



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Romero Ochoa, Kevin Anthony (ORCID: 0000-0003-1037-6127)

ASERORA:

Mg. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA-PERÚ

2020

Dedicatoria

Esta tesis está dedicada a Dios y a mis padres, quienes con su esfuerzo, paciencia y amor contribuyeron a cumplir uno de mis sueños. A toda mi familia, por el apoyo incondicional.

Finalmente deseo dedicar el presente trabajo a aquellos amigos que me brindaron su apoyo y consejos durante el desarrollo de la presente tesis.

Agradecimiento

A los catedráticos de la Universidad César Vallejo por brindarme su apoyo y conocimientos en el transcurso de la carrera. En especial a la docente de investigación, por su paciencia, dedicación.

A todos los profesionales que me apoyaron, compartieron experiencias y guiaron durante mi formación académica a lo largo de estos años.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA.....	12
3.1 Tipo de investigación	12
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística	13
3.3 Escenario de estudio.....	13
3.4 Participantes	13
3.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos	14
3.6 Procedimiento	14
3.7 Rigor científico	15
3.8 Métodos de análisis de la información	15
3.9 Aspectos éticos	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	17
V. CONCLUSIONES	31
VI. RECOMENDACIONES	32
REFERENCIAS.....	33
ANEXOS.....	38

Índice de tablas

Tabla 1 Matriz de categorización	13
Tabla 2 Tabla de recopilación de resultados	17
Tabla 2.1 Tabla de resultado 1	19
Tabla 2.2 Tabla de resultado 2.....	21
Tabla 2.3 Tabla de resultado 3	23
Tabla 2.4 Tabla de resultado 4	24
Tabla 2.5 Tabla de resultado 5	25
Tabla 2.6 Tabla de resultado 6.....	27

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo demostrar la existencia de vulneración a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. Para llegar a esto, se va a analizar el problema que existe en nuestra realidad respecto a estos tipos de contratos. Debido a esto, se va a desarrollar tanto antecedentes nacionales como internacionales que demuestren la problemática de los contratos de adhesión, así mismo, se abarcarán teorías y conceptos que se relacionan con los contratos. Después se explicará la metodología que se aplicó y sus diferentes aristas, como tipo, diseño, el procedimiento que se aplicó para desarrollar las entrevistas a los expertos, entre otros. Finalmente se darán a conocer los resultados obtenidos en la recolección de datos, para así llegar a la discusión de estos. Resultados que indicaron que existe una vulneración parcial a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. De esta manera se llega a la conclusión que se vulnera la libertad contractual en el sentido de que el adherente no puede modificar las cláusulas que contiene el contrato.

Palabras clave: Contrato de adhesión, libertad contractual, autonomía privada, vulneración.

Abstract

The present research work aims to demonstrate the existence of violation of contractual freedom in adhesion contracts in real estate. To get to this, we will analyze the problem that exists in our reality regarding these types of contracts. Due to this, both national and international antecedents that demonstrate the problems of accession contracts will be developed, as well as theories and concepts related to contracts. Afterwards, the methodology that was applied and its different edges, such as type, design, the procedure that was applied to develop the interviews with the experts, among others, will be explained. Finally, the results obtained in the data collection will be disclosed, in order to get to their discussion. Results that indicated that there is a partial violation of contractual freedom in adhesion contracts in real estate matters. In this way, the conclusion is reached that contractual freedom is violated in the sense that the adherent cannot modify the clauses contained in the contract.

Keywords: contract of adhesion, contractual freedom, private autonomy, violation

I. INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se desarrolló la aproximación temática en el Perú, en donde se desarrollará cual es la problemática que se presenta, respecto a los contratos de adhesión. Así mismo, se desarrollará cual es la problemática a nivel internacional. Además, se indagará respecto a la justificación teórica, la justificación metodológica y justificación social. Por último, se mencionará cual es el problema general y específicos de la investigación, así como, el objetivo general y sus respectivos objetivos específicos.

