

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN - TACNA

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**“CONTRATOS DE ANTICRESIS VIGENTES, PARA PERSONAS
NATURALES CON EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS
MECANISMOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA
.CASO: DISTRITO DE CAIRANI DE LA ZONA
ALTO ANDINA DE TACNA. EN EL
PERIODO 2012 – 2013”**

TESIS

PRESENTADA POR:

ABOG. HUGO CECILIO MITA ALANOCA

Para Optar el Grado Académico de:

**MAESTRO EN CIENCIAS (MAGÍSTER SCIENTIAE) CON
MENCION EN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**TACNA - PERÚ
2013**

UNIVERSIDAD NACIONAL JORGE BASADRE GROHMANN - TACNA

ESCUELA DE POSGRADO

“CONTRATOS DE ANTICRESIS VIGENTES, PARA PERSONAS
NATURALES CON EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS
MECANISMOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA
CASO: DISTRITO DE CAIRANI DE LA ZONA
ALTO ANDINA DE TACNA. EN EL
PERIODO 2012 – 2013”

Tesis sustentada y aprobada por unanimidad el 16 de Noviembre de
2013; estando el Jurado Calificador integrado por:

PRESIDENTA:


Dra. Rina María Álvarez Becerra

SECRETARIO :


M.Sc. Juan Morales Chiri

MIEMBRO :


M.Sc. Freddy Modesto Montesinos Ríos

ASESOR :


M.Sc. Carlos Fidel Vargas Paria

DEDICATORIA

“Dedico esta tesis a Dios por ser quien ha estado a mi lado en todo momento dándome las fuerzas necesarias para continuar luchando día tras día y seguir adelante rompiendo todas las barreras que se me presenten. Asimismo, a mi Madre, que me ha guiado y sobretodo me protege de todo los obstáculos que se me presentan”

AGRADECIMIENTOS.

Agradezco primeramente a Dios por ser mi mejor amigo, mi fortaleza, darme todo lo que tengo y no dejarme caer nunca.

Al M. Sc. Jorge G. Chambi Velásquez, por asesorarme a lo largo de la tesis y acompañarme en este camino que hoy culmina con la sustentación del Informe Final de Tesis.

CONTENIDO

Contenido	v
Resumen	xi
Abstract	xii
Introducción	1

CAPÍTULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1 Descripción del problema	4
1.1.1 Antecedentes del problema	4
1.1.2 Problemática de la investigación	6
1.2 Formulación del problema	8
1.1.1 Problema General	11
1.1.2 Problemas Específicos	11
1.3 Justificación e importancia de la investigación	12
1.3.1 Justificación	12
1.3.2 Importancia	13
1.4 Alcances y limitaciones	14
1.4.1 Alcances	14
1.4.2 Limitaciones	15

1.5	Objetivos	16
1.5.1	Objetivo General	16
1.5.2	Objetivo Específico	16
1.6	Hipótesis	17
1.6.1	Hipótesis General	17
1.6.2	Hipótesis Específicos	17
1.6.1	Variables	18

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1	Antecedentes del estudio	20
2.2	Bases teóricas	23
2.2.1	Definición de anticresis	23
2.2.2	Definición de seguridad jurídica	25
2.2.3	Concepto de exclusión social	28
2.2.4	Derecho de la propiedad	39
2.2.5	Derecho real	40
2.2.6	Naturaleza jurídica	46
2.3	Definición de términos	60

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1	Tipo y diseño de la investigación	70
3.2	Población y muestra de estudio	73
3.3	Operacionalización de variables	77
3.4	Técnicas e Instrumentos para recolección de datos	80
3.5	Procesamiento y análisis de datos	84

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS

4.1	Presentación, análisis, discusión e interpretación de la Entrevista	87
-----	--	----

CAPÍTULO V

5. DISCUSIÓN

5.1	Presentación, análisis, discusión e interpretación de la Encuesta	95
-----	--	----

CONCLUSIONES

4.3	Conclusión General	103
-----	--------------------	-----

RECOMENDACIÓN

4.4	Recomendación	105
-----	---------------	-----

	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	107
--	-----------------------------------	------------

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Apreciar la eficiencia de los contratos de anticresis	88
Tabla 2	Opinar sobre la magnitud de los beneficios de los contratos de anticresis vigentes	89
Tabla 3	Determinar si una mayoría de las comunidades alto andinas tienen acceso al contrato de anticresis	91
Tabla 4	Comentar sobre la derogatoria del Artículo 1091 ^a del c.c.	92
Tabla 5	Aclarar la importancia de la práctica del contrato de anticresis	93
Tabla 6	Opinar sobre el uso eficiente de los contratos de anticresis	95
Tabla 7	Opinar sobre los beneficios que brindan el contrato de anticresis	97
Tabla 8	Opinar sobre el acceso de la comunidad alto andina del contrato de anticresis	98
Tabla 9	Opinar sobre la derogatoria de los contratos de anticresis	99
Tabla 10	Opinar sobre la importancia del contrato de anticresis con seguridad jurídica	101

INDICE DE ANEXOS

Anexo 2 Diferencia entre las nociones de pobreza y exclusión	111
Anexo 3 Preguntas de Entrevistas	112
Anexo 4 Preguntas de Encuestas	113
Anexo 5 Matriz de Consistencia	118

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Mapa de demarcación de las comunidades andinas	121
Figura 2	Campesinos en faena de la Libertad – Trujillo	122
Figura 3	Comunidad en faena de los campesinos de Cairani	123
Figura 4	Parte de la comunidad andina de Huanuara	124
Figura 5	Asambleas de la comunidad campesina de Huanuara	125
Figura 6	Suris de las comunidades de la provincia de Candarave	126
Figura 7	Atractivos Turísticos de la provincia de Candareve	127
Figura 8	Quebrada de Huacanani de Camilaca	128

RESUMEN

La presente investigación tiene como finalidad, evitar la derogatoria: de los contratos de anticresis vigentes, practicadas por personas naturales con exclusión social y los mecanismos de la seguridad jurídica, practicadas por las personas naturales de las comunidades campesinas alto andinas de los distritos de Cairani, Camilaca y Huanuara. Entonces, se pretende llamar la atención sobre el Proyecto del Congreso de la República, que desean eliminar el Artículo 1091° del código civil, referente al contrato de anticresis, establecidos como derecho real de garantía dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Por lo que invoco a otros investigadores abogados, para impulsar la defensa de este derecho ya institucionalizado.

El problema del contrato de anticresis, es que algunos juristas lo han catalogado como obsoleta, sin embargo, para las personas naturales de las comunidades campesinas que radican en zonas alto andinas del departamento de Tacna, es una práctica cotidiana, según datos obtenidos de algunas notarias y Juzgados de Paz; además no podrían utilizar los préstamos de los intermediarios financieros por ser muy onerosos los intereses además de que los requisitos exigidos por estas instituciones financieras son inalcanzables

ABSTRACT

Present investigation has like purpose, avoiding annulment: Of the contracts of antichresis in use, practiced for native born people with social exclusion and the juridical certainty's mechanisms, practiced for the peasant communities' natural persons tall Andean of Cairani's, Camilaca's and Huanuara's districts. Then, it is intended to call the attention on Congress's Project of the Republic, that 1091 of the civil code, relative to the contract of antichresis wish to eliminate the Article, established like real right of guarantee within our juridical organizing. What I invoke other interceded investigators for, to encourage the defense of this right right now institutionalized.

The problem of the contract of antichresis, it is that some judges have cataloged it like obsolete, however, for the peasant communities' natural persons that live in zones loudly Andean of Tacna's department, she is an everyday practice, according to data obtained of some Notaries and Paz's Courts; Besides the loans of the financial intermediaries to be onerous very would not be able to use the interests in addition to which the requirements demanded by these financial institutions are unreachable

INTRODUCCION

El presente Informe Final de Tesis titulada: **“CONTRATOS DE ANTICRESIS VIGENTES, PARA PERSONAS NATURALES CON EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS MECANISMOS DE LA SEGURIDAD JURIDÍCA CASO: DISTRITO DE CAIRANI DE LA ZONA ALTO ANDINA DE TACNA. EN EL PERIODO 2012 – 2013”**, pretende llamar la atención de la comisión de reforma del código civil para que no se elimine el contrato de anticresis, como derecho real de garantía de nuestro ordenamiento y en defensa de dicha institución impulsar una adhesión de los investigadores abogados y juristas, para seguir manteniendo la vigencia de la anticresis, pese a que muchos juristas la han catalogado como obsoleta. El presente trabajo de investigación se ha llevado a cabo teniendo como referencia los registros públicos, de las notarias y Juzgado de Paz de la zona alto andina de Cairani y de la Provincia de Candarave del Departamento de Tacna.

Creemos que la institución de la anticresis debe seguir vigente, pesa a estar amenazada por el anteproyecto dentro de la reforma del código civil, en la cual ya no se contempla la anticresis como un derecho real de garantía, sin embargo, es necesario apoyar a su vigencia y así

seguir brindando garantía a las personas que quieran realizar anticresis con sus propiedades, sean estas inscritas o no. Así poder acceder a un crédito directo y sin tener que pagar intereses altos y por demás especulatorios por los intermediarios financieros, además dicho instrumento es una garantía efectiva del propietario y que en forma directa beneficia a la otra parte, obteniendo sus frutos sin tener que pagar renta, en todo caso, consideramos que es un derecho de los propietarios a obtener provecho de sus bienes raíces, como mejor puedan usufructuarlo.

Por los expuestos, además se ha dispuesto un trabajo de investigación, considerándose una metodología apropiada, como las técnicas y procedimientos, análisis de normativas jurídicas civiles, así como de otras herramientas ineludibles para un adecuado y ordenado estudio, ajustados al nuevo Formato Referencial 03: Informe Final de Tesis para optar el Grado Académico de Maestro (Magíster Scientiae) en la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann de Tacna.

De la misma manera, para llegar a contrastar las variables planteadas y la hipótesis se despliega el trabajo de investigación en los siguientes capítulos:

El Capítulo I: Planteamiento del Problema, con la descripción, formulación, justificación e importancia del problema, alcances y limitaciones, objetivos e hipótesis.

El Capítulo II: Marco Teórico, se describen los antecedentes del estudio, bases teóricas y definición de términos.

El Capítulo III: Marco Metodológico, se refiere al tipo y diseño de la investigación, población y muestra, técnicas e instrumentos para recolección de datos y procesamiento y análisis de datos.

El Capítulo IV, Presentación e interpretación de resultados, donde se expone a manera de tablas y gráficos los resultados de la aplicación de los instrumentos de la investigación, donde se realiza el análisis e interpretación por variables.

Finalmente se realiza las conclusiones y recomendaciones lo cual constituye el aporte del presente trabajo de investigación

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del Problema

1.1.1 Antecedentes del problema

El origen de la anticresis se remonta hasta el derecho griego, en el cual significo un contra uso, y proviene de las voces anti que quiere decir contrario y crisis que quiere decir uso y consistía en un pacto de compensación de frutos por intereses. En otras palabras el deudor entregaba una cosa al acreedor para que este se hiciera pago de los intereses con el valor de los frutos que la cosa originaba. No se usaba la institución como medio para cancelar la deuda.

En la Edad Media, la anticresis se vio afectada por la prohibición canónica del cobro de intereses; como consecuencia de la prohibición de la usura en la Edad Media y por contradecir, el principio de la gratitud del mutuo, el Derecho Canónico, condeno la anticresis, este hecho determino ciertos contratos que disimulaban la

institución, como el de venta con pacto de retroventa en el que el precio correspondía al importe del préstamo. Al vencimiento del plazo y al cumplirse la obligación, el bien volvía al poder del deudor.

La anticresis se desarrolla en cuanto aparece la prohibición del préstamo con interés y queda referida a los bienes inmuebles y la prenda para los bienes muebles. En el concepto moderno la anticresis se extendió a la compensación de intereses y frutos pero así mismo, a la amortización del capital. Sin embargo, de su aceptación en el derecho contemporáneo, la anticresis no se ha convertido en un derecho real importante. El perfeccionamiento de la hipoteca, unido a las enormes ventajas que concede, han hecho perder la importancia a la anticresis, que es ahora un contrato poco usado en las ciudades; sin embargo, en las zonas alto andinas como el distrito de Cairani de la provincia de Candarave y departamento de Tacna, casi en forma cotidiana viene practicando las comunidades asentadas en dicha zona donde sus habitantes olvidados por el Gobierno Central se encuentran fuera del alcance de la inclusión social y

evidentemente prima la pobreza por no decirlo casi extrema sobre todo de las mujeres y hombres mayores de 65 años inclusive los hijos de estos comuneros que no tienen la oportunidad ni siquiera de culminar sus estudios primarios, ya que un centro educativo más cerca dista de 5 a 15 kilómetros, la supervivencia es mediante la agricultura y para la compra de semilla deben preñar parte de sus terrenos de cultivo para obtener dicho efectivo sin intereses, por esta razón recurren a la anticresis aún en vigencia en el país.

1.1.2 Problemática de la investigación

La problemática de esta investigación es llegar al objetivo central referente al instrumento denominado contrato de anticresis que según el artículo 1091° del código civil continua a la fecha en vigencia, pese habernos sorprendido las nuevas tecnologías, la globalización y el tercer milenio, sien do así para poder plantear el problema el investigador debió permanecer el tiempo suficientemente indispensable para hacer realidad el presente estudio en el distrito de Cairani, ubicada en la zona alto andina de la provincia de Candarave y departamento de Tacna, además debo mencionar que a dicha zona aún no habían llegado el programa tan comentado denominado “inclusión social” del Gobierno Central publicitada en forma casi diaria por los

medios de comunicación escrita, hablada y televisiva; además cabe distinguir que nuestro país aún se encuentra en vías de transformación y desarrollo, dentro de su contexto cultural, geográfico, político y económico, además tener que mencionar el Estado de Derecho, sustentados en una serie de normas jurídicas restringidas y ineludibles, en lugares donde existen escasos de profesionales Abogados y Notarios Públicos, aspectos que han permitido influir mi curiosidad de profundizar y conocer la falta de “seguridad jurídica” en los contratos de anticresis que les hacen falta a una mayoría de los habitantes dedicados a la actividad agrícola netamente campesina y otros a la agricultura comercial, cuyas cosechas consisten en el pan llevar de subsistencia, además de tratarse de personas sin organización y aparte de desconocer los alcances de sus derechos y obligaciones.

Entonces el presente informe final de tesis, debe permitir plantear el objetivo general: que consisten en “Determinar la eficacia del contrato de anticresis vigentes, y la medida de influir en las personas naturales con exclusión social, dentro de los alcances de la seguridad jurídica. No se puede esperar tanto tiempo la voluntad política del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social (MIDIS) pues aparentemente se dedica a crear oficinas a nivel nacional, incrementando más burocracia porque en la zona alto andina de Tacna, no existen aspectos del programa de inclusión social, además de que el estudio debe cumplir con

el objetivo de proporcionar informaciones sobre la utilización de herramientas jurídicas efectivas y oportunas para que se puedan sanear los contratos de anticresis que en buen porcentaje por falta de interpretación y jurisprudencias se encuentran entrampadas según algunas entrevistas realizadas a los habitantes afectados.

1.2 Formulación del Problema

Según Cervo (1992: 19) cuando se refiere a la formulación del problema dice:” Consisten en plantear una pregunta que defina exactamente cuál es el problema a resolver”. Sin embargo, al tener conocimiento que muchas familias de la zona alto andina, específicamente en el distrito de Cairani, desde sus antepasados han entregado a terceras personas, por usos y costumbres sus inmuebles en calidad de garantía por deudas de nuevos soles, aparte de que la asesoría legal y la tan voceada inclusión social han sido escasos o nulos; entonces, estos hechos permiten realizar un diagnostico para determinar el origen, naturaleza jurídica y sujetos del litigio.

Origen

- El origen de la anticresis se remonta hasta el derecho griego, en el cual significo un contra uso, que es precisamente lo que da a entender su nombre en el lenguaje de los griegos.
- En efecto, a cambio del uso de un capital, el deudor permitía al acreedor la usanza de un inmueble.
- Pero no se usaba la entidad como medio para cancelar la deuda.
- Más tarde, es decir durante la Edad Media, al prohibirse el préstamo con interés, la anticresis fue obligada a cumplir con otros fines.
- Utilizados como medios de amortización de los préstamos con interés, bajo ese marco nada obstaculiza que en la actualidad sirva de contra uso, es decir, para cancelar los intereses de un capital.

Naturaleza jurídica

- La anticresis es un derecho real sobre la cosa ajena, accesorio en función de garantía. Sin embargo, se ha discutido el carácter de derecho real, afirmando que se trata de un derecho personal, por no recaer sobre el inmueble sino sobre los frutos.

- Indudablemente es un derecho real porque solo queda perfecto entre las partes por la entrega del inmueble.

Sujetos

- La anticresis supone siempre la existencia de una obligación principal a garantizar. Las partes intervinientes en esta figura serán por un lado el acreedor anticrético a cuyo favor se establece la garantía, y de otro lado el deudor de la anticresis, denominado anticresista.
- Normalmente este último como deudor principal, pero nada impide que pueda tratarse de terceros.
- Por ello se admite que por un tercero se constituya anticresis para garantizar una deuda ajena, o sea, el inmueble sobre el que recae tal derecho no tiene que ser en todo caso del deudor.

Entonces las causas de la exclusión social que son en su mayoría estructurales, permiten aún practicar el anticresis de entregar sus propiedades sin interés en la zona alto andina del distrito de Cairani, pues pesar del énfasis puesto en estos factores, no se puede dejar de lado la incidencia de ciertas causas fundamentales de las comunidades campesinas de conseguir dinero en efectivo de los intermediarios financieros, por lo que en este sentido, el estudio pretende responder a las preguntas planteadas a continuación:

1.2.1 Problema General.

¿Cómo comprobar la eficiencia del contrato de anticresis vigentes, y en qué medida pueden influir en las personas naturales con exclusión social, pero comprendidas dentro de la seguridad jurídica?

1.2.1 Problemas Específicos

- a. ¿De qué manera deben influir los contratos de anticresis consentidos, por las personas naturales con exclusión social, dentro de la seguridad jurídica?
- b. ¿Cómo demostrar la magnitud de los contratos de anticresis, otorgados por las personas naturales con exclusión social y la seguridad jurídica?
- c. ¿Cuál es la razón de la vigencia de los contratos, cuando el Congreso de la República tiene un proyecto de ley para derogar el artículo 1091° del código civil y de qué manera influye la seguridad jurídica?
- d. ¿Cómo definir la importancia de los contratos de anticresis, para las personas naturales con exclusión social al no formalizar por escritura pública y su registro

ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos?

1.3 Justificación e importancia de la investigación.

1.3.1 Justificación de la investigación

La presente investigación es de tipo básica, aplicada de nivel descriptiva, explicativa y correlacional con información básica del contrato de anticresis, por lo que el estudio realiza dentro de las normas que existen en la legislación peruana, contrastados con la realidad, y comparados con la legislación internacional de otros países, que aún practican la modalidad del contrato de anticresis, por lo que es necesario su evaluación y análisis e interpretación sistemática y sociológica desde el punto de vista realista de este tipo de contratos de la anticresis en nuestra sociedad, especialmente de los hechos del distrito de Cairani, ubicado en la zona alto andina de la provincia de Candarave y departamento de Tacna, de conformidad con la doctrina y la jurisprudencia básica.

1.3.2 Importancia de la investigación

Esta investigación es considerada importante, desde el punto de vista social, porque su filosofía deben servir para esclarecer la verdad de los argumentos de algunos actos jurídicos, particularmente en lo referente al contrato de anticresis, que sigue contemplando en nuestro ordenamiento jurídico, como una de las garantías reales que facilita a los contratantes de pueblos alejados a resolver sus problemas de efectivo con participación de sus bienes inmuebles, además de flexibilizar las formalidades de la ley para la constitución de la anticresis, debido a que en la actualidad una gran cantidad de personas se encuentran realizando contrato de anticresis, puesto que sus ventajas siguen siendo interesantes; ya que satisfacen la carencia de efectivo a una gran parte de los pobladores alto andinos al instante, sin mayores trámites, evitando pagar altos intereses cobrados por los intermediarios financieros y a la otra parte le permiten acceder a un inmueble también en forma inmediata sin tener que pagar renta alguna, sin trámites complejos y sin intervención de terceras personas, que siempre buscan estar en contratos para obtener un

provecho propio, ya que para estos actos no se requieren más garantías que la entrega del inmueble, entrando inmediatamente en posesión del inmueble y la otra parte disponer del dinero sin tener que preocuparse por los intereses financieros..

1.4 Alcances y limitaciones

1.4.1 Alcances

La presente investigación, solo tiene alcance a algunas comunidades campesinas como:

- a) Comunidad campesina de Cairani
- b) Comunidad campesina de Camilaca
- c) Comunidad campesina de Huanuara.

La problemática, objetivo e hipótesis son la de confirmar que aún no debe ser modificado menos eliminado el artículo 1091° del código civil que aún mantiene en vigencia el contrato de anticresis, que bajo el único instrumento legal dichas comunidades pueden acceder a dinero en efectivo sin intereses, toda vez que son desatendidas por el gobierno central que hasta la fecha de la culminación del estudio, no habían llegado la tan comentada "inclusión social" en consecuencia, para

determinar los objetivos y hipótesis han sido medidos bajo la escala de Likert; así como las técnicas de la entrevista, y su comparación con la encuesta conjuntamente con los resultados que fundamentan el estudio, procesos que deben examinar la permanencia del contrato de anticresis en todas las zonas alto andinas del Perú.

1.4.2 Limitaciones

Las limitaciones del presente trabajo de investigación, debe tener en cuenta las restricciones determinativas siguientes:

- a) En la presente investigación, se mencionan algunos códigos civiles de otros países, pero no deben participar en las entrevistas y encuestas, en vista de que el estudio desde su inicio va dirigida a los habitantes del distrito de Cairani, provincia de Candarave y departamento de Tacna.
- b) Esta investigación es dirigida a la zona alto andina de Tacna cuyos habitantes aún practican el contrato de anticresis por diferentes factores.
- c) En la presente investigación tampoco se han tomado en cuenta las opiniones de los habitantes de otros distritos, es decir, deben ser materia de otra investigación.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo General

Determinar la eficacia del contrato de anticresis vigentes, y la medida de influir en las personas naturales con exclusión social, dentro de los alcances de la seguridad jurídica.

1.5.2 Objetivos Específicos

- a. Establecer el sistema de uso del inmueble otorgado en contrato de anticresis por las personas naturales con exclusión social, cuyo aprovechamiento del bien en explotación influye en la seguridad jurídica como señal de administración de justicia
- b. Determinar la magnitud de los actos de administración de los contratos de anticresis de las personas naturales con exclusión social, en observancia de los derechos reales que recaen sobre los bienes pactados con seguridad jurídica y garantía de legalidad.
- c. Confirmar la percepción de los frutos obtenidos por la tenencia del bien por contrato de anticresis en vigencia, que cumplen con las formalidades legales y que influye en

la obtención de utilidades por el usufructo, al conservar solo una seguridad con certeza jurídica.

- d. Diagnosticar la responsabilidad civil sobre la legalidad de los contratos de anticresis, de las personas naturales con exclusión social, que influye en el derecho real de garantía típico vigente, pero que propicie una seguridad jurídica dentro de los actos de autoridad.

1.6 Hipótesis

1.6.1 Hipótesis General

Lograr mantener la anticresis del artículo 1091 ° del Código Civil, dentro de la seguridad jurídica, para beneficiar positivamente a las personas de las zonas alto andinas con exclusión social.

1.6.2 Hipótesis Específicos

- a. Al modificar el instrumento anticresis del artículo 1091° del Código Civil, debe ocasionar detrimento a las personas naturales con exclusión social, ocasionará estigma a la seguridad jurídica
- b. Al lograr determinar la magnitud de los beneficios de anticresis para las personas naturales con exclusión

social, deben permitir medir positivamente sus derechos reales, con seguridad jurídica.

- c. El establecer la percepción de los frutos obtenidos del contrato de anticresis, ejercidos por personas naturales con exclusión social, debe fortalecer la seguridad jurídica
- d. A la ausencia de la responsabilidad civil de los contratos de anticresis de personas naturales con exclusión social, debe afectar a la seguridad jurídica

1.6.3 Variables

1.6.3.1 Identificación de variables

Variable Independiente

X = Contrato de Anticresis

Indicadores

- X₁**. Sistema de uso del inmueble otorgado en contrato de anticresis
- X₂**. La magnitud de los actos de administración de los contratos de anticresis
- X₃**. La percepción de los frutos obtenidos por la tenencia del bien por contrato de anticresis

X.4. La responsabilidad civil sobre la legalidad de los contratos de anticresis,

Variable Dependiente

Y= Seguridad Jurídica

Y.1. Administración de justicia

Y.2. Garantía de legalidad

Y.3. Certeza jurídica

Y.4. Acto de autoridad

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes del estudio

Con relación a este epígrafe, Restrepo Eduardo dice:” se hace un recuento de las investigaciones previas, pero que se relacionen con las preguntas de la problemática de la investigación”. Por consiguiente para dar cumplimiento a esta proposición inicialmente se han revisado en la Biblioteca de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann de Tacna, trabajos de investigación relacionados al Proyecto de Tesis titulada. ” **Contratos de Anticresis vigentes, para personas naturales con exclusión social y los mecanismos de la Seguridad Jurídica**”, para su efecto se ha hecho un diagnóstico físicamente en el distrito de Cairani, ubicada en la zona alto andina de la Provincia de Candarave y Departamento de Tacna, aparte de evaluar algunos expediente civiles en el Poder Judicial de Tacna, en vista de que el objetivo general del estudio, es lograr indagar la existencia de los trámites judiciales por contratos de anticresis aún practicados por personas de comunidades campesinas excluidas socialmente, por otra parte,

de la misma manera se han buscado congruencias con otras informaciones bajo el diseño siguiente: a) como primera acción estuvo centrada en la revisión de literatura de revistas, libros, recojo de información estadística de la Internet, b) realizar entrevistas y encuestas a los habitantes afectados en dicha zona por desconocimiento de normas jurídicas que puedan hacer valer sus derechos de la Constitución Política del Perú. Además de la Internet internacional se han compilado trabajos relacionados que al pie se mencionan:

1. Según Morales Marroquín Edwin Giovanni. Tesis titulada: análisis jurídico comparativo del Contrato de Anticresis y Uso en el Tráfico Mercantil. El contrato de anticresis, siendo el punto central de este trabajo, resulta importante conocer los antecedentes y formación histórica del contrato de anticresis, así como su evolución, desarrollo y aplicación hasta llegar a conocerlo en la actualidad. Pues el origen de la anticresis se remonta hasta el derecho griego significó un contra uso, que es precisamente lo que da a entender su nombre en el lenguaje de los griegos que proviene de las voces anti, que quiere decir contrario y chresis que quiere decir uso. La anticresis se desarrolla en cuanto desaparece la prohibición del préstamo con interés y quedó referida a los bienes inmuebles y la prenda para los bienes muebles. Conclusión.- siendo el contrato de anticresis en Guatemala un contrato atípico de nuestra legislación, que cobra relevancia por ser un contrato mercantil

de garantía, y los intereses con el fruto del mismo, mientras el deudor goza del dinero dado en préstamo, o bien es un contrato que pierde fuerza ante los usuarios en el tráfico comercial.

2. Como también lo de Lovera Marco. Tesis titulada: El contrato de anticresis. Una garantía a que permite la amortización de la deuda. Análisis del concepto.- El contrato de anticresis se destaca, como elemento característico, el hecho de que el acreedor se va cobrando, durante la existencia del contrato, bien los intereses y el capital de la deuda, o bien el capital o los intereses, pues no es otra la finalidad que persigue la Ley al establecer que el acreedor tiene el "derecho de hacer suyo los frutos del inmueble que se le entregue". No se puede hablar de una clasificación única del contrato de anticresis dentro de la clasificación general de los contratos, pues ello varía de acuerdo al régimen que establezca cada código civil. En efecto, a pesar de la cierta uniformidad que se observa en los códigos modernos al regular la anticresis hay ciertos que algunos códigos han tratado de manera diferente, lo cual obliga en esos casos ubicar el contrato dentro de determinadas clases de contratos.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1 Definición de anticresis

Gonzales Linares.- La anticresis

Es una institución jurídica que pertenece a los derechos reales de garantía, esta misma institución afecta a los bienes ajenos, se trata de un derecho de naturaleza real, asegurativo y accesorio destinado a hacer efectivo el cumplimiento de una obligación principal de carácter personal emanada de contrato de mutuo o crédito de dinero. Con otras palabras, la anticresis tiene como objeto garantizar un préstamo de dinero otorgado a favor del deudor-propietario, quien a su vez le confiere al acreedor, el derecho de obtener o percibir los frutos del bien inmueble entregado en anticresis, este usufructo opera como opera como el modo de pago por el interés del capital mutuado.

La anticresis es un derecho real concebido al acreedor por el deudor o un tercero por él, poniéndole en posesión de un inmueble y autorizándole a percibir los frutos para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito si son

debidos, y en caso de exceder, sobre el capital si no se deben intereses.

Albaladejo.- Anticresis como derecho real

Es el derecho real que puede tener el acreedor de una obligación principal sobre un inmueble ajeno, en cuya virtud, para garantizar el cumplimiento de aquella y el cobro de los intereses que devengue, está facultado para poseerlo, percibir sus frutos y promover su enajenación si es incumplida y que le sea hecha preferentemente pago con el precio.

García Montufar Juan.- Sobre anticresis

Se entiende por anticresis el derecho real de garantía en virtud del cual el deudor entrega al acreedor, en garantía de un deuda, un bien inmueble para que el acreedor lo explote, es decir lo utilice y obtenga frutos, hasta que se cobre el monto de la deuda, asimismo el citado autor con relación a este tema nos indica citando al Jurista Luis Díez-Picazo y Antonio Guillén 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 que la

satisfacción de su crédito; por esto debe imputarlos al pago de los intereses del capital. El artículo 1091 del Código Civil define a la anticresis señalando. Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos. Por ejemplo, si se hace constar que se recibió una suma o préstamo, por un tiempo determinado, durante el cual no se paga interés, y se estipula al mismo tiempo que para el pago de la suma se da en empeño una finca raíz, por el mismo plazo, tal contrato debe reportarse como anticresis.

2.2.2 Definición de seguridad jurídica

Corral B. Fabián.- Amenazas de la seguridad jurídica

Las empresas y las autoridades de distinguir claramente lo que se puede de lo que no se puede; lo que está permitido y lo que está prohibido. Es un mínimo grado de certeza de los individuos respecto de las actuaciones del poder en la administración de los bienes públicos, en la protección de los derechos, en el amparo a las libertades, en la defensa de las propiedades, en la restauración de los daños, en el castigo de los delitos.

Valle Labrada Rubio.-Perspectivas de la seguridad jurídica.

La seguridad jurídica ha sufrido grave deterioro, primero, por el entrapamiento de la administración de justicia; segundo, por la subjetividad que se extiende en la forma de comprender y aplicar el Derecho; tercero, por la devaluación de la legalidad a manos de doctrinas que proponen la discrecionalidad en las decisiones y en las sentencias, y, además, porque la permanente reforma de las leyes, su mala calidad, sus sesgos ideológicos, están destruyendo la precaria cultura de legalidad que tuvo alguna vez el país.

La seguridad jurídica, Es la razonable posibilidad que deberían tener los ciudadanos. La seguridad jurídica es un concepto que evidentemente, al menos por cuestión de terminología, está relacionado con el concepto de orden y el de derecho, pero el análisis de cada uno de los términos llevaría bastante más lejos de lo que estas páginas permiten. La condición social del hombre así como la discusión en torno a los fines propios de la comunidad en la que se integra como

ciudadano tiene como precedente la afirmación aristotélica de que el hombre es un animal político por naturaleza.

La historia del pensamiento es testigo de la reflexión que a lo largo de los siglos se ha mantenido en torno a esta cuestión. Coincidiendo con el desarrollo de la sistematización de las ciencias, los autores contractualistas analizan, desde diversas perspectivas, las causas por las que para el hombre es insostenible el estado de naturaleza y por tanto ha de integrarse en el estado político. La tesis de Locke, que sirve de base a la doctrina liberal posterior, encierra tres cuestiones de sumo interés: en primer lugar que el poder legislativo no es absoluto, en segundo lugar que es un poder compartido por cada miembro de la sociedad y por último que los miembros de la sociedad tampoco tienen un poder absoluto en lo que respecta al poder legislativo sino que la potestad legislativa que se delega en el poder legislativo no puede contradecir la ley del estado de naturaleza.

2.2.3 Concepto de Exclusión social

Según García Mendoza Saúl.- Sobre inclusión y exclusión social.

