, la Suma de Quince mil Dólares Americanos (\$ 15 000). De las Señoras: Gerardo Erasmo Rodríguez Luna con DNI N° 23871255 Natural y Vecino de la Ciudad del Cusco con Domicilio Real en la Urb. Ayuda Mulua 1-9, Señora Rosa Esquivias Gamana identificado con DNI N° 23823967 Natural de la Ciudad del Cusco con Domicilio Real Siela Cuartones N° 284 interior 3. Se le Otorga el presente Recibo para Formalizar el contrato de Anticresis de un departamento en Santa Lucila B-3 N° 302; Para lo cual firmamos

Cusco, 09 de febrero de 2009

*Rodríguez*  
DNI: 23871255

*Rosa Esquivias*  
DNI 23823967

*Raúl Béjar*  
DNI 23993907

**Fuente: Elaboración Propia 2017**

**Figura 10**

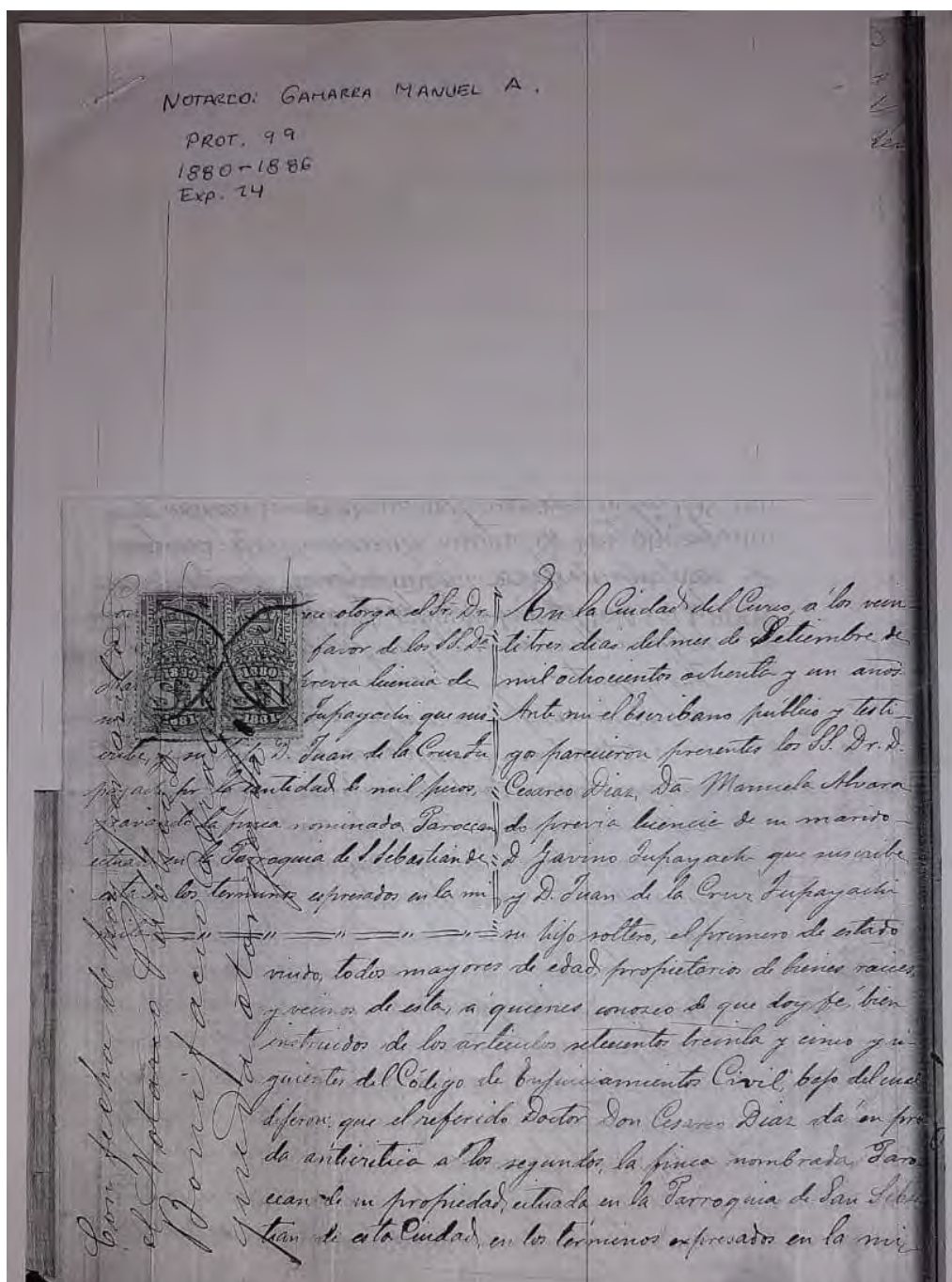






Figura 14

Contrato de prenda anticrética Notario Gamarra Manuel A. 1880-1886



Fuente: Elaboración Propia 2017

Figura 13

Contrato de prenda anticrética Notario Gamarra Manuel A. 1880-1886

Notariables de...