Huamán (2017a) mencionó que, en el contexto económico, en el cual los ciudadanos satisfacen sus necesidades e intereses, a través de actos jurídicos, los cuales generan efectos jurídicos. Es en ese momento en cual los contratos cobran relevancia, en donde las partes expresan sus voluntades en beneficio de satisfacer sus intereses personales. En este contexto que se hace referencia a los contratos de adhesión, que consiste en la prestación de servicios, en donde una de las partes crea y redacta el contrato, mientras que la otra puede aceptar o rechazar dicho contrato. (p.3)

Huamán (2017b) sostuvo que actualmente, existen empresas con rasgos "monopólicos", las cuales suscriben contratos de adhesión con personas naturales y jurídica, empero se percibió que estuvieron vulnerando el principio de autonomía privada, debido a que no se dio la manifestación amplia de la voluntad. Ya que la finalidad del contrato es satisfacer las necesidades de ambas partes, sin embargo, el adherente, queda solo con la opción de aceptar, puesto que resulta ser un servicio esencial. Aún cuando no se encuentre de acuerdo con lo que dentro de ella se ha contratado. (p.3)

Los especialistas del Indecopi (2020) refirieron con respecto al expediente N°0211-2019/CPC-INDECOPI-LAM, declararon fundada la denuncia, debido a que no se demostró que cumplió con brindar información cuestionada por la denunciante durante la compra venta del terreno (N° 60), ubicado en manzana "B"

en el proyecto de habilitación urbana “Villas de la Ensenada de Chiclayo”- I etapa, distrito Pimentel.

Gavilán (2018a) mencionó que, las empresas que se desarrollaron a gran escala, debido a su contratación y distribución en masa, generó un nuevo contrato: el contrato de adhesión. Es por ello que la individualidad de las partes en el contrato clásico ha desaparecido, en cuanto a lo que ofrecen las empresas que brindan servicios públicos y masivos. El contrato de adhesión típico en estos tiempos resulta impersonalizado en los diferentes mercados que se presenta. (p.15)

Gavilán (2018b) indicó que cuando se descubre la utilidad de este contrato, se perfecciona en diferentes tipos de empresas de gran escala, incluso al comercio nacional e internacional. En ese sentido, las cláusulas generales, en las pólizas de seguro, por ejemplo, son intentos exitosos de las empresas para seleccionar y controlar los riesgos en un contrato de este tipo. Así mismo, los seguros le dieron importancia al llamado "riesgo jurídico", los cuales también fueron utilizados en otros negocios. (p.15)

Posada (2015) mencionó que los contratos de adhesión cumplen dos finalidades importantes en cada economía, primero que facilitan el tráfico de los bienes y servicios masivos. Haciendo que esta sea más acelerada, y segundo, establecen manejo de costos de las empresas para que así estas sean más eficientes económicamente. En este contexto, las empresas al desarrollar contratos, utilizan ciertas cláusulas que pueden llegar a ser abusivas, las cuales pueden agravar la posición asimétrica de los adherentes, a quienes ya se les está imponiendo un contenido predispuesto. (p.142)

De acuerdo con Vicente (2016) mencionó que, en un mundo globalizado con nuevos mercados y tecnología, generó que nuevas empresas busquen satisfacer las necesidades masivas de los diferentes tipos de sociedades. Es por ello que, para satisfacer estas necesidades, se creó los contratos de adhesión, los cuales son redactados por una de las partes, siempre por la empresa proveedora de bienes o servicios, dicho contrato surte efectos al momento de la firma y aceptar las cláusulas establecidas dentro de este. Para que no se pueda contradecir, así como para evitar actos que puedan dañar a la parte más débil, estos contratos se

deben registrar en distintas dependencias como CONDUSEF Y PROFECO, entidades que tienen como responsabilidad observar que las prestaciones de servicios no ocasionen algún perjuicio a la parte adherente. Sin embargo, a pesar de ello muchas empresas imponen cláusulas que perjudican a los consumidores de los diferentes tipos de bienes y servicios prestados. (p. 8)

Herrera y Álvarez (2015) señaló como justificación teórica que, la posibilidad de que los mercados puedan resolver los problemas que se originaron los contratos de adhesión, con respecto a la vulneración de la libertad contractual, no son posibles. Ya que para que la parte adherente pueda obtener la información relevante, generaría un costo adicional para las empresas; además de eso se debe tener en cuenta que estos adherentes para que puedan entender la totalidad de los contratos para así poder tener la posibilidad de defender sus intereses, requiere determinado tiempo. (p.39)

Mendoza (2017) manifestó que ante el contexto que nos muestra la realidad, se debe dar un tratamiento a la oferta al público, esto, desde una perspectiva teórica, así como en diferentes cuerpos normativos que regulan este tipo de contratos. Así mismo, se debe tener en consideración como es que actúa en el presente mercado y que no genere vulneración a los intereses de las partes intervinientes en estos tipos de contratos. (p.10)

Baena (2017) indicó como justificación metodológica, que es la exposición de los motivos y las necesidades que demuestran la necesidad de realizar el trabajo de investigación. Asimismo, consiste en examinar hasta qué grado se debió invertir tiempo y recursos humanos, esto conforme a los intereses de los investigadores de cada estudio realizado. (p. 59)

Por su parte, Gavilán (2018) mencionó que su investigación permitirá analizar el contrato de adhesión y el elemento de la inmutabilidad en el marco jurídico de Perú, en el contexto económico- social, por lo que estos contratos tienen como objetivo las contrataciones en masivas. En ese sentido, esta investigación sirve de aporte para otros trabajos relacionados al tema que se trata. (p. 55)

Flores (2019) mencionó como justificación social que su teoría radica en ampliar la protección de los derechos de los consumidores, esto bajo un sistema de

normas que fomente y proteja a la parte más débil en la relación asimétrica que se generan en estos tipos de contratos. Así mismo, fomentar las normas contractuales de los derechos de los consumidores, esto para que se genere conocimiento y así se puedan defender los derechos que les correspondan. De esa manera que crearía un equilibrio y justicia contractual, evitando así vulneraciones y abusos de los derechos de las partes, específicamente, de la parte más débil de la relación contractual. (p. 8)

Cofone (2015) indicó que se demostró que hay argumentos justificables para indicar que los contratos de adhesión deben ser tratados especialmente, ya que tienen características muy particulares. En ese sentido, se consideró recomendable que se les brinde más información a las personas que piensan prestar determinados bienes y servicios, con la finalidad de que estos puedan tomar una decisión acorde a sus expectativas. (p.110)

El problema general de la investigación fue: ¿Cómo afecta la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?

Los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes:

- PE1: ¿Se vulnera el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?
- PE2: ¿Es necesario regular los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?
- PE3: ¿Como beneficiaria regular los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?

El objetivo general fue: Analizar la vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Los objetivos específicos fueron los siguientes:

- OE1: Examinar los contratos de adhesión
- OE2: Identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria
- OE3: Demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

II. MARCO TEÓRICO

En el presente capítulo se realizó los antecedentes nacionales, esto es, trabajos anteriormente realizados relacionados al tema. Los cuales indican que se ha perdido la individualización de los contratos. Asimismo, los trabajos internacionales, mencionaron que ante la contratación masiva se generaron los contratos de adhesión, como consecuencias de estos tipos de contratos, se dio origen a distintas situaciones que afectan a los adherentes. A continuación, se desarrollan las teorías relacionadas al tema, evolución del contrato, acto jurídico, como es que la libertad contractual se desarrolla con diferentes factores, teorías de las cláusulas abusivas, entre otros. Por último, se expone los diferentes conceptos relacionados al trabajo de investigación, como son los contratos de adhesión, autonomía privada, entre otros.

Flores (2019) sostuvo que tiene como objetivo estudiar las más relevantes instituciones del derecho civil, esto en relación a los contratos, que tal manera que se proponga contratos que se encuentren más ajustados a la realidad. Siempre respetando los parámetros que tiene todo acto jurídico para su validez. Este trabajo tiene un enfoque cualitativo, así mismo es una investigación descriptiva y exploratoria. Se concluyó que es sumamente importante una legislación que brinde estabilidad, congruencia, equilibrio para las partes, respecto a los contratos por adhesión.

Mendoza (2017) refirió que tiene como problema determinar a través de la doctrina, así como sistematización de las normas, relevantes al tema, para que así se pueda conocer a ciencia cierta, las consecuencias en los contratos ante la realidad de estos tiempos. Es una investigación de tipo teórico-dogmático. Se concluyó que, por cómo ha ido avanzando el comercio, a grandes escalas, se ha perdido la personalización de los contratos, esto debido a que las grandes empresas tienen la necesidad de agilizar el proceso de la contratación, ya sea que estas ofrezcan bienes o servicios. En ese sentido los posibles clientes ya no tienen la facultad de poder negociar el contenido de los contratos que celebren con estas empresas.

Gavilán (2018) mencionó que tuvo como objetivo analizar los contratos de adhesión en el Perú, así como el elemento de inmutabilidad en el derecho comparado. Dicha investigación fue realizada con un diseño descriptivo, ya que lo que se quiso es demostrar los alcances que tienen los contratos de esos tiempos, así mismo valorar la libertad de la autonomía privada. Ya que al momento de desarrollar estos veremos como a. Ya que al momento de desarrollar estos veremos cómo actúan y si se aplican conforme está contemplado en nuestro código civil. Se concluyó que los contratos de adhesión y el elemento de inmutabilidad en Perú, aún no se encuentran desarrollados, esto, frente a los diferentes marcos legales de otros países.

Como antecedentes internacionales, tenemos a Vicente (2016) indicó que tiene como objetivo el estudio de los contratos de adhesión y su incidencia con los diferentes aspectos con los que se relaciona como son las sociedades consumidoras, así como el desarrollo de la tecnología que se va desarrollando en estos tiempos y el marco jurídico en las cuales estas actúan. Se concluye que los contratos de adhesión, son considerados como atípicos, nacen de la necesidad de poder vender bienes o servicios en masa ante un mundo consumista. El método utilizado es exegético, deductivo y hermético.

López (2019) señaló que tiene como objetivo determinar la razón por la cual en Ecuador no se emplea el error de derecho como una causal de nulidad contractual, así como los motivos por el cual en la legislación comparada si se aplica esto. Se aplica el método científico exegético, inducción y deducción. Se concluyó que respecto a la seguridad jurídica en los contratos de Ecuador son casi nulas, esto debido a escasas leyes que puedan regular este tema. Toda vez que, el error de derecho en temas contractuales no se considera nulidad absoluta, esto genera que puedan ser subsanables y como consecuencia de ello una falta de seguridad jurídica.

Zapata et al. (2016) señalan que tienen como objetivo precisar cuáles son las sanciones establecidas en el sistema normativo de Colombia, esto, frente a las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión. De este modo identificar las cláusulas abusivas que sí disponen una sanción expresa. Se concluyó que ante las eventualidades que se puedan generar las cláusulas abusivas que no cuenten

con regulación expresa, esto hace que sea necesario establecer determinados parámetros acorde a derecho que permita a los operadores del derecho poder identificar a estas situaciones y así fijar una sanción correspondiente.

Vicente (2016) indicó que, en referencia a las teorías de la presente investigación, el acto jurídico es la coincidencia de voluntades que pretende cambiar el mundo jurídico de las partes intervinientes, que genera consecuencias en el derecho. Así mismo, dividen al acto jurídico en, actos jurídicos *stricto sensu* y negocios jurídicos, los primeros son aquellos actos que están regidos por las leyes. Por otro lado, los segundos, son flexibles, ya que las partes tienen la facultad de autorregularse dentro de lo permitido por las leyes. (p. 32)

Por otro lado, Acosta (2018) refirió que, respecto a la libertad contractual, de los discursos de autores del código civil francés, que el derecho romano hizo un aporte principal. En ese sentido, muchas disposiciones del título de contratos son retomadas de las normas romanas. Sin embargo, los romanos consideraban al contrato, esencialmente procedimental, es decir, que solo era obligatorio si existía un acuerdo. A pesar de ello, también tuvieron influencia del derecho canónico y moral cristiana, con lo que constituyeron un sistema que implicaba la ruptura del concepto romano del contrato, así como la libertad de las convenciones. (p. 121-122)

Vicente (2016), mencionó respecto a los orígenes del contrato menciona que el *Nexum* no era un contrato en sí, era una especie de préstamo, en donde el deudor en este caso ofrecía su persona para garantizar el pago de la deuda, pudiendo el acreedor hasta matar al deudor por no cumplir con pagar la deuda. Esta primitiva forma de contrato fue desterrada con la llegada de la cultura de Roma, en donde se originó la *Lex Poetelia*, la cual prohibió que se de muerte o esclavice al deudor, así como que el cumplimiento de las obligaciones se garantiza con el patrimonio del deudor y no con su persona. (p.2)

Por su parte, Flores (2019) mencionó en lo referente a los contratos de consumo que, hay dos teorías al respecto: la teoría anticontractualista y la contractualista. La primera considera que no es un contrato, debido a que no había un acuerdo de las partes, es decir, solo una declaración unilateral del empresario. Por otro

lado, la teoría contractualista si considera un contrato debido a que si bien es cierto una de la parte redacta el contrato, la otra parte tiene la opción de aceptar o rechazar. En ese sentido al aceptar está manifestando su voluntad, por lo tanto, hay acuerdo. La mayoría de estudiosos del derecho están a favor de la teoría contractualista. (p. 273)

Así mismo, Posada (2015) mencionó que existen dos posiciones respecto a la teoría de las cláusulas abusivas, la primera es que se fundamenta en la teoría del abuso del derecho, esto se entiende como la vulneración de la libertad contractual. En el cual todas las cláusulas se consideran abusivas, predispuestas por la parte más fuerte de esta relación contractual, las cuales son las empresas, de esta manera desequilibrando la relación contractual. La segunda se fundamenta en el principio de buena fe, las partes intervinientes del contrato, deben proceder con el propósito de no vulnerar los intereses de estas, además, actuar con responsabilidad, lealtad y honestidad en todas las relaciones contractuales, esto con la finalidad de que el contrato sea el medio apto para satisfacer las necesidades de las partes. (p. 153-154)

Vicente (2016) indicó con respecto a los conceptos del presente trabajo de investigación que, el acto jurídico viene a ser la manifestación unilateral o bilateral de la voluntad que tiene consecuencias jurídicas, esto es, que son relevantes para el mundo del derecho. Importantes en la medida de que gracias a estos actos se van a regular diferentes conductas y situaciones que se dan en el mundo real. (p. 32)

Por su parte, Herrera y Álvarez (2015) mencionaron con respecto a la autonomía privada que esta consiste en el libre ejercicio de las partes en un contrato, esto es, negociar, estipular condiciones, acuerdos, en los cuales ambas partes, tengan la voluntad de hacerlo con el objetivo de cumplir sus intereses. Todo esto con el consentimiento de cada uno de ellos, sin que la ley se interponga entre ellos. (p. 29)

Arias (2019) indicó que la libertad para contratar consiste en aquella facultad que el estado brinda a los ciudadanos respecto con quienes va a realizar determinados contratos, es decir, elegir con quien contratar. En ese sentido, los ciudadanos

tienen la libertad de crear relaciones jurídicas con quienes mejor les convenga, siempre salvaguardando las buenas costumbres y las normas del estado en que se encuentran. (p.16)

Blanco (2016) mencionó que, la libertad contractual consiste en que el consumidor puede establecer el contenido de un contrato, en otras palabras, modificar las cláusulas que contienen este acuerdo. Sin embargo, al momento de modificar las cláusulas se debe tener en cuenta que estas no contravengan al ordenamiento jurídico y las buenas costumbres. (p. 41)

Castrillón y Luna (2008) indico que la libertad contractual consiste en que una de las partes intervinientes de un contrato, tienen el derecho de, valga la redundancia, la libertad de modificar el contrato, siempre y cuando esté con arreglo a la ley, así como que la otra parte este de acuerdo. (p.163)

Herrera y Álvarez (2015) mencionaron en lo referente a la libertad