Los años de la juventud son decisivos para perpetuar o revertir la dialéctica inclusión-exclusión social, pues en esta fase se acumulan activos en capacidades y redes de relaciones, empieza a utilizarse ese capital para insertarse en el mundo del trabajo, se accede a decisiones más autónomas y se ejerce como ciudadano pleno en la sociedad. En cierto modo, la suerte de la inclusión en la trayectoria vital depende de este eslabón crucial de la biografía que es el periodo juvenil, se ha definido entre quince a veinticuatro años (nomenclatura de Naciones Unidas) o entre quince a veintinueve años (criterio de la Unión Europea), o con rangos muy variables en las propias nomenclaturas y legislaciones nacionales. De manera que cuanto mejor transiten las y los jóvenes hacia vidas productivas y participativas, más incluyente se va haciendo la sociedad en su dinámica general de desarrollo.

En el Perú, 27,5% de la población tiene entre 15 y 29 años de edad, es decir, 8 millones 171 mil, 356 personas constituyen la juventud peruana. Según la auto percepción de los entrevistados, el 40,8% de este grupo etéreo estaría formado por jóvenes de origen andino, mientras que 36,9% serían mestizos. La tercera parte de los jóvenes se encuentran en situación de pobreza (30,1%), siendo esta situación mayor en el área rural (54,0%) que en el área urbana (19,2%). Cabe destacar que la pobreza es mayor al interior del país. En algunos departamentos, más de la mitad de los jóvenes se encuentran en situación de pobreza, siendo el caso de: Loreto (50,0%), Amazonas (52,6%), Cajamarca (50,7%), Huánuco (60,7%), Pasco (51,9%), Huancavelica (72,5%), Apurímac (64,4%), Puno (54,2%) y Ayacucho (55,0%), departamentos que en su mayoría pertenecen a la región andina (SENAJU, 2010).

Los investigadores del tema consideran que el mercado laboral y el desarrollo de capital humano, a través de la educación, ocupan ambas caras de la dicotomía exclusión-inclusión, llegando a ser las principales fuentes de exclusión y los principales recursos para la inclusión. En el Perú, donde la

desigualdad en función del origen socioeconómico es la más significativa y la exclusión social está relacionada además a otros factores como los étnicos por ejemplo, las brechas entre grupos, se profundizan, ubicando a los jóvenes con ciertas características en una posición de especial vulnerabilidad. En este contexto de exclusión e inclusión en los mercados de trabajo y educación, la situación de las y los jóvenes del Perú dista de contar con los elementos necesarios para una mayor inclusión.

Según datos de la ENAJUV 2011, solo 15,6% de jóvenes tiene educación superior universitaria, en tanto que en el área rural esta cifra se reduce a 2,3%. Los jóvenes que no asisten a un centro de educación superior, manifiestan que la razón principal por la que no asisten es por problemas económicos (37,7%) y por trabajo (24,8%). Respecto al empleo, más de la tercera parte de estos jóvenes (35,5%) desarrolla trabajos de baja productividad – trabajador no calificado, peón, servicios, vendedores ambulantes y afines-. También es de resaltar que en la zona rural 41,7% de las jóvenes tienen como ocupación principal ser trabajadoras familiares no remuneradas. De otro lado, solo 4,5% de

jóvenes entre 25 y 29 años de edad que reside en la zona rural se encuentran afiliados a ESSalud (El Seguro Social de Salud del Perú), a diferencia de Lima Metropolitana (31,0%). Teniendo en cuenta estos aspectos, el interés de este estudio fue hacer una aproximación empírica, a fin de establecer los factores determinantes de la exclusión social en la juventud peruana. Con la finalidad de determinar los factores que estarían asociados a la variable resultado: exclusión social en los jóvenes, se realizó el análisis multivariado, a través de un modelo de regresión logístico.

La fuente de información utilizada fue la Encuesta Nacional de la Juventud (ENAJUV, 2011). De los principales resultados se desprende que, en el Perú, donde la desigualdad se traduce en situaciones de exclusión social de manera diferencial entre grupos juveniles y al interior de los mismos, más de la mitad (52,1%) de jóvenes se encuentra en situación de exclusión social, lo que estaría condicionado por múltiples factores como pobreza, etnia, educación, mercado laboral, así como área de residencia. La exclusión social sería mayor en el área rural (7 de cada 10 jóvenes estarían en esta situación), lo que hace que los jóvenes residentes en estas

áreas tengan menores oportunidades de desarrollo integral y en consecuencia de ser incluidos socialmente.

Asimismo, dada las características del Perú, donde existen diversos espacios regionales homogéneos entre sí y diferenciales del resto, la exclusión social es más evidente en la Selva (67,5%), que en Lima Metropolitana, donde es menor (46,7%). Respecto a los factores que estarían determinando la exclusión social en la juventud, los resultados del modelo de regresión estimado, sugieren que, entre las variables que explican los factores asociados a la exclusión social se observa que el nivel educativo superior del joven, tiene alta significancia estadística estando relacionado inversamente con la exclusión.

Los dos ratios del modelo logístico revelan que, la educación tiene una relación inversa con la exclusión, solo si el joven tiene nivel educativo superior, haciendo que la probabilidad de exclusión disminuya respecto a los jóvenes con nivel educativo secundario. Asimismo, la pobreza, uno de los principales factores de exclusión social, es otro de los

predictores significativos y muestra una fuerte asociación positiva con la exclusión.

La probabilidad de exclusión es más de cinco veces para un joven que vive en un hogar en situación de pobreza que para sus pares de hogares no pobres. La falta de acceso a empleos de calidad de los jóvenes tiene alta significancia estadística estando relacionado inversamente con la exclusión social. Existe una disminución de 97,0% en la probabilidad de exclusión social en los jóvenes que tienen empleos de calidad, con respecto a los que tienen empleos de baja calidad o precarios. Desde la perspectiva cultural, habría que tener en cuenta el efecto estadístico significativo de ser andino: la probabilidad de exclusión disminuye en 46,0% en los jóvenes mestizos en comparación con los de origen andino. Así, se puede decir que los factores que estarían determinando la exclusión social en los jóvenes en el Perú en su mayoría serían de carácter estructural- económico, social y cultural- y en menor medida individual.

Para concluir, podemos decir que la complejidad de los nuevos procesos de exclusión social, en los que intervienen

un conjunto de factores, hacen que la estrategia de inclusión social sea integral. En consecuencia, para contrarrestar los factores que favorecen la exclusión social de los jóvenes, se debería tener en cuenta la vulnerabilidad social como consecuencia de la pobreza, el bajo nivel educativo alcanzado y la inserción en empleos de baja calidad o precarios. Es evidente que a mayor exposición a alguno de estos factores, reforzará los riesgos, incrementando la probabilidad de desarrollar la exclusión social en los jóvenes.

Diferencias entre exclusión social y pobreza. La relación entre los conceptos de pobreza y exclusión puede entenderse de diversas formas. Puede hablarse de exclusión social como una parte de la pobreza. En tal caso, se podría considerar pobre a quien no tiene acceso a determinados bienes básicos (concepto tradicional de pobreza) y a ciertas oportunidades de participación económica o social (exclusión social). También exclusión social puede entenderse como un concepto alternativo al de pobreza, basado en otros indicadores, aunque existe la opción intermedia, de ver a la exclusión social como una noción amplia de pobreza, que contiene más dimensiones. En esta óptica, exclusión es un

concepto multidimensional que contiene aspectos materiales e inmateriales de participación económica, política, social y cultural en la sociedad, y es también un concepto dinámico, que permite observar estas variables como procesos. La exclusión social consiste en la imposibilidad de un sujeto o grupo social para insertarse en la sociedad y en el mercado y ser, así, un ciudadano pleno.

Pobreza, según el concepto más aceptado, significa carencias en la satisfacción de necesidades consideradas básicas. El modo de medirla es estableciendo un mínimo de ingresos que una familia o un individuo requieren para satisfacer dichas necesidades, y definiendo como pobres a quienes están bajo esa línea. Las diversas variantes que esta visión admite, no modifican la idea de fondo, pero sí la enriquecen y la complementan. Gracias a ello, las políticas de combate a la pobreza no se agotan en complementar los ingresos monetarios de los pobres sino, también, procuran entregarles instrumentos para hacerlo por sí mismos como el acceso a educación y salud de calidad. A pesar de esto, existe amplia conciencia de que este concepto de pobreza se hace estrecho para enfrentar el problema integralmente.

No explica, por ejemplo, por qué el incremento de los ingresos a veces no produce una superación permanente de la condición de pobreza sino simplemente un mejoramiento transitorio del nivel de vida o por qué determinados grupos sociales no logran aprovechar las oportunidades de ascenso social para salir de su situación de pobreza mientras otros sí lo hacen. Tampoco da cuenta de las distintas dimensiones del ingreso (material e inmaterial) que producen la pobreza y permiten salir de ella.

Asimismo, el concepto de pobreza se suele caracterizar por la ausencia de recursos mínimos suficientes y de ciertas capacidades para atender las necesidades básicas de personas, familias o colectivos, por lo tanto, hace referencia a aspectos de desigualdad económica y a situaciones de dependencia. Pero la noción de pobreza resulta insuficiente para entender adecuadamente muchos de los fenómenos sociales que se producen en la realidad y que no pueden ser explicados simplemente en términos de carencias de recursos económicos y de capacidades.

Por ello se ha acuñado un concepto mucho más global y flexible, que es el de la exclusión social, con el objeto de intentar enfocar unos procesos que van más allá de la mera desigualdad social y que poseen múltiples dimensiones. De otro lado, el concepto de exclusión social se refiere a la acción y efecto de impedir la participación de ciertos grupos sociales en aspectos considerados como valiosos de la vida colectiva. La exclusión social es el reverso de la inclusión social, se considera a la exclusión social de manera amplia como la imposibilidad de una persona o de un grupo social para participar activamente en las esferas económicas, culturales, políticas, educativas, o institucionales de la sociedad.

La exclusión social es una condición tanto objetiva como subjetiva, que puede cambiar en el tiempo y el espacio en la medida en que la forman procesos históricos y sociales específicos. La exclusión social hace referencia, pues, a los procesos, las situaciones y los mecanismos en función de los cuales una parte de la población (personas, grupos o territorios) queda limitada o ajena a la participación en los intercambios, prácticas y derechos sociales y económicos reconocidos en el marco de un Estado Social y de Derecho.

Finalmente, podemos decir que el término pobreza tiene relación con la distribución del ingreso y su apropiación desigual por parte de individuos y grupos sociales diferentes, que origina distintas capacidades de consumo entre los segmentos extremos de la población, por lo que se trata de un análisis específico de la desigualdad económica.

En tanto que la exclusión social tiene que ver con las relaciones sociales de producción y su análisis debe diferenciarse del de la pobreza, pues se trata de procesos que impiden a determinados individuos o grupos alcanzar una posición de autonomía que les permita acceder, de forma efectiva, a sus derechos fundamentales (educación, trabajo, vivienda, asistencia sanitaria, cultura. En este marco, el interés de este estudio se centra en determinar los factores asociados a la exclusión social en la juventud peruana, mediante el análisis de la interrelación de factores desde una perspectiva integral.

Se maneja la hipótesis de que la exclusión social en los jóvenes esta principalmente asociada al aspecto tanto educacional como laboral.

2.2.4 Derecho a la propiedad

Tenera Barrios Francisco y Mantilla Espinosa

Fabrico.- Importancia de la Propiedad

La propiedad es uno de los derechos más importantes que puede incluir un ordenamiento jurídico. Desde el punto de vista económico, la propiedad sirve como acicate para el ahorro y el trabajo productivo. La propiedad asigna una porción de los recursos naturales a los individuos y sienta las bases para el intercambio eficiente de los productos. Pero una propiedad mal establecida es fuente de serios conflictos económicos y sociales. Por ejemplo, en nuestro país la mala distribución de la riqueza ha tenido un serio impacto en la configuración de la riqueza inmueble. En el sector rural, la concentración de la propiedad y la mala utilización de la tierra ha empobrecido a los trabajadores del campo hasta niveles insospechados. Aún subsisten las relaciones laborales de tipo feudal, los latifundios improductivos, los minifundios inadecuadamente cultivados.

Paradójicamente, el derecho civil, que es la rama del derecho llamada a investigar la propiedad (y los derechos

reales en general), ha descuidado seriamente las investigaciones en este campo. Consideremos brevemente el ámbito del denominado derecho civil bienes. Esta materia se ha limitado al estudio tradicional de la teoría del título y el modo, llevando el estudio de casos inútiles hasta la exasperación, la reforma, el planeamiento y la gestión urbana, la adecuación de tierras rurales, el régimen de los recursos naturales renovables, el dominio del subsuelo, la propiedad sobre la tecnología industrial o sobre las manifestaciones culturales,

2.2.5 Derecho Real

Mauricio Rengifo Gardeazábal: Concepto de Derechos Reales

Explora una nueva una nueva concepción los derechos reales en las que se destruye el mito de la propiedad como un único derecho subjetivo que no implica obligaciones para su titular. Los autores de este trabajo, quizás influenciados por el realismo jurídico norteamericano y el análisis jurídico, prueban satisfactoriamente que la propiedad es más bien un haz de derechos y obligaciones correspondientes a categorías bien diversas. Las implicaciones prácticas de esta tesis son

innumerables, a juzgar por lo que ha sucedido en Norteamérica en materia de regulación de la propiedad. El segundo artículo se ocupa de las innovaciones conceptuales que ha traído consigo el nuevo régimen de propiedad horizontal. En nuestro tiempo, la concepción de la propiedad romana, ideada para regular las relaciones sociales y económicas de fincas rurales, se ha quedado corta para enfrentar las nuevas formas de vida derivadas de la arquitectura moderna. Las legislaciones europeas y latinoamericanas han regulado de diversas formas la propiedad y las relaciones de vecindad en los edificios. En este breve pero interesante artículo se hace un repaso general por las diferentes concepciones de la propiedad horizontal en nuestro país y se exploran algunas consecuencias prácticas. El tercer artículo, sobre el acceso al suelo urbano en Brasil, es una importante contribución a los temas de la reforma urbana y el derecho a la ciudad. Este país es uno de los más avanzados en regulación de los usos del suelo. El nuevo estatuto de la ciudad, consagra importantes figuras jurídicas que vale la pena conocer y adoptar en nuestro país como los derechos de uso y las

prescripciones colectivas, entre muchos otros. El cuarto artículo, titulado Formal and Informal Housing Practices es un valioso estudio comparativo de los desarrollos informales y formales del suelo urbano. En este artículo se examina la interesante teoría del investigador peruano Hernando de Soto sobre el origen de la pobreza en el tercer mundo. De acuerdo con de Soto, buena parte del problema del subdesarrollo de los países del tercer mundo se debe al predominio de la propiedad informal sobre la formal. Los 'dueños' de este tipo de bienes no tienen acceso al mercado porque no reúnen las condiciones formales para entrar en él. En el artículo se ponen a prueba las teorías de de Soto, señalando con acierto sus fortalezas y debilidades. El quinto artículo es fundamentalmente un testimonio de la problemática que he venido señalando en torno a la propiedad. La inclusión de este trabajo en una revista académica está totalmente justificada. Es preciso incluir las voces de los principales afectados por la vigencia de nuestro sistema jurídico anticuado y a veces excluyente.

Diario Oficial “El Peruano” Acelera la Inclusión Social para combatir la pobreza extrema.

La mejor manera de acelerar la inclusión social en favor de los peruanos más pobres que habitan en remotas zonas alto andinas es dinamizar su economía local mediante el desarrollo de la agricultura en pequeña escala, tecnificando esa actividad y aprovechando los recursos naturales disponibles. Así lo ha destacado el presidente de la República, Ollanta Humala Tasso, en su visita a Ayacucho, región que está superando progresivamente la extrema pobreza y trabaja con celeridad para insertarse en el aparato productivo del país. Junto con el desarrollo de cadenas productivas también se tiene que ampliar y mejorar la red social de infraestructura que necesitan los pueblos más pobres para incorporarse a los mercados regionales, nacionales y extranjeros.

De allí que tan importante sean para los habitantes alto andinos, que sufren pobreza extrema, los programas de micro y pequeña agricultura, con sus sistemas de riego por goteo y la asistencia técnica y multisectorial del Estado. En esa misma medida tienen alta prioridad para ellos la construcción de carreteras, la extensión de redes de

electrificación, agua potable, saneamiento, postas médicas y otros servicios básicos y vitales.

Por otro lado, está el buen funcionamiento y focalización de los programas sociales, así como el compromiso ratificado en Ayacucho por el Jefe del Estado de impulsar a fondo una nueva educación para los más pobres. El presidente Humala ha señalado que en el transcurso de nuestra vida republicana se ha dado importancia exclusiva al desarrollo de la agricultura altamente productiva, principalmente en la Costa. Observó la paradoja de que esa actividad que favorece a los valles se ha llevado a cabo con agua que viene de las cumbres andinas y, sin embargo, el Estado se olvidó de las poblaciones más pobres y marginadas.

En tal razón, el Gobierno hoy otorga suma prioridad a la buena utilización del agua con el riego tecnificado por goteo, poniendo en valor las tierras antes abandonadas y generando trabajo y riqueza para los más necesitados. Esa política, que se aplica en toda la sierra, en el caso de Ayacucho da resultados positivos; en esa región, el programa

Mi Riego permitirá ampliar la frontera agrícola en 30,000 nuevas hectáreas de cultivos en los próximos doce meses.

En todas las zonas alto andinas se proyecta la ejecución de obras de infraestructura hídrica por 1,000 millones de nuevos soles en este año, exclusivamente para el desarrollo del micro agricultura. Un claro ejemplo de las bondades de esta estrategia es el Proyecto Especial Río Cachi, que comprendió la construcción de 100 kilómetros de canales laterales y 20 reservorios para riego tecnificado por aspersión, con una inversión de 27 millones de nuevos soles, en beneficio de 30,000 habitantes de Acocro, Ayacucho.

En este plan, cuyo objetivo central es dinamizar la aletargada economía de los más pobres, tiene un papel preponderante la participación de los gobiernos regionales, así como la de las municipalidades provinciales y distritales.

Al respecto, el presidente Humala felicitó a las autoridades regionales y locales de Ayacucho por el trabajo mancomunado que realizan en favor de las zonas más deprimidas, de la mano con el Gobierno Central. La verdadera inclusión social en el campo se logrará otorgando a las familias más pobres agua, tierra, semillas y asistencia técnica,

que les permitirá auto sostenerse y comercializar sus productos.

2.2.6. Naturaleza Jurídica

La anticresis es un derecho real de garantía sobre cosa ajena, accesorio en función de garantía. Sin embargo, se ha discutido el carácter de derecho real, afirmando que se trataría de un derecho personal, por no recaer sobre el inmueble, sino sobre los frutos. Es un derecho real ya que "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 adquirentes del 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

2.2.7.1 Objeto

Según lo dicho la cosa gravada debe ser un inmueble (artículo 1091 del Código Civil), pero muchos autores agregan que éste debe ser fructífero. Lo tendría apoyo en que

adquiriendo el acreedor anticrético derecho a percibir los frutos, ello implica que el inmueble los produzca, es decir sea fructífero. Todo ello es cierto, pero si se observa que cabe que los frutos sean naturales, civiles e industriales, y que tradicionalmente pueden ser objeto de anticresis los inmuebles productores de éstos, se verá que, en principio, todo inmueble podrá calificarse de fructífero, porque frutos naturales podrá no darlos, pero sí frutos civiles e industriales (así arrendamientos).

Por último, agréguese que “la anticresis no requiere que el inmueble esté produciendo frutos cuando se constituya, sino que precisa sólo de su potencia productora”

2.2.7.2 Características

La anticresis tiene muchas características, tratadas por varios autores, pero hemos preferido tomar las que hace referencia el profesor Zavaleta Carruitero, que son las siguientes:

a) Es un derecho real.

El artículo 881° del Código Civil considera expresamente que la anticresis es un Derecho Real. Existe una estrecha vinculación entre el acreedor anticrético y el bien dado en anticresis. Es un derecho real sobre cosa ajena.

b) Es un derecho solemne.

Debe realizarse necesariamente por escritura pública, bajo sanción de nulidad. La infracción acarrea la nulidad del acto jurídico, conforme a los incisos 6 y 7 del artículo 219° concordante con el artículo 1092° del Código Civil.

c) Es un contrato accesorio.

El contrato principal es el mutuo o préstamo, y el accesorio, la anticresis. Cuando se extingue o anula el mutuo, desaparece la anticresis, puesto que siendo accesorio sigue la suerte del principal.

d) Es indivisible.

El gravamen afecta a todo el inmueble anti cresado hasta su extinción.

e) Es limitativa del derecho de propiedad.

Priva al deudor anticrético del Jusi Atendí (derecho de uso y disfrute) que pasan al acreedor anticrético, conservando aquél, solamente el Jusi Abutandi (derecho de disposición) y por tanto el deudor puede vender el bien gravado.

f) Es inmobiliaria.

Es una garantía que sólo grava bienes inmuebles, según aparece de la definición hecha por el artículo 1091º del Código Civil. Se asemeja a la hipoteca que también grava bienes inmuebles, pero se diferencia en que en ésta no hay desplazamiento del inmueble

2.2.7.3 Constitución. - Condiciones de fondo

Las condiciones de fondo son tres: la legitimación del constituyente, la capacidad de las partes y la entrega del inmueble. En cuanto a la primera condición, la anticresis puede ser constituida por el propietario, los condóminos y el usufructuario, aunque en este caso, la duración está supeditada a la del usufructo. Si el constituyente no está legitimado para establecer este derecho, pero luego adquiere la propiedad o el usufructo, rige el principio de la convalidación. En lo que hace a la capacidad, el código exige la necesaria para disponer. Como la enajenación de frutos futuros entra en la categoría de los actos de disposición, no puede constituir anticresis el que únicamente tiene poder para administrar. En cuanto a la tercera condición como el contrato que da nacimiento a la anticresis es real, sólo se perfecciona con la entrega del inmueble al acreedor. El modo queda subsumido en el título.

- Condiciones de forma

La constitución del derecho real de anticresis es formal: exige el otorgamiento de escritura pública, conforme al

artículo 1092º del Código civil. Deviniendo esta formalidad Ad Solemnitatem, porque es bajo sanción de inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble. Además es indispensable la tradición de la cosa, sin la cual el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real

- Pactos permitidos y prohibidos

Está prohibido el pacto comisorio pues el acreedor no sólo no puede tomar el inmueble por el importe de la deuda, ni tampoco puede hacerlo por el precio que fijen los peritos elegidos por las partes o de oficio. Tampoco puede convenirse que el acreedor pueda hacer o vender por sí el inmueble, sin necesidad de promover un proceso de ejecución de garantía. Está permitido en cambio pactar la compensación de los intereses en su totalidad o hasta determinadas concurrencia.

2.2.7.4 Diferencias con otras garantías

Diferencia con la hipoteca: a) En cuanto al objeto: en la hipoteca y la anticresis se trata de inmuebles. b) En lo que se refiere a la posesión: en la anticresis se confiere al acreedor, en la hipoteca la cosa se queda en poder del deudor. c) En

cuanto a los frutos: el derecho de percibirlos es esencial en la anticresis, no siéndolo en la hipoteca

2.2.7.5 Extinción.

- Extinción por vía de consecuencia:

La extinción de la obligación principal por cualquiera de los medios que la ley establece, supone la extinción de la anticresis, y por tanto implica la obligación del acreedor anticresista de restituir el inmueble. La anticresis, se mantiene íntegra hasta la extinción total, de igual modo quedará extinguida la anticresis si la obligación se declara nula o se hubiere resuelto

- Extinción por vía principal

La anticresis se extingue por vía principal en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo de las partes siendo un contrato consensual y de prestaciones recíprocas, se extinguirá cuando las partes se ponen de acuerdo.

- b) Por renuncia del acreedor, renuncia que puede resultar no solamente de los términos expresos sino de la simple restitución del inmueble. Destacamos que la renuncia a la anticresis no significa la renuncia al crédito, ni tampoco lo hace presumir.
- c) Por confusión en la persona del acreedor, de la calidad de anticresista y propietario del inmueble gravado.
- d) Por sentencia judicial que haya condenado al acreedor a restituir inmueble por haber abusado de sus facultades. La anticresis se extingue:
 - a) Cuando se da la nulidad del contrato principal, el mutuo, lógica consecuencia del principio de accesoriedad.
 - b) Por convención entre el deudor y el acreedor anticrético, en virtud de la autonomía contractual, lo que debe constar de escritura pública, al igual que su restitución.
 - c) Por confusión entre el deudor y el acreedor anticrético, lo que ocurre cuando el acreedor adquiere el bien del deudor.

- d) Por renuncia del acreedor, que puede ser expresa o tácita, es decir cuando devuelve el bien dado en garantía, al igual que la prenda, subsistiendo la obligación.
- e) Por venta judicial del bien, después de la cual se extingue el gravamen dado que el acreedor se hizo pago; en consecuencia e inmueble se trasmite realengo, libre.
- f) Por pago del préstamo, que es la forma normal de extinguir las obligaciones, el pago puede ser efectuado por el propio deudor o por un tercero; ambos casos se extingue el derecho real de anticresis, puesto que su exclusiva finalidad es la de garantizar el mutuo.

2.2.7.6 Formalidades (art. 1092° C.C.)

“El contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte”. El artículo bajo comentario describe los requisitos de forma para constituir válidamente el derecho real de anticresis.

1. Debe constar 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.

2. Debe entregarse el bien al acreedor 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 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. 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.

3. El integrante debe ser el propietario del bien. Como quiera que la constitución de un gravamen interesa al ejercicio de la facultad de disposición, entonces solo el propietario del bien se encuentra facultado para constituir dicho tributo.

Sin embargo, cabría un caso excepcional en el que se constituya la anticresis del dominio con gravamen, 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 2014º del Código Civil.

2.2.7.7. Imputación a la renta del inmueble (art. 1093º C.C.)

“La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital”. 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. El uso del bien otorgado en anticresis es fundamental para poder

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.

2.2.7.8. Obligaciones del acreedor anticrético (art. 1094° C.C.)

“Las obligaciones del acreedor son las mismas del arrendatario, excepto la de pagar la renta”. 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. 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. En este sentido, la posesión que ejerce el acreedor sobre el

bien está sujeta a importantes limitaciones en beneficio del deudor.

2.2.7.9. Retención del inmueble por otra deuda (art. 1025° C.C.)

“El acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, si no se le concedió este derecho”.

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. 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.

2.2.7.10. Normas aplicables (art. 1026° C.C.)

“Son aplicables a la anticresis las reglas establecidas para la prenda en lo que no se opongan a las consignadas en este título”. Como señalamos al analizar la definición de la anticresis, esta es considerada como una prenda de inmuebles, un derecho real de garantía sobre un bien que se constituye mediante su entrega al acreedor. En ese sentido, resulta razonable que se establezca como regla supletoria la que se refiere a la prenda, en lugar de otro derecho real

Sin embargo, como mencionamos anteriormente, existen diferencias faltantes 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

2.3 Definición de Términos de la investigación

Acción hipotecada

Acción real que corresponde al acreedor hipotecario en caso de impago y que le habilita a solicitar la venta pública de un inmueble gravado con hipoteca.

Acreedor

Aquel que tiene la acción o el derecho de pedir el cumplimiento de una deuda

Acreedor hipotecario

Aquel que tiene atribuido el derecho de solicitar la devolución de un préstamo hipotecario.

Acta Notarial

Relación fehaciente que extiende el notario de uno o varios hechos que presencia o autoriza.

Acto de conciliación

Acto por el cual las partes comparecen ante la autoridad judicial con la intención de llegar a un acuerdo tratando con ello de evitar el pleito.

Acto jurídico documentado

Documento sujeto al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados tanto mercantil como notarial.

Actualización de una tasación

Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Adeudar

Deber, contraer una deuda.

Alegar

Citar algo como prueba, disculpa o defensa de lo dicho o hecho. Citar, verbalmente o por escrito, leyes, jurisprudencia, casos, razones y otros argumentos en defensa de una causa.

Anticresis

Derecho real que faculta al acreedor para percibir los frutos de un inmueble con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debieren. En caso de no existir intereses o que al pagarse excedieran los frutos, estos se aplicarán al pago del capital. Contrato por medio del cual se pacta la anticresis.

Anticresista:

Al igual que en el usufructo, la anticresis constituye una desmembración de la propiedad, por la cual para establecerla es preciso tener respecto al bien la máxima capacidad. El anticresista deberá por ello ser propietario del inmueble, gozar de

plena capacidad de ejercicio y tener la facultad de disponer libremente del bien.

Antigüedad.

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Aprovechamiento real

Aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela de terreno concreta, según la ordenación que le corresponda y con independencia de quien tenga derecho para patrimonizarlo

Arrendador

Persona que cede el derecho a uso de un inmueble de su propiedad a un tercero a cambio de una renta.

Arrendatario

Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de un inmueble, que no es de su propiedad.

Bienes inmuebles

Incluye aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro y los que se adhieren permanentemente a ellos (terrenos y edificaciones). Tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos.

Buena Fe

Concepto que refleja la buena intención de una o varias de las partes contratantes, a la hora de firmar un contrato.

Cancelación hipotecaria

La cancelación en el Registro de la Propiedad de la hipoteca, supone que ésta queda sin efectos registrales, de tal modo que el inmueble gravado quedará libre.

Contrato de hipoteca

Proviene del latín hypotheca que significa prenda es decir colocar un objeto bajo otro como cumplimiento, cabe resaltar que la hipoteca es un contrato real que establece un derecho real de una persona sobre el bien de otro o sus derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y suplencia en el pago

Capital inmobiliario

Patrimonio inmobiliario destinado a la obtención de rentas.

Comunidad alto andina

Comunidad andina es elevada, algo que podría explicarse por el tipo de material predominante de la vivienda, baja cobertura de servicios de agua y desagüe, bajo nivel de instrucción de la mayoría, deficiencias de higiene personal y la falta de educación sanitaria.

Comunidad campesina

Las Comunidades Campesinas son organizaciones de interés público, con existencia legal y personería jurídica, integradas por familias que habitan y controlan determinados territorios, ligadas por vínculos ancestrales, sociales, económicos y culturales, expresados en la propiedad comunal de la tierra, el trabajo comunal, la ayuda mutua, el gobierno democrático y el desarrollo de actividades multisectoriales, cuyos fines se orientan a la realización plena de sus miembros y del país

Demanda judicial

Es un escrito que se inicia en un juicio y cuya finalidad es que el demandante determine todas las pretensiones, relatando los hechos que ocurrieron, el derecho que lo fundamenta y además solicitando todo lo que reclama.

Derecho

Desde el punto de vista subjetivo, dicese de la facultad, poder o potestad individual de hacer, elegir o abstenerse, y de exigir, permitir o prohibir a los demás. Desde el punto de vista objetivo, dicese del conjunto de leyes, reglamentos y demás resoluciones, de carácter permanente y obligatorio, creadas por el Estado para la conservación del orden social.

Derecho Accesorio

Se trata un derecho accesorio a una obligación principal, lo cual es consecuencia de su condición de derecho de garantía. Por

consiguiente, no se concibe su existencia de modo autónomo, sin una deuda a ser garantizada. Se desprende también de ello que seguirá la suerte de la obligación principal, en caso de extinción de la misma.

Derecho Convencional

La anticresis, es solamente convencional. No puede nacer sino de la voluntad de las partes, no nace de la ley o de la decisión judicial. Es el contrato, el acto jurídico la fuente del instituto. Consiguientemente para celebrado deberá tenerse capacidad y quienes obrasen en representación de menores o incapaces, deberán hacerlo, previa la autorización judicial pertinente, otorgada solamente por razones de necesidad y utilidad y con audiencia del consejo de familia, en el caso de los tutores, tal como lo disponen los artículos 447° y 451° del código civil, en cuanto a la patria potestad y a la tutela y el artículo 568° en cuanto a curatela.

Derecho 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 solo recae sobre bienes muebles.

Pero no es suficiente que la garantía consista en una cosa inmueble. Es también indispensable, que esté en el campo del derecho privado. De ahí que no todos los inmuebles enumerados por el artículo 885 del código civil podrán ser dados en anticresis. Sólo podrán ser entregados en garantía, los inmuebles que pertenezcan al dominio privado, pues los inmuebles del estado no son susceptibles de gravamen.

Derecho de usufructo.

Derecho real de uso, por el que el propietario de una cosa, mueble, inmueble o semoviente, cede a un tercero el uso y disfrute de la misma, con la condición de salvaguardar su conservación y custodia.

Derechos reales

Hace referencia a las relaciones jurídicas de las personas con los bienes o las cosas. El titular de un derecho real puede obtener la utilidad de la cosa sin necesidad de que exista un obligado o deudor. Son derechos reales la propiedad, el usufructo, la servidumbre.

Derecho Real Indivisible

Se trata de un derecho indivisible, a que al igual que los demás derechos reales de garantía, afecta en su integridad al bien gravado.

Ello trae consigo que el pago parcial de la deuda no determina que el gravamen se extinga en la parte proporcional. Por el contrario, este continúa sobre la totalidad del bien.

Embargo

Apoderamiento de los bienes de un deudor en un proceso ejecutivo para, con su venta, satisfacer la obligación incumplida.

Fallo

Resolución o sentencia que contiene un pronunciamiento definitivo y con la que se da fin a un proceso.

Indemnización

Resarcimiento económico del daño o perjuicio que se ha causado.

Inmueble

Las tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles.

Irrevocable

Lo que no se puede revocar o deshacer jurídicamente.

Justiprecio

Valoración legal de un determinado inmueble.

Litigio

Controversia o contienda de índole judicial.

Notario

Profesional liberal legalmente autorizado que da fe pública de los actos y contratos en los que interviene.

Patrimonio

Conjunto de bienes y derechos de los que una persona es titular.

Peritaje

Trabajo o estudio realizado por un perito o experto con la finalidad de corroborar determinadas circunstancias o hechos.

Registro Público

Sujetos

La anticresis supone siempre la existencia de una obligación principal a garantizar. Las partes intervinientes en esta figura serán pues, de un lado el acreedor anticrético a cuyo favor se establece la garantía, y de otro lado el constituyente de la anticresis, denominado anticresista. Normalmente este último es el deudor principal pero nada impide que pueda tratarse de un tercero.

Superintendencia de Registros Públicos

Supervisa y agrupa a las dependencias locales de los registros públicos. Contiene información institucional y legal, publicaciones, eventos, enlaces, contactos.

Superficie comprobada

Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Titulización

Proceso por el cual un activo real (inmueble, préstamos concedidos,) o futuro (rentas a percibir por un inmueble) se convierte en valores negociables que posteriormente, serán transmitidos a terceros, basando su rentabilidad en los flujos de caja derivados de dichos activos. El objetivo de dichas operaciones es obtener liquidez y mejorar la imagen del balance que ofrece la empresa.

Valor máximo legal

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Venta Judicial

Es aquella venta llevada a cabo por un tribunal de bienes inmobiliarios o privados de una persona, siguiendo lo establecido por sentencia.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 Tipo y diseño de la investigación

3.1.1 Tipo de investigación Descriptivo y Explicativo:

- **Tipo descriptivo.-** Según Sampiere (2002) dice: “El propósito es describir situaciones y eventos. Decir como es y cómo se manifiesta determinado fenómeno. Buscar, especificar las propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis. Se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas independientemente, para así describir lo que se investiga. Miden los conceptos o variables a los que se refieren. Se centran en medir con la mayor precisión posible”. En consecuencia, una investigación de tipo descriptiva, es adecuada cuando los objetivos de dicha indagación permiten analizar los componentes, mecanismos incluyen como en el caso del Contrato de Anticresis, vigentes, para personas naturales con

exclusión social y dentro de los mecanismos de la seguridad jurídica. Caso: distrito de Cairani de la zona alto andina de Tacna, teniendo en consideración además lo siguiente:

- Una descripción gráfica de las características de los fenómenos de los Contratos de Anticresis aún vigente en el artículo 1091° del código civil peruano, que se intentan derogar;
 - Determinación del grado de eficiencia de la naturaleza jurídica de la anticresis.
 - Formulación de predicciones en cuanto al mantenimiento de la seguridad jurídica de anticresis.
- **Tipo Explicativo.-** Según Mario Bunge (2002) quien dice: “Van mas allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos, están dirigidos a responder a las causas de los eventos físicos o sociales”, significa que se debe explicar cómo debe evitarse la derogatoria o modificatoria del artículo 1091° del código civil que aún se encuentra vigente, siendo utilizadas por las comunidades campesinas alto andinas del distrito de

Cairani provincia de Candarave y departamento de Tacna..

3.1.2 Temporalidad:

Es una investigación que comprende el periodo que se inicia el año 2012 y debe culminar hasta el año 2013.

3.1.3 Espacial:

El trabajo de investigación se desarrolla en base a la información capturada in situ de los habitantes de las comunidades de Cairani, Camilaca y Huanuara de la provincia de Candarave y departamento de Tacna

3.1.4 Diseño de la Investigación

El diseño de la presente investigación, es de característica no experimental, por lo que al respecto Kerlinger (2002) dice:” en la que no se tiene un control directo y que puede ser aplicada en ambos enfoques”. Entonces estas premisas y al entenderse que se trata de un estudio descriptivo, es justo que permitan utilizar las técnicas de las entrevistas y encuestas, para poder monitorear,

comparar y comprobar la efectividad de la anticresis, señaladas en el artículo 1091° del código civil, pero paralelo a estas facilidades se deben observar los costos que originarían para los campesinos de dichas comunidades, utilizar los instrumentos financieros como las hipotecas, sendos pagarés y documentos Notariales que evidentemente afectarían aún más la precaria economía de esas personas naturales, por consiguiente, entonces estos parámetros nos deben contrastar las variables con la hipótesis del estudio planteadas en correlación, a lo que señala Hernández Sampieri Roberto (2003: 121) y dice: "Los estudios correlacionales responden a las preguntas de la investigación" hechos que permiten medir el grado de relación entre la variable independiente y la variable dependiente.

3.2 Población y muestra de estudio

3.2.1 Población

El autor Chávez (2000) cuando se refiere a la definición de la población, dice: " es el universo de la investigación, sobre el cual se pretende generalizar los resultados y está constituido por características o estratos que permiten

distinguir los sujetos de unos a otros”, bajo este criterio se deben tener en cuenta una población constituida por los distritos de Cairani, Camilaca y Huanuara cuyos habitantes integran la comunidad alto andina del departamento de Tacna.

3.2.2 Muestra

Hernández Sampieri Roberto, Fernández Collado Carlos y Baptista Lucio Pilar, dice:” la muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos definido en sus características al que llamamos población” bajo estas circunstancias, la muestra, debe estar compuesta por las personas naturales con exclusión social de 772 de la comunidad, alto andina, para determinar la muestra se deben aplicar la formula siguiente:

$$n = \frac{Z^2 (p) (q)}{E^2}$$

Donde:

Z = Límite de confianza

p = Probabilidad de aciertos

q = Probabilidad de fracasos

E = Nivel de precisión.

Al dar valores:

Z = 1,44

p = 0,9

$$q = 0,1$$

$$E = 0,15$$

Al sustituir valores:

$$n = \frac{1,44^2 (0,9) (0,1)}{0,0225}$$

$$n = \frac{0,186624}{0,0225} = 8,29 \quad n = 8$$

Esta muestra inicial de (8) debe ser ajustada a través de la formula:

$$N = \frac{n}{\frac{N-1}{1+N}}$$

Reemplazando:

$$n = \frac{8}{\frac{8-1}{1+8}}$$

$$n = \frac{8}{1+0,009067} = 7,928115$$
$$n = 8$$

En este caso, sólo se investigara a 08 personas naturales con sus respectivos Expedientes Judiciales por contrato de anticresis.

3.2.3 Tratamiento de datos analíticos (análisis estadístico)

La ejecución de este proceso debe permitir, la observancia de un gran número de Códigos Civiles de diferentes países, relacionados aún la vigencia del Contrato de Anticresis en pleno siglo XXI cuando en nuestro país, ya se hablan de la economía acelerada, la armonización del derecho internacional y la globalización con la incorporación

de las nuevas tecnologías de información y comunicaciones, relacionadas a la seguridad jurídica, exclusión social y aún la práctica del anticresis en las zonas alto andinas, especialmente del distrito de Cairani de la provincia de Candarave y departamento de Tacna, incluyendo el código civil peruano que nos deben permitir indagar dichos datos y a la vez deben facilitar correlacionar las variables e hipótesis del presente estudio, aparte de ser corroborados por el análisis estadístico, utilizados por los medios informáticos, es decir, referentes al Programa SPSS y R (lenguaje de programación) consideradas como las más efectivas, para establecer la Población y muestra, con el alcance y naturaleza, de las Pruebas Estadísticas No Paramétricas con un nivel de significación del 0.95% como análisis sustentable.

ESTRATO POR GIRO	COMUNICADADES DE CAMPESINOS DE CAIRANI, CAMILACA Y HUANUARA	TOTAL POBLACIÓN (fh)n = ,010362 Nh(fn) = nh	MUESTRA
1	Cairani	430	4
2	Camilaca	192	2
3	Huanuara	150	2
		N = 772	N = 8

3.3. Operacionalización de variables

3.3.1 Definición de Operacionalización

Según Saldaño (2009), dice: "Es un paso importante en el desarrollo de la investigación. Cuando se identifican las variables, el próximo paso es su operacionalización, es decir hacerla tangible, hacerla operativa, medible o por lo menos

registrable en la realidad". Comprende tres tipos de definiciones:

- **Definición conceptual**

Básicamente, la definición conceptual de las variables constituye una abstracción articulada en palabras para facilitar su comprensión y su adecuación a los requerimientos prácticos de la investigación.

- **Definición operacional**

Una definición operacional está constituida por una serie de procedimientos o indicaciones para realizar la medición de una variable definida conceptualmente. En la definición operacional se debe tener en cuenta que lo que se intenta es obtener la mayor información posible de la variable seleccionada, de modo que se capte su sentido y se adecue al contexto, y para ello se deberá hacer una cuidadosa revisión de la literatura disponible sobre el tema de investigación.

- **Variables, dimensiones e indicadores.**

Cuando nos encontramos con variables complejas, donde el pasaje de la definición conceptual a su

operacionalización requiere de instancias intermedias, entonces se puede hacer una distinción entre variables, dimensiones e indicadores. A modo de síntesis, puede afirmarse que el pasaje de la dimensión al indicador hace un recorrido de lo general a lo particular, del plano de lo teórico al plano de lo empíricamente contrastable.

3.3.2 Cuadro de Operacionalización de variables.

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE (V.I) Contrato de Anticresis	Son aquellos contratos que sirven para asegurar al acreedor el pago de su crédito y para que confíe en el deudor quienes contratan con él. Es aquel contrato que se celebra con la finalidad de asegurar el cumplimiento de una obligación principal, sin la que no puede subsistir	Es el efecto de las garantías reales la de transformar a los acreedores garantizados en acreedores preferenciales. es decir, que mediante los derechos reales de garantías se deroga el principio general de igualdad en el pago, consagrado por la ley.	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de uso del inmueble otorgado en contrato de anticresis. • La magnitud de los actos de administración de los contratos de anticresis • La percepción de los frutos obtenidos por la tenencia del bien por contrato de anticresis. • La responsabilidad civil sobre la legalidad de los contratos de anticresis,
VARIABLE DEPENDIENTE (V.D) Seguridad Jurídica	La seguridad jurídica es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno	Representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones sin que el capricho la torpeza o mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio. A su vez la seguridad jurídica limita y determina las facultades y los deberes de los Poderes Públicos.	<ul style="list-style-type: none"> • Administración de justicia • Garantía de legalidad • Certeza jurídica • Acto de autoridad

3.4 Técnicas e Instrumentos para recolección de datos

3.4.1 Técnicas para recolección de datos

3.4.1.1 La entrevista

Esta técnica contribuye en el presente trabajo de investigación, al aplicar a cada grupo de campesinos de las comunidades del distrito de Cairani sobre las ventas del instrumento de anticresis aún en vigencia en el código civil peruano, pues las respuestas cualitativas deben proporcionar en el momento del trabajo de campo, deben absolver las preguntas del cuestionario debidamente formuladas y proporcionadas a los intervinientes.

3.4.1.2 Encuestas

Según Richard L. Sandhusen y Naresh K. Malhotra (2004), ambos dicen que las encuestas obtienen información sistemáticamente de los encuestados también a través de preguntas, ya sea personales, telefónicas o por correo“ pues estas encuestas son hechas a un gran número de

personas naturales de las comunidades campesinas de la zona alto andina de Cairani, para su efecto se utilizan un cuestionario prediseñado, a su vez se usa el método de la encuesta que incluye un cuestionario estructurado que se da se les proporciona a los encuestados y cuyo diseño es para obtener información específica. Por tal razón en la presente investigación, esta técnica es para obtener respuestas voluntarias para satisfacer a las variables dicotómicas formuladas en el cuestionario estructurado cuidadosamente con anticipación y que deben permitir conseguir los resultados oportunos para el Informe Final de Tesis.

3.4.1.3 Guía de Entrevista.- Es otro de los instrumentos utilizados para llevar a cabo las entrevistas en forma directa y personalizada, con la gerencia y trabajadores de las empresas involucradas como población y muestra, para obtener respuestas coherentes que puedan contribuir en el resultado de la investigación.

Modelo de Guía de Entrevista

Estructuración de la entrevista	Entrevista dirigida	Finalidad	Número de participantes
Pregunta preestablecida	Preguntas selectivas	Objetivo de la entrevista	Propietario y/o Responsables en el momento de la entrevista

3.4.1.4 Ficha de Encuesta.- Por último este instrumento se debe aplicar para obtener informaciones de carácter porcentual, de la manera y forma como en el entorno de las personas naturales con exclusión social, de la muestra que se encuentran comprometidos en el quehacer en el trabajo del campo agrícola, que en forma voluntaria deben responder al cuestionario diseñado con antelación, para que los resultados sean también positivos o negativos, evidentemente luego de ser evaluados y examinados tomados en cuenta las informaciones importantes que permitan obtener datos significativos, pues las preguntas deben ser absueltas por las personas entrevistadas y encuestadas materia de la investigación.

3.4.1.4 Cuestionario

Otra de las técnicas es el cuestionario que es parte de la entrevista y encuesta donde se

recoge las respuestas a las preguntas planteadas sobre el problema de la investigación y que se buscarán y determinar los indicadores implicados en el objetivo teórico de dicha encuesta, ya que los consultados deben proporcionar respuestas a la indagación de carácter voluntaria.

3.4.2 Instrumentos para la recolección de datos

3.4.2.1 Construcción de una Escala de Likert

Es instrumento se utiliza para medir las respuestas tanto de la entrevista como de la encuesta, de esta manera determinar las expresiones cualitativas positivas o negativas, por medio del empleo de puntuaciones fluctuantes, generalmente de 1 a 5 desde luego no es un prototipo puede variar de acuerdo al carácter de la investigación..

3.4.2.2 Análisis documental

Romero (2000) a los métodos de recolección de datos, lo define." como el medio a través del

cual el investigador se relaciona con los participantes para obtener la información necesaria que le permitan obtener los objetivos del estudio”, bajo esta percepción utilizaremos el análisis documental para obtener una información necesaria que sirvan para identificar con los instrumentos de medición de los indicadores de la Variable Independiente propuesto, que han sido determinados mediante la revisión y análisis, además de haber sido relacionadas con fuentes de diferentes informaciones bibliográficas sobre trabajos de investigación descriptiva y explicativa a nivel nacional.

3.4.2 Procesamiento y análisis de datos.

Según Zorrilla José (1998) dice:”Una vez concluidas las etapas de recolección de información, seguidamente se inicia con una de las más importantes fases de procesamiento y análisis de datos, es un conjunto de manipulaciones, transformaciones, operaciones, reflexiones o comprobaciones que se realizan sobre los datos con el fin de extraer significados relevantes, con relación a un problema de investigación”, sin embargo, debemos agregar que este

tipo de análisis de datos dependen también de los siguientes factores: a) El nivel de medición de las variables, b) El tipo de hipótesis formulada y c) El diseño de investigación utilizado que indique el tipo de análisis requerido para la comprobación de hipótesis.

Por otra parte, Kerlinger (1982) dice: “el análisis de datos es el precedente para la actividad de interpretación. La interpretación se realiza en términos de los resultados de la investigación. Esta actividad consiste en establecer inferencias sobre las relaciones entre las variables estudiadas para extraer conclusiones y recomendaciones. La interpretación se realiza en dos etapas: a) Interpretación de las relaciones entre las variables y los datos que las sustentan con fundamento en algún nivel significativo estadística, b) Establecer un significado más amplio de la investigación, es decir, determinar el grado de generalización de los resultados de la investigación”, por consiguiente, la investigadora del presente estudio, para llegar a la siguiente etapa que consiste en la determinación de los resultados y discusión, para ello debe recurrir a los instrumentos de estadística que permitan utilizar las herramientas de las Entrevistas y la Encuesta, estos lo hemos agrupados en la población y clasificados de

acuerdo a su importancia, los que deben ser convertidos en textos manejables para poder discutir e interpretar el contenido del cuestionario estructurado para obtener las respuestas de las personas naturales de las comunidades campesinas de Cairani, Camilaca y Huanuara respectivamente.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

En el presente campo de resultados y discusión, se deben fundamentar los supuestos totalmente actualizados y manejables, como continuar con los contratos de anticresis, aún practicados por las comunidades campesinas alto andinas del departamento de Tacna.

4.1 Presentación, análisis, discusión e interpretación de la Entrevista.

Nómina de las personas naturales con exclusión social

ESTRAT O POR GIRO	COMUNIDADES CAMPESINAS DE LA ZONA ALTO ANDINA DE LA PROVINCIA DE CANDARAVE	MUESTRA
1	DISTRITO CAIRANI	3
2	DISTRITO CAMILACA	2
3	DISTRITO HUANUARA	2
	TOTAL	n = 7

Fuente: Elaboración propia del autor

Pregunta 1:

¿Cree usted que el uso de los contratos de anticresis aún en vigencia en su comunidad alto andina son eficientes?

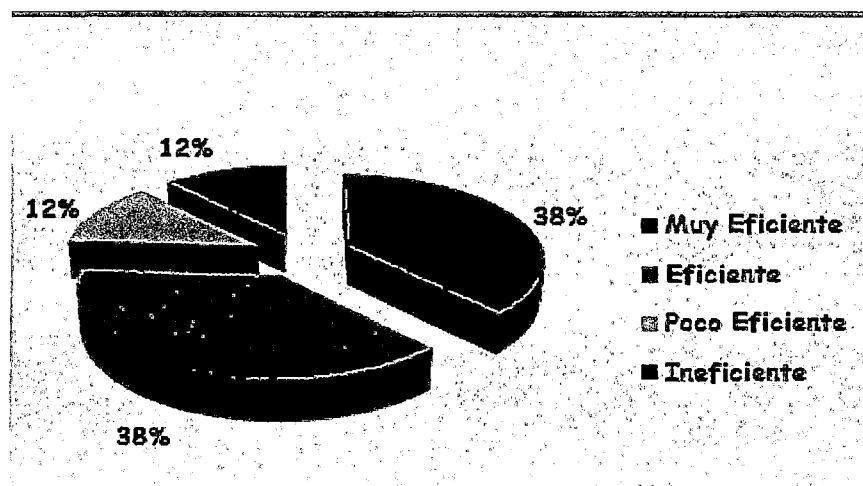
Análisis

Tabla 1

Apreciar la eficiencia de los contratos de anticresis en vigencia

ENTREVISTA A LAS COMUNIDADES CAMPESINAS	CANTIDAD	MUY EFICIENTE	EFE-CIENTE	POCO EFI-CIENTE	INEFI-CIENTE
CAIRANI	04	3	1	0	0
CAMILACA	02		1		
HUANUARA	02			1	1
TOTAL	08	3	3	1	1
PORCENTAJE		38%	38%	12%	12%

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 1

Figura 1

Apreciación de la permanencia del contrato de anticresis.

INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 38% que es Muy eficiente, un 38% respondieron que el Contrato de anticresis es Eficiente y un 12% respondieron que dicho contrato de anticresis es Poco eficiente y el otro 12% responden que es Ineficiente, además manifiestan que su utilización es voluntario.

Pregunta 2:

¿Usted está de acuerdo con la magnitud de los beneficiarios de los contratos de anticresis utilizados por su comunidad?

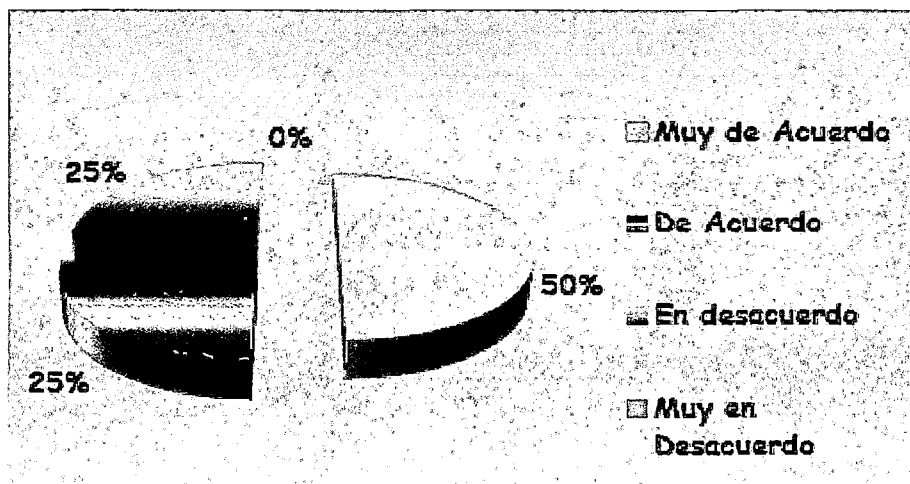
Análisis

Tabla 2:

Opinar sobre la magnitud de los beneficiarios de los Contratos de anticresis en vigencia

ENTREVISTA A LAS COMUNIDADES CAMPESINAS	CANTIDAD	MUY DE ACUERDO	DE ACUERDO	EN DESACUERDO	MUY EN DESACUERDO
CAIRANI	04	2	1	1	0
CAMILACA	02	1	1	0	0
HUANUARA	02	1	0	1	0
TOTAL	08	4	2	2	0
PORCENTAJE		50%	25%	25%	0,0 %

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 2
 Figura 2
 Apreciación de los beneficios del contrato de anticresis

INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 50% que están de Muy de acuerdo con la magnitud de los beneficiarios del contrato de anticresis en vigencia y un 25% respondieron que también están de Acuerdo que estén involucrados más beneficiarios, un 25% respondieron en Desacuerdo y un 0,0% respondieron estar en Muy desacuerdo.

Pregunta 3:

¿Cree usted que toda la comunidad alto andina tienen acceso a este al contrato de anticresis bajo prenda de su propiedad sin mayores trámites?

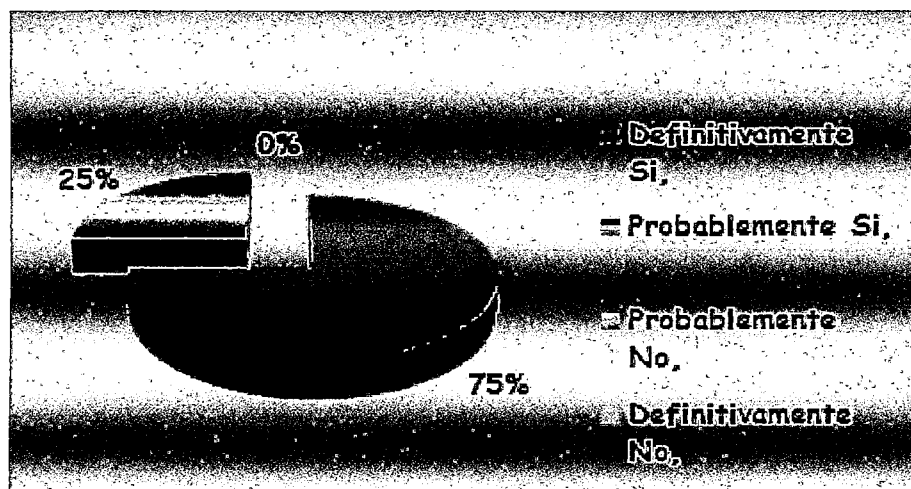
Análisis

Tabla 3:

Determinar si una mayoría de las comunidades alto andinas tiene acceso al contrato de anticresis.

ENTREVISTA A LAS COMUNIDADES CAMPESINAS	CANTIDAD	Definitivamente Si	Probablemente Si	Probablemente No	Definitivamente No
CAIRANI	04	3	1	0	0
CAMILACA	02	2	0	0	0
HUANUARA	02	1	1	0	0
TOTAL	08	6	2	0	0
PORCENTAJE		75%	25%	0,0%	0,0%

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 3

Figura 3

Apreciación del acceso al contrato de anticresis.

INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75% que Definitivamente tienen acceso una mayoría al contrato de anticresis del artículo 1091° del código civil, un 25% respondieron

que Probablemente Si tiene acceso a dichas herramientas para obtener dinero en efectivo y un 0.0% respondieron a las preguntas remarcadas Probablemente No y Definitivamente No.

Pregunta 4:

¿Usted como habitante alto andino piensa que el artículo 1091° del código civil debe ser derogado por el Congreso de la República?

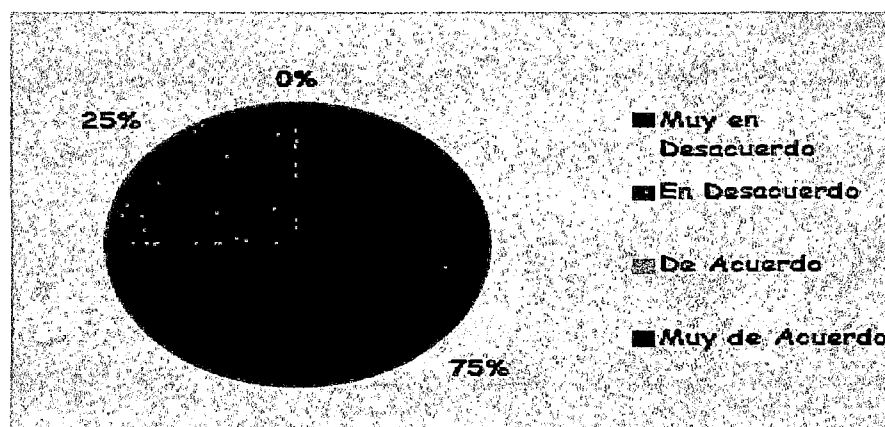
Análisis

Tabla 4:

Comentar sobre la derogatoria del Artículo 1091° del código civil

ENTREVISTA A LAS COMUNIDADES CAMPESINAS	CANTIDAD	Muy en desacuerdo	En desacuerdo	De acuerdo	Muy de acuerdo
CAIRANI	04	2	2	0	0
CAMILACA	02	2	0	0	0
HUANUARA	02	2	0	0	0
TOTAL	08	6	2	0	0
PORCENTAJE		75%	25%	0,0%	0,0%

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 4

Figura 4

Determinación de la derogatoria del Artículo 1091° del código civil.

INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75% que están Muy en Acuerdo y un 25% respondieron que están en Descuerdo con el proyecto de la derogatoria del artículo 1091° del código civil, además de considerarse como una Ley atentatoria a sus derechos personales y grupales.

Pregunta 5:

¿Para usted es importante la práctica tan antigua del contrato de anticresis en la comunidad donde radica?

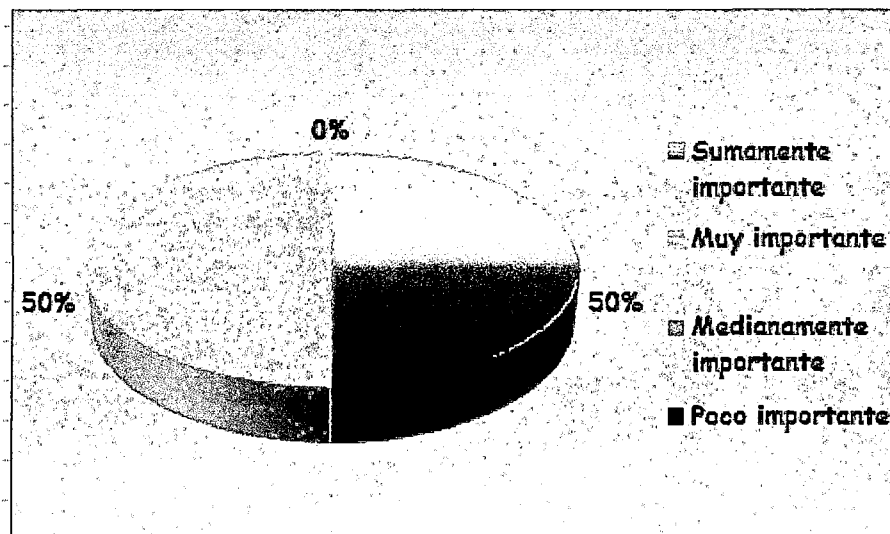
Análisis

Tabla 5

Aclarar la importancia de la práctica del contrato de anticresis en su zona

ENTREVISTA A LAS COMUNIDADES CAMPESINAS	CANTIDAD	Sumamente importante	Muy importante	Medianamente importante	Poco importante
CAIRANI	04	2	2	0	0
CAMILACA	02	1	1	0	0
HUANUARA	02	1	1	0	0
TOTAL	08	4	4	0	0
PORCENTAJE		50%	50%	0,0%	0,0%

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 5

Figura 5

Determinar la importancia del contrato de anticresis en esa zona alto andina

INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 50% que son Sumamente importante y Muy importante el contrato de anticresis, debido a que con mucha facilidad se benefician obteniendo dinero en efectivo para la compra de sus semillas para cultivar el pan llevar de esa comunidad, con relación a las preguntas de Medianamente importante No precisa y Poco importante se le atribuye el 0,0%.

CAPITULO V

DISCUSIÓN

5.1 Presentación, análisis y discusión de la Encuesta.

Nómina de las personas naturales con exclusión social

ESTRATO POR GIRO	COMUNIDADES CAMPESINAS DE LA ZONA ALTO ANDINA DE LA PROVINCIA DE CANDARAVE	MUESTRA
1	DISTRITO CAIRANI	4
2	DISTRITO CAMILACA	2
3	DISTRITO HUANUARA	2
	TOTAL	n = 8

Fuente: Elaboración propia del autor

Pregunta 1:

¿Usted cree que el contrato de anticresis en la práctica sigue siendo eficiente en la calidad de vida de las personas naturales de la comunidad alto andina, teniendo en cuenta que aún siguen excluidos socialmente por parte del Gobierno Central?

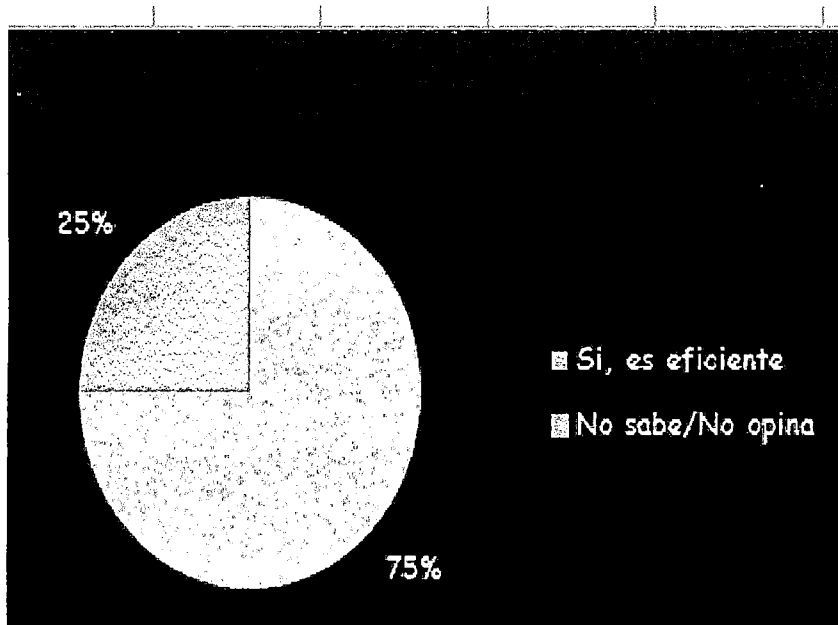
Análisis

Tabla 6

Opinión sobre el uso eficiente de los contratos de anticresis

ALTERNATIVAS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
Si, es eficiente	6	75%
No sabe/No opina	2	25%
Total	8	100,00

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 6
 Figura 6
 Determinar la eficiencia de los contratos de anticresis en vigencia

DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75% que Si, es eficiente la práctica del contrato de anticresis porque les permiten obtener sin mayores trámites dinero en efectivo al prenda su propiedad a sus mismos vecinos colindantes de la zona de su hábitat y un 25% respondieron que No sabe/No opina.

Pregunta 2:

¿Percibe usted los beneficios del contrato de anticresis, que se encuentra aún en vigencia en la comunidad de su residencia?

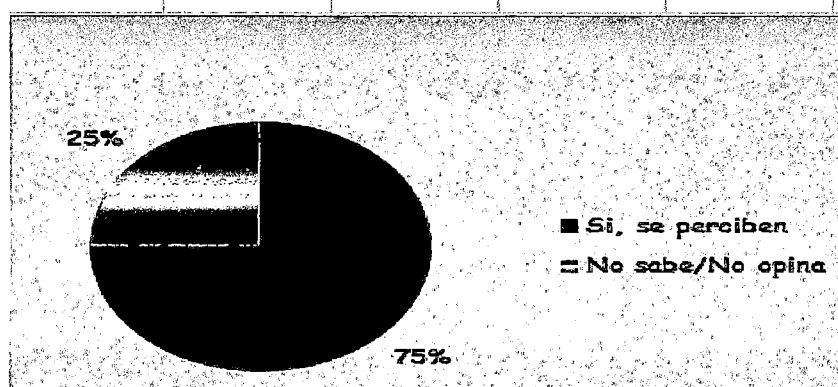
Análisis

Tabla 7

Opinar sobre los beneficios que brindan el contrato de Anticresis

ALTERNATIVAS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
Si, se perciben	7	87,5%
No sabe/No opina	1	12,5%
Total	8	100,00

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 7

Figura 7

Determinar los beneficios de los contratos de anticresis en vigencia

DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75% que Si, perciben los beneficios de la práctica del contrato de anticresis porque les permiten obtener dinero sin mayores trámites solo al preñar su propiedad a sus mismos vecinos colindantes de la zona alto andina y un 25% respondieron que No sabe/No opina.

Pregunta 3:

¿Cree usted que gran parte de la comunidad alto andina tiene acceso al contrato de anticresis dentro de los alcances de seguridad jurídica?

Análisis

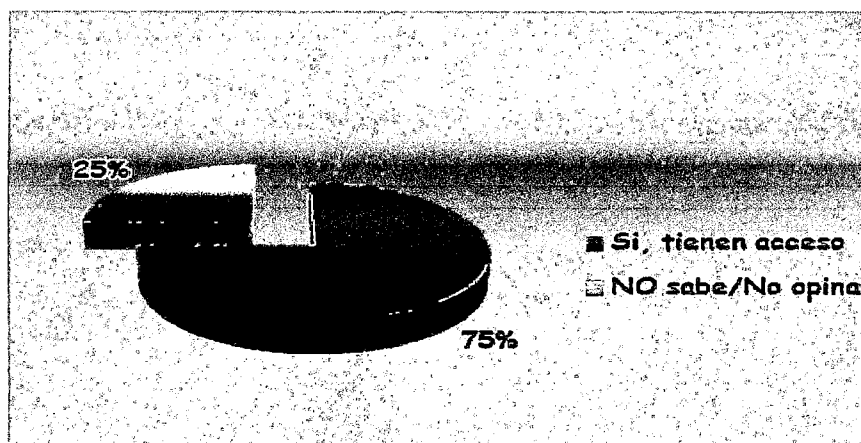
Tabla 8

Opinión sobre el acceso de la comunidad alto andina al contrato de anticresis

Opinión sobre el acceso de la comunidad alto andina al contrato de anticresis

ALTERNATIVAS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
Si, tienen acceso	6	75%
No sabe/No opina	2	25%
Total	8	100,00

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 8

Figura 8

Determinar opinión sobre el acceso a los contratos de anticresis en Vigencia

DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75%% que Si, tiene acceso en una gran mayoría a la práctica del contrato de anticresis porque les permiten obtener sin mayores trámites dinero en efectivo al prenda su propiedad a sus mismos vecinos colindantes de la zona de su hábitat y un 25% respondieron que No sabe/No opina.

Pregunta 4:

¿Piensa usted que el Congreso de la República debe derogar el Artículo 1091° del código civil?

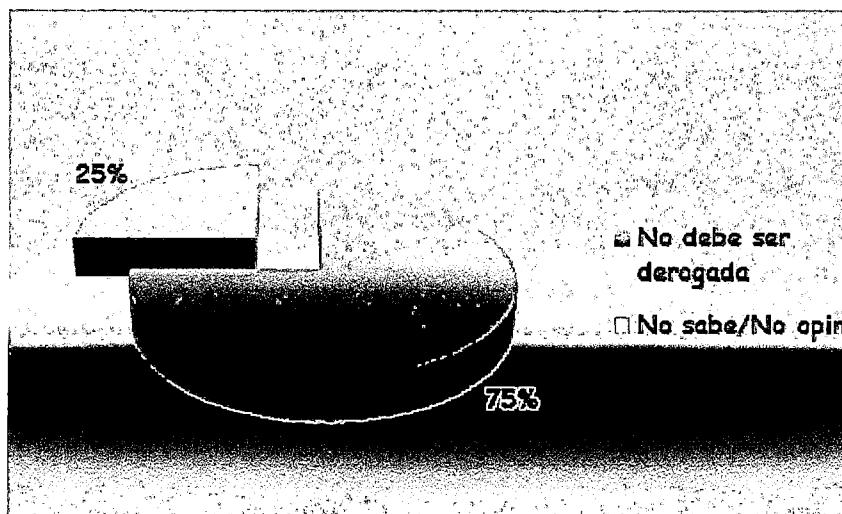
Análisis

Tabla 9

Opinar sobre la derogatoria de los contratos de anticresis.

ALTERNATIVAS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
No, debe ser derogada	6	75%
No sabe/No opina	2	25%
Total	8	100,00

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 9

Figura 9

Determinar la derogatoria de los contratos de anticresis en vigencia

DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75%% que No, debe ser derogada el Artículo 1091° del código civil y un 25% respondieron que No sabe/No opina.

Pregunta 5:

¿Piensa usted que el Artículo 1091° del código civil, es importante en la calidad de vida de los habitantes de las comunidades alto andinas?

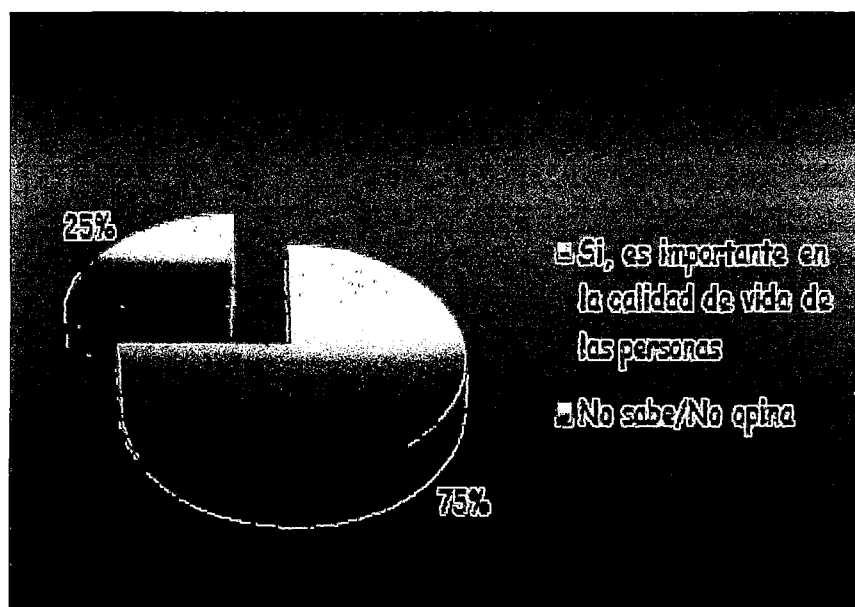
Análisis

Tabla 10

Opinar sobre la importancia del contrato de anticresis con Seguridad Jurídica.

ALTERNATIVAS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
Si, es importante	7	87,5%
No sabe/No opina	1	12,5%
Total	8	100,00

Fuente: Elaboración propia del autor



Fuente: Elaboración propia, según Tabla 10

Figura 10

Determinar la importancia de los contratos de anticresis en vigencia

DISCUSIÓN E INTERPRETACIÓN:

Los campesinos de las 03 comunidades alto andinas entrevistados, respondieron en un 75%% que Si, es importante en la calidad de vida el contrato

de anticresis mediante este sistema se agencian dinero para cultivar parte de sus tierras, ya que el Gobierno Central los tiene olvidados y un 25% respondieron que No sabe/No opina.

CONCLUSIONES

- La anticresis como institución sigue vigente y se continúa realizando en la comunidad nacional, celebrándose, unos por escritura pública, otros por documento privado. Estos últimos seguirán teniendo valor puesto que se tomaran en contratos sin nombre y desplegaran sus efectos entre las partes.

Conclusiones Parciales

- Si la comisión revisora del Congreso de la Republica, deroga el artículo 1091° del código civil del contrato de la anticresis que es una garantía real, esta institución se fortalecerá, debido a que no existirá norma que impida su constitución, inclusive de manera verbal, lo cual estará sujeto a la voluntad de las partes.
- El contrato de anticresis favorece a los contratantes de manera directa, sin mayor trámite y a bajo costo, debido a que no necesitan inscribir su propiedad, ni inscribir en registros públicos dicho contrato, además se debería permitir la constitución de anticresis con firma legalizada ante notario.

- El contrato de anticresis favorece a los contratantes de manera directa, sin mayor trámite y a bajo costo, debido a que no necesitan inscribir su propiedad, ni inscribir en registros públicos dicho contrato, además se debería permitir la constitución de anticresis con firma legalizada ante notario.

RECOMENDACIONES

Se recomienda a los especialistas en derecho civil, defender y mantener vigente la anticresis como institución y sé que siga practicando en las comunidades campesinas, así como lo viene haciendo, unos por escritura pública, otros por documento privado. Pues estos últimos seguirán teniendo valor puesto que se tornaran en contratos hasta sin nombre y garantizarán sus efectos entre las partes

Recomendaciones Parciales

- El congreso de la República no debe eliminar del Código Civil, la figura jurídica de la anticresis, por el contrario debería flexibilizarla, para que se constituya por firma legalizada ante notario, porque de lo contrario, si se elimina como se pensaba en el proyecto anterior, la anticresis se podrá constituir de cualquier modo, inclusive de forma verbal, que en la práctica se estaría desprotegiendo a los contratantes, al no considerar requisitos mínimos para su constitución
- En todo caso el Poder Ejecutivo debe observar, la derogatoria del artículo 1091° del código civil del contrato de la anticresis que es

una garantía real, esta institución se fortalecerá, debido a que no existirá norma que impida su constitución, inclusive de manera verbal, lo cual estará sujeto a la voluntad de las partes.

- Se recomienda poner en autos a las comunidades alto andinas sobre la intención de la eliminación del contrato de anticresis que favorece a los contratantes de manera directa, sin mayor trámite y a bajo costo, debido a que no necesitan inscribir su propiedad, ni inscribir en registros públicos dicho contrato, además se debería permitir la constitución de anticresis con firma legalizada ante notario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÁVILA ACOSTA R.B. *Metodología de la Investigación*. Estudios y Ediciones R.A

ARRUBA PAUCAR, Jaime Alberto (1997). *Contratos mercantiles*. Tomo I, Octava edición. Medellín: Biblioteca jurídica DIKE.

ALBALADEJO, Manuel (1991). *Derecho Civil I. Introducción y Parte General*. Volumen 11. Barcelona. José María Bosch Editor.

AVENDAÑO V. JORGE, AVENDAÑO O. FRANCISCO, MEJORADA C. MARTÍN (2004). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.

BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. *Los Principales contratos Comerciales Civiles y su Paralelo con los Comerciales*. Librería del Profesional.

BORDA, Guillermo A. *Definición de anticresis*.

CÓDIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS (2003). *Derechos Reales*. Gaceta Jurídica Tomo V. Lima,

CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984, *aprobado por Decreto Legislativo N° 295.*

CORRAL B. Fabián. *Amenazas de la Seguridad Jurídica.*
Comercio.com

GONZÁLES LINARES, Nerio (1991: 775). *Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales y Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.* Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo V

GONZÁLES LINARES, Nerio (2007: 770). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales.* Lima, Palestra Editores.

HERNANDEZ PEDREÑO, Manuel. *Exclusión social en la Región de Murcia.* Editum.

HERNÁNDEZ SAMPIERI Roberto, FERNÁNDEZ COLLADO Carlos BAPTISTA LUCIO Pilar. *Metodología de la Investigación.* Edit.: Mc GrawHill.

JORGE MUSTO, Néstor (2000). *Derechos Reales Tomo 2,* Editora Astrea. Ciudad de Buenos Aires.

MOYA CALERÓN, Rufino. *Estadística Descriptiva. Conceptos y aplicaciones.* Editorial San Marcos.

MURO A. P. MANUAL DE Derechos Reales de Garantía. Exposición de Motivos comentado. Jurisprudencia - legislación - modelos Decreto Legislativo N° 822. Primera edición: febrero 1999. Librería y ediciones jurídicas. Lima.

ORTEGA TORRES, Jorge. *Código Civil.* Editorial Temí.

RAMÍREZ CRUZ EUGENIO MARIA. *Tratado de Derechos Reales.*
Tomo I Teoría General de los Derechos Reales. Bienes -
Posesión. Editorial Rodhas.

**SCHEREIBER PEZET MAX ARIAS; CÁRDENAS QUIROZ CARLOS;
SCHEREIBER MONTERO ÁNGELA ARIAS; MARTÍNEZ
COCO ELVIRA.** *Exégesis del Código Civil de 1,984.* Tomo VI.
Los Derechos Reales de Garantía. Gaceta Jurídica editores,
primera edición marzo 1995.

VALENCIA ZEA, Arturo. *Derecho Civil de los Contratos* Tomo IV.
Editorial Temis.

ANEXOS

ANEXO 1

LA EXCLUSIÓN SOCIAL DESDE UNA PERSPECTIVA INTEGRAL

Ámbitos	Principales Factores de exclusión	Ejes de desigualdad social		
Económico	Pobreza Bajos ingresos Sin protección social	G é n e r o	c i v i d a d	M e j o r a d o r e s i d e n c i a
Laboral	Desempleo Subocupación No calificación laboral o descalficación Precariedad laboral			
Educativo	Analfabetismo o bajo nivel formativo Fracaso escolar Abandono prematuro del sistema educativo			
Socio sanitario	No acceso al sistema y a los recursos socio sanitarios básicos Adicciones y enfermedades relacionadas			
Residencial	Sin vivienda propia Infravivienda Acceso precario a la vivienda Viviendas en malas condiciones Malas condiciones de habitabilidad (hacinamiento...) Espacio urbano degradado, con deficiencias o carencias básicas			
Relacional	Deterioro de las redes familiares (conflictos o violencia intrafamiliar) Escasez o debilidad de redes familiares. Escasez o debilidad de redes sociales Rechazo o estigmatización social No acceso a la ciudadanía Acceso restringido a la ciudadanía No participación política y social			

Fuente: Subtrata 2006

ANEXO 2

DIFERENCIAS ENTRE LAS NOCIONES DE POBREZA Y EXCLUSIÓN SOCIAL

Rasgos de diferenciación	Pobreza	Exclusión social
Situación	Es un estado	Es un proceso
Carácter básico	Personal	Estructural
Sujetos afectados	Individuos	Grupos sociales
Dimensiones	Básicamente unidimensional (Carencias económicas)	Multidimensional (aspectos laborales, económicos, sociales, culturales)
Ámbito histórico	Sociedades industriales (o en su caso tradicionales)	Sociedades postindustriales y/o tecnológicas avanzadas
Enfoque analítico aplicado	Sociología de la desviación	Sociología del conflicto
Variables fundamentales	Culturales y económicas	Laborales
Tendencias sociales asociadas	Pauperización	Dualización social
Riesgos añadidos	Marginación social	Crisis de los nexos sociales
Dimensiones personales	Fracaso, pasividad	Desafiliación, resentimiento
Evolución	Residual estática	En expansión. Dinámica
Distancias sociales	Arriba-abajo	Dentro-fuera
Variable ideológico-políticas que influyen	Liberalismo no asistencial	Neoliberalismo desregulador

Fuente: Subtrata 2006

ANEXO 3

ENTREVISTA

La Entrevista está dirigida a los campesinos de las comunidades alto andinas de Cairani, Camilaca y Huanuara respectivamente, personas naturales con exclusión social que deben contribuir al desarrollo voluntario de las entrevistas sobre la investigación **“CONTRATOS DE ANTICRESIS VIGENTES, PARA PERSONAS NATURALES CON EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS MECANISMOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA. CASO: DISTRITO DE CAIRANI DE LA ZONA ALTO ANDINA DE TACNA”. EN EL PERIODO 2012 – 2013.**

GUÍA DE ENTREVISTA:

1. Saludos
2. Explicaciones sobre el propósito de la entrevista
3. Formulación de preguntas
4. Grabación de respuestas
5. Digitación

Pregunta 1:

¿Cree usted que el uso de los contratos de anticresis aún en vigencia en su comunidad alto andina son eficientes?

- 1. Muy Eficientes
- 2. Eficientes
- 3. Regular
- 4. Poco Eficientes
- 5. Ineficientes

Pregunta 2:

¿Usted está de acuerdo con la magnitud de los beneficiarios de los contratos de anticresis utilizados por su comunidad?

- 1. Muy de acuerdo
- 2. De acuerdo
- 3. No precisa
- 4. En desacuerdo
- 5. Muy en desacuerdo

Pregunta 3:

¿Cree usted que toda la comunidad alto andina tienen acceso a este al contrato de anticresis bajo prenda de su propiedad sin mayores trámites?

1. Definitivamente Si,
2. Probablemente Si,
3. No precisa
4. Probablemente No,
5. Definitivamente No,

Pregunta 4:

¿Usted como habitante alto andino piensa que el artículo 1091° del código civil debe ser derogado por el Congreso de la República?

1. Muy de acuerdo
2. De acuerdo
3. No precisa
4. En desacuerdo
5. Muy en desacuerdo

Pregunta 5:

¿Para usted es importante la práctica tan antigua del contrato de anticresis en la comunidad donde radica?

1. Sumamente importante
2. Muy importante
3. Medianamente importante
4. No precisa

5. Poco importante



Fuente: Elaboración propia del autor

El autor

ANEXO 4

ENCUESTA

Pregunta 1:

¿Usted cree que el contrato de anticresis en la práctica sigue siendo eficiente en la calidad de vida de las personas naturales de la comunidad alto andina, teniendo en cuenta que aún siguen excluidos socialmente por parte del Gobierno Central?

1. Si, es eficiente
2. No sabe/No opina

Pregunta 2:

¿Percibe usted los beneficios del contrato de anticresis, que se encuentra aún en vigencia en la comunidad de su residencia?

1. Si, se perciben
2. No sabe/No opina

Pregunta 3:

¿Cree usted que gran parte de la comunidad alto andina tiene acceso al contrato de anticresis dentro de los alcances de seguridad jurídica?

1. Si, tienen acceso
2. No sabe/No opina

Pregunta 4:

¿Piensa usted que el Congreso de la República debe derogar el artículo 1091° del código civil?

1. No, debe ser derogada
2. No sabe/No opina

Pregunta 5:

¿Piensa usted que el artículo 1091° del código civil, es importante en la calidad de vida de los habitantes de las comunidades alto andinas?

1. Si, es importante
2. No sabe/No opina

Fuente: Elaboración propia del autor.

El autor

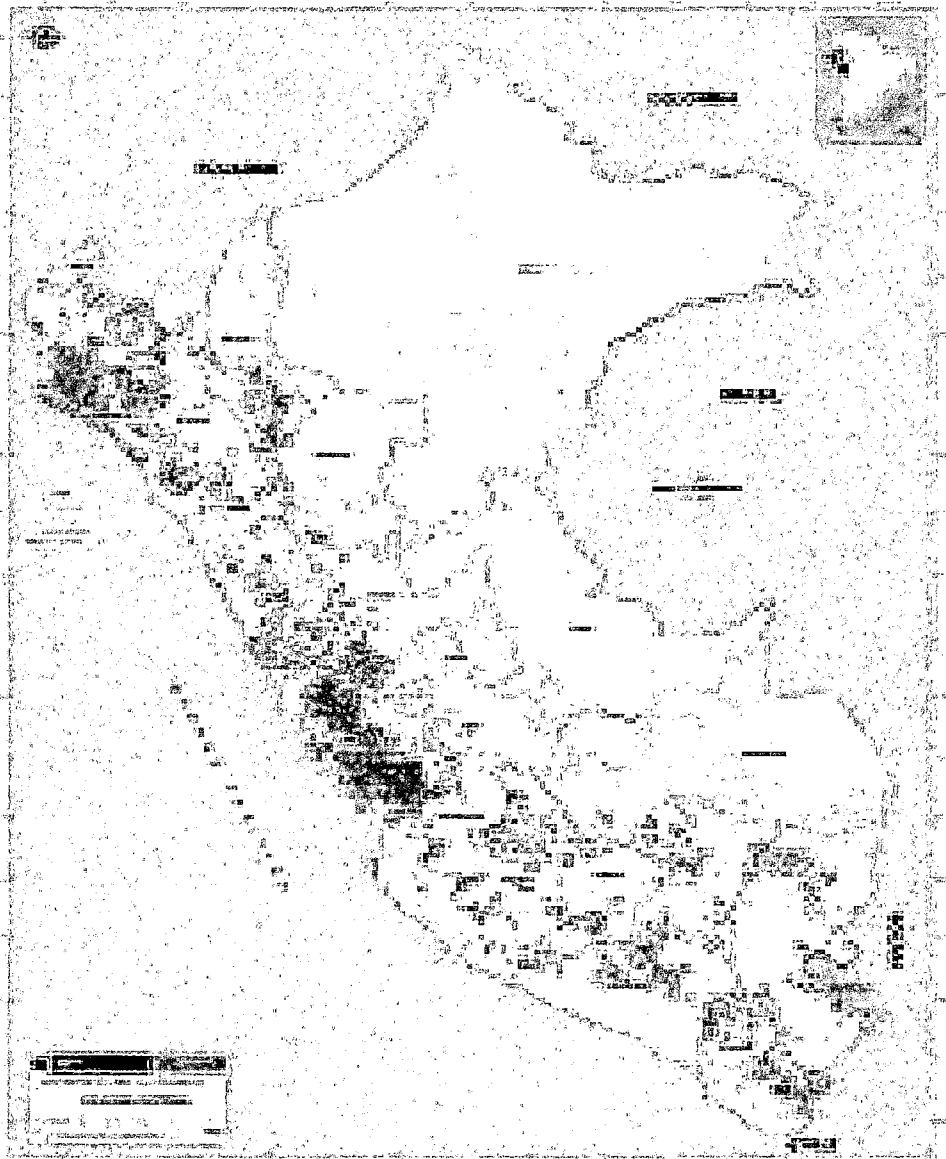
ANEXO 5

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA: "CONTRATOS DE ANTICRESIS VIGENTES, PARA PERSONAS NATURALES CON EXCLUSIÓN SOCIAL Y LOS MECANISMOS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA. CASO: DISTRITO DE CAIRANI DE LA ZONA ALTO ANDINA DE TACNA. EN EL PERIODO 2012 - 2013

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES/ METODOLOGIA/ VARIABLES
<p>1. PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿Cómo determinar la eficiencia del contrato de anticresis vigentes, y en qué medida influye en las personas naturales con exclusión social, comprendidas en la seguridad jurídica?</p> <p>2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>1. ¿En qué medida debe influir los contratos de anticresis consentidos, por las personas naturales con exclusión social, con seguridad jurídica?</p> <p>2. ¿Cómo determinar la magnitud de los contratos de anticresis, otorgados por las personas naturales con exclusión social y bajo seguridad jurídica?</p> <p>3. ¿Cómo es que el contrato de anticresis sigue en vigencia, si no cumplen con las formalidades legales y de qué manera influye la seguridad jurídica?</p> <p>4. ¿Cómo diagnosticar la legalidad de los contratos de anticresis, de las personas naturales con exclusión social al no formalizar por escritura pública y su registro ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos?</p>	<p>1. OBJETIVO GENERAL</p> <p>Determinar la eficacia del contrato de anticresis vigentes, y la medida de influir en las personas naturales con exclusión social, dentro de los alcances de la seguridad jurídica.</p> <p>2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Establecer el sistema de uso del inmueble otorgado en contrato de anticresis por las personas naturales con exclusión social, cuyo aprovechamiento del bien en explotación influye en la seguridad jurídica como señal de administración de justicia</p> <p>b. Determinar la magnitud de los actos de administración de los contratos de anticresis de las personas naturales con exclusión social, en observancia de los derechos reales que recaen sobre los bienes pactados con seguridad jurídica y garantía de legalidad.</p> <p>c. Confirmar la percepción de los frutos obtenidos por la tenencia del bien por contrato de anticresis en vigencia, que cumplen con las formalidades legales y que influye en la obtención de utilidades por el usufructo, al conservar solo una seguridad con certeza jurídica.</p> <p>d. Diagnosticar la responsabilidad civil sobre la legalidad de los contratos de anticresis, de las personas naturales con exclusión social, que influye en el derecho real de garantía típico vigente, pero que propicie una seguridad jurídica dentro de los actos de autoridad.</p>	<p>1. HIPÓTESIS GENERAL</p> <p>Lograr mantener la anticresis del artículo 1091° del Código Civil, dentro de la seguridad jurídica, para beneficiar positivamente a las personas de las zonas alto andinas con exclusión social.</p> <p>2. HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</p> <p>Al modificar el instrumento anticresis del artículo 1091° del Código Civil, debe ocasionar detrimento a las personas naturales con exclusión social, ocasionará estigma a la seguridad jurídica</p> <p>2. Al lograr determinar la magnitud de los beneficios de anticresis para las personas naturales con exclusión social, deben permitir medir positivamente sus derechos reales, con seguridad jurídica.</p> <p>3. El establecer la percepción de los frutos obtenidos del contrato de anticresis, ejercidos por personas naturales con exclusión social, debe fortalecer la seguridad jurídica</p> <p>4. Al ausencia de la responsabilidad civil de los contratos de anticresis de personas naturales con exclusión social, debe afectar a la seguridad jurídica</p>	<p>VARIABLE INDEPENDIENTE: CONTRATOS DE ANTICRESIS</p> <p>VARIABLE DEPENDIENTE: SEGURIDAD JURÍDICA</p> <p>1. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN</p> <p>1.1 Estudio Descriptivo y - Explicativo:</p> <p>2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</p> <p>Se caracteriza por no experimental, entonces se trata de un estudio descriptivo, explicativo y correlacional, al no tenerse control directo de los instrumentos del sistema de inclusión.</p> <p>POBLACIÓN N = 09</p> <p>MUESTRA n = 09</p> <p>4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS UTILIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN.</p> <p>4.1 Técnicas</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrevistas Encuestas Análisis documental <p>4.2 Instrumentos</p> <ul style="list-style-type: none"> Guía de entrevista Cuestionario Guía de análisis Documental.

FIGURAS



Fuente: Congreso de la República

Figura: 2

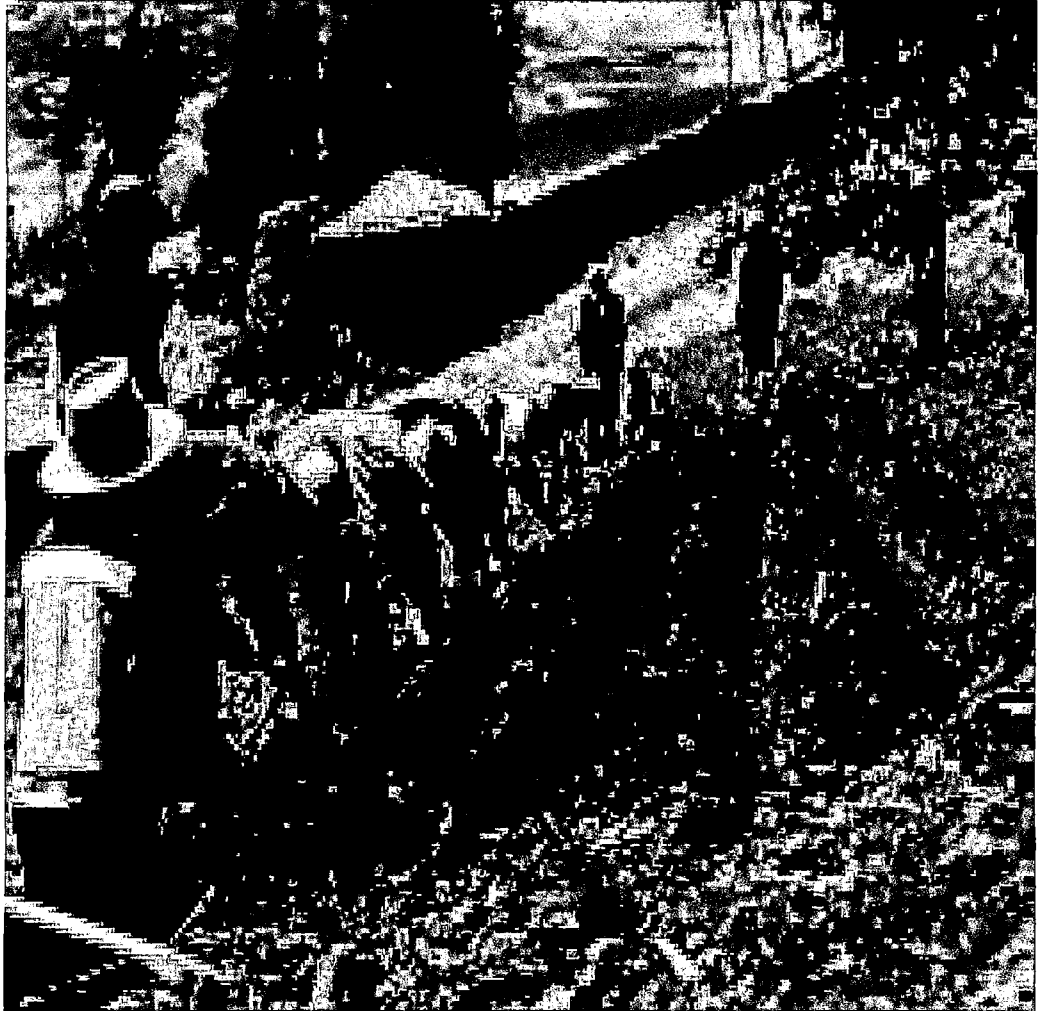
Mapa con demarcación de las comunidades campesinas y nativas del Perú



Fuente: Universidad Nacional de Trujillo

Figura: 2

Campesinos alto andinos de La Libertad -Trujillo



Fuente: Blogspot.com

Figura 3

Comunidad campesina de Cairani



Fuente: Blogspot.com

Figura 4

Comunidad alto andina de Huanuara



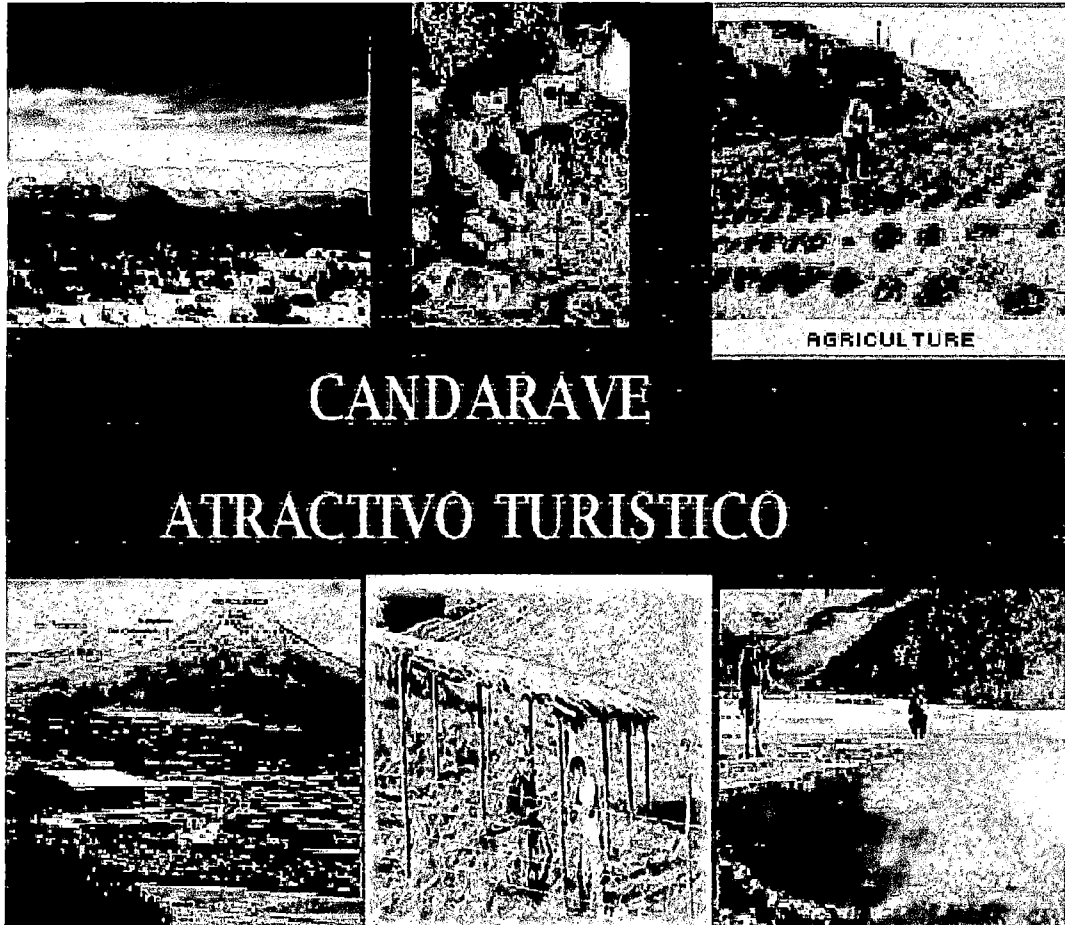
Fuente: Blogspot.com

Figura 5

Comunidad campesina de Huanuara



Fuente: Foto Chistian Rivera A.
Figura 6
Suris alto andinas de Camilaca



Fuente: Blogspot.com

Figura 7

Atractivos Turísticos de Candarave



Fuente: Blogspot.com

Figura 8

Quebrada de Huacanani - Camilaca