1880 1000

1880 1000

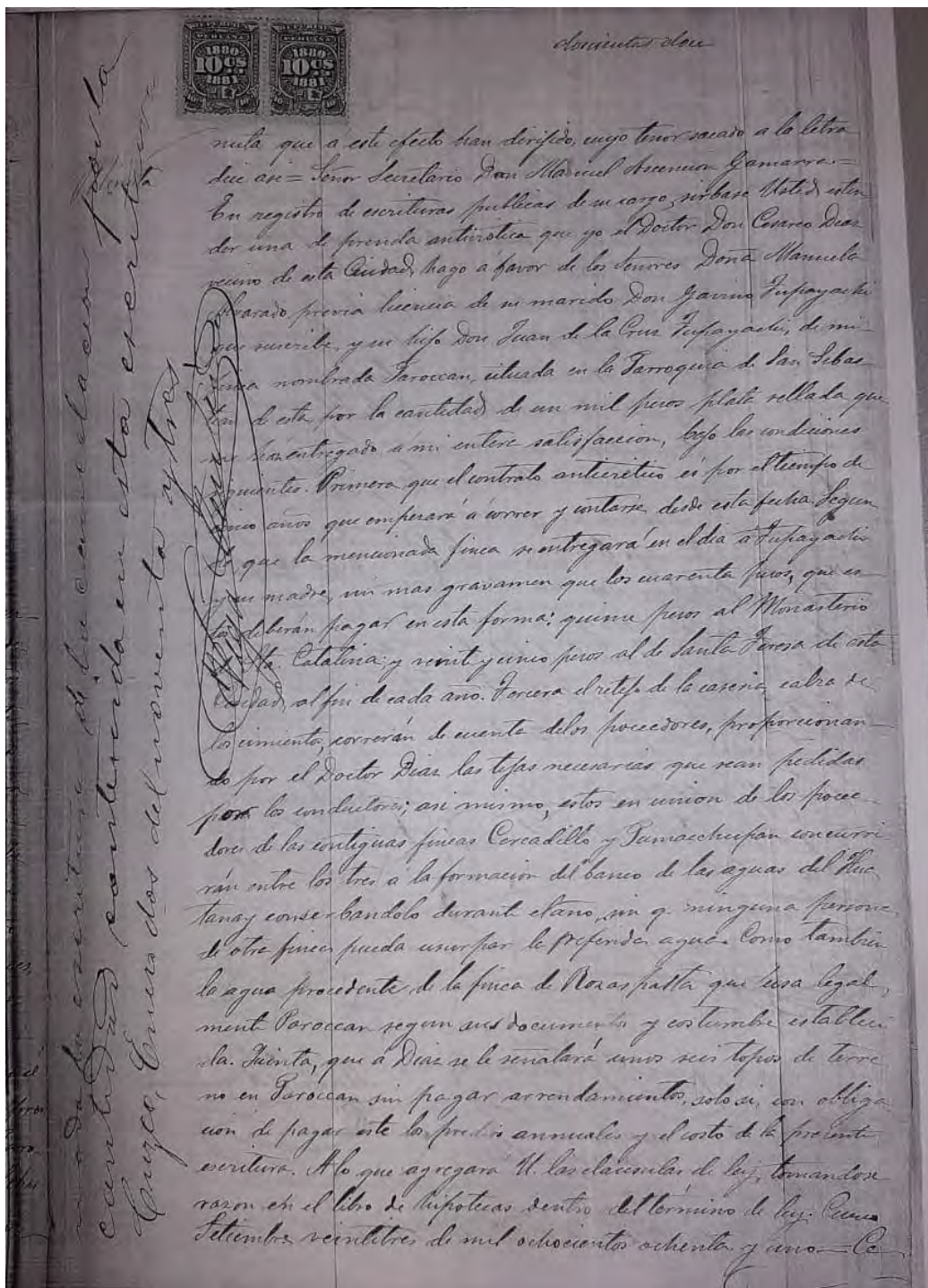
Nota que a este efecto han descrito, cuyo tenor suena a la letra  
dice así: Tenor Secretario Don Manuel Gamarra Gamarra.  
En registro de escrituras públicas de mi cargo, se base (Notad) esta  
de una de prenda anticrética que yo el Doctor Don Cosme Díaz  
vino de esta Ciudad, hizo a favor de los señores Doña Manuela  
deparado previa licencia de su marido Don Juan Tupayachi  
de su muerte, y su hijo Don Juan de la Cruz Tupayachi, de mi  
finca nombrada Paroccan, situada en la Parroquia de San Sebas-  
tían de esta por la cantidad de un mil pesos plata sellada que  
se ha entregado a mi entera satisfacción, bajo las condiciones  
siguientes. Primera que el contrato anticrético es por el tiempo de  
seis años que empezará a correr y contarse desde esta fecha segun  
que la mencionada finca se entregará en el día a Tupayachi  
su madre, sin mas gravamen que los cuarenta pesos, que en  
la finca se pagarán en esta forma: quince pesos al Monasterio  
de Santa Catalina y veinte y cinco pesos al de Santa Rosa de esta  
Ciudad, al fin de cada año. Segunda el riego de la cañina, sobre la  
finca, correrá de cuenta de los poseedores, proporcionan-  
do por el doctor Díaz las tijas necesarias que sean pedidas  
por los conductores; así mismo, estos en union de los posee-  
dores de las antiguas fincas Cercadillo y Tamaocheupan concurrirán  
sin entre los tres a la formacion del banco de las aguas del fluvio  
Tanay conserbandola durante etano, sin q. ninguna persona  
de otra finca pueda usar por la prenda de agua. Como tambien  
la agua procedente de la finca de Nacas hasta que sea legal-  
ment Paroccan segun sus documentos y costumbre estableci-  
da. Tercera, que a Diaz se le señalará unos seis topos de terre-  
no en Paroccan sin pagar arrendamiento, solo si con obliga-  
cion de pagar ante los señores anuales y el costo de la presente  
escritura. No que agregará al las clacunas de ley, tomandose  
razon en el libro de hipotecas dentro del termino de ley. Cuen-  
ta Setiembre veintitres de mil ochocientos ochenta y uno. Co-

Nota de escritura de la comula con por la  
cantidad contenida en esta escritura  
Quince Cuarenta de moneda y tres

Fuente: Elaboración Propia 2017

Figura 14

Contrato de prenda anticrética Notario Gamarra Manuel A. 1880-1886



Fuente: Elaboración Propia 2017

Figura 15

Contrato de prenda anticrética Notario Gamarra Manuel A. 1880-1886

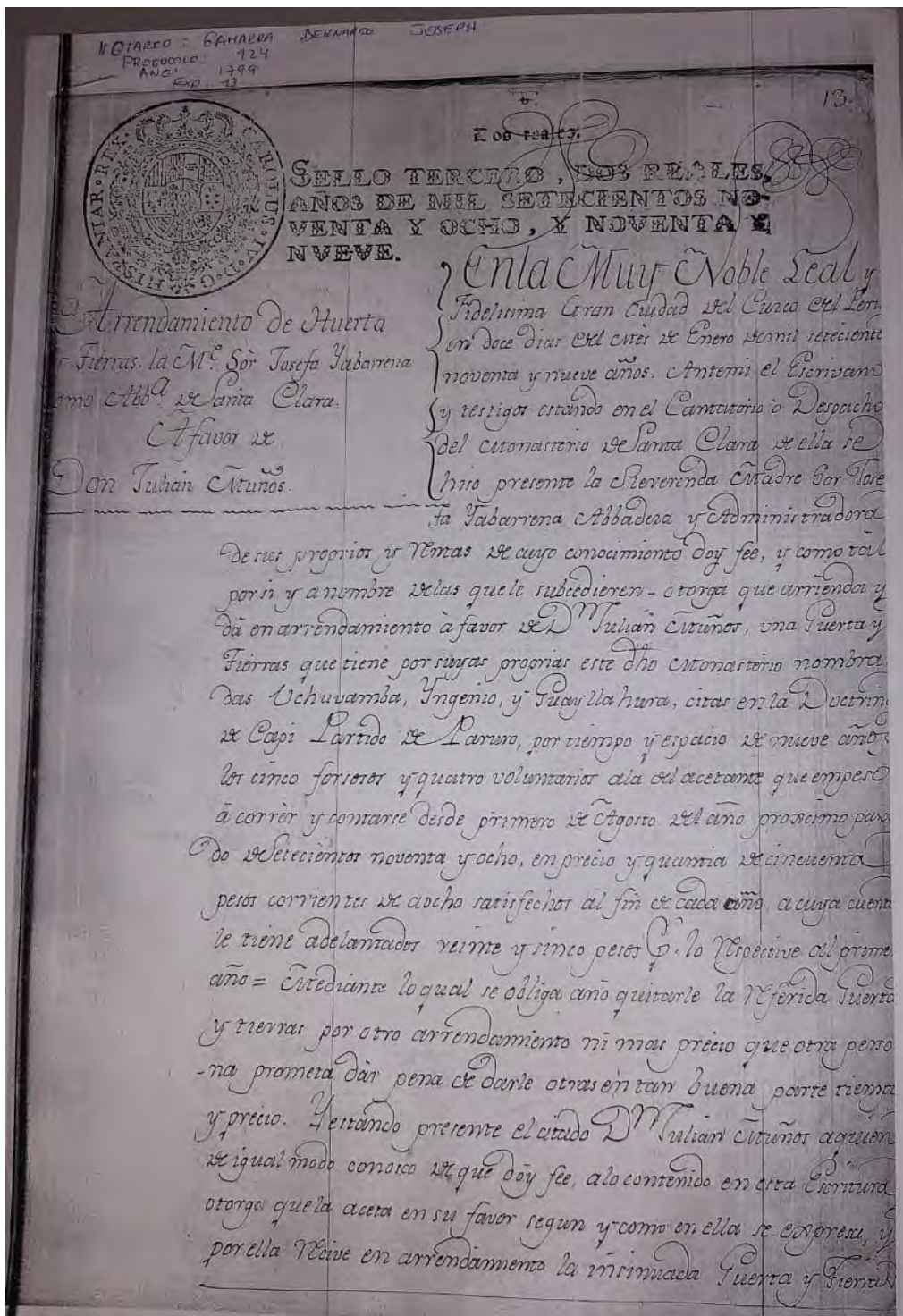
Esasio Dier = Manuela Alvarado = Gavino Fajayacu  
= Juan de la Cruz Fajayacu = Es conforme con la inde-  
cada minuta que queda en el oficio de mi cargo a qui se  
remite, de que doy fe. En cuyo conformidad lo comparecen-  
tes en aquella via y forma que mas haya lugar en dere-  
cho; que el primero de en prenda preterita o anticrética  
los requeridos la enmienda finca de Paracari por la cantidad  
de mil pesos plata sellada en los terminos expresados en la  
minuta inserte en el cuerpo de esta escritura que se proce-  
de en su tenor de principio a fin; obligan a cumplir pen-  
tural y religiosamente un inter pretacon en los fechos sacun-  
algunca Alvarado y un pleito todo con los costas y gastos  
de su cobramiento y se causaren a cuya primera guarda y  
cumplimiento obligan sus bienes habidos y por haber en la  
ciudad de esta forma con un minora a la Señora Juana de la Nacion  
Escritura en un testimonio en lo depon otorgaron y firmaron con los  
el libro de los testigos Don Don Maria Coronel Don Eusebio Pucante y  
testigos y con Don Doniguo Lopez vecino de esta Ciudad que se halla  
en de mi cargo presente de todo lo que doy fe. Como de que en el enca-  
pulo a fijos sus pesonamientos de esta escritura se han empleado los tem-  
pales y puros, correspondientes, de q. igualmente doy fe.  
a que me se Esasio Dier Gavino Fajayacu  
Manuela Alvarado Juan de la Cruz Fajayacu  
Juan de la Cruz Fajayacu  
Jose M. Coronel  
Doniguo Lopez  
Ante mi  
Manuel A. Gamarra

Fuente: Elaboración Propia 2017



Figura 16

Contrato de arrendamiento de huerta Notario Gamarra Bernardo Joseph 1799



Fuente: Elaboración Propia 2017

Figura 17

Contrato de arrendamiento de huerta Notario Gamarra Bernardo Joseph 1799

por el tiempo y precio expresados, y se obliga a pagar el Canon con-  
tinuado, y de cultivarlas pena de pagar por incultras. Et cuya  
firmada la Reverenda Madre otorgante obliga los bienes y  
rentas de su Convento, y el aceptante su persona y her-  
edades, y de ambos havidos y por haver con poderio y sumcion  
a las Tuticias y Juces de su Magestad que respectivamente  
de sus causas puedan y devan conocer para que alio dicho se re-  
curren compelan y apromien como por sentencia pasada en auto-  
ridad de cosa juzgada sobre q<sup>ta</sup> renunciaron todo derecho y ley de  
de su favor, y la general en forma. En cuyo testimonio así lo dicen  
otorgan y firman siendo testigos D. Juan canonical D. Mose  
de Gamarra y Juan Torcan presentes.

Don Josefa Labrador  
Hija

Juan Torcan

Antem

Not. 1/6

20 h  
Don J. de Gamarra  
no 20 or 50  
C. de S. M. de la y. m. de 1799

Fuente: Elaboración Propia 2017

**ANEXO N°4****OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

<b>VARIABLES</b>	<b>INDICADORES</b>
<b>1. LA ANTICRESIS DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DEL CUSCO</b>	1.1. Monto de dinero que se entrega en La Anticresis. 1.2. Condiciones en la que se entrega en inmueble. 1.3. Forma en la que se recibe el dinero. 1.4. Tiempo en que se da La Anticresis. 1.5. Personas o sujetos que participan de la anticresis. 1.6. Ventajas de la anticresis. 1.7. Desventajas de la anticresis.
<b>2. REQUERIMIENTO DE DINERO PARA RESOLVER SITUACIONES SOCIO ECONOMICAS</b>	2.1. Veces que se realizó la anticresis. 2.2. Motivos para realizar la anticresis. 2.3. Destino del dinero que recibe de la anticresis. 2.4. Preferencia de dar y obtener un inmueble en anticresis que en alquiler. 2.5. Recomendaciones de realizar anticresis.
<b>3. DIFICULTADES DE OBTENER CREDITOS FINANCIEROS</b>	3.1. Crédito de alguna entidad financiera. 3.2. Dificultades para la obtención de un crédito financiero. 3.3. Recomendación de entidad financiera para obtener un crédito.
<b>4. PRINCIPIOS CULTURALES QUE PERMITEN EL DESARROLLO DE LA ANTICRESIS</b>	4.1. Dificultades en la convivencia durante la anticresis. 4.2. Confianza entre el propietario y el acreedor en la anticresis 4.3. Solidaridad en la anticresis. 4.4. Importancia del nivel de instrucción en los contratos de anticresis. 4.5. Importancia de la procedencia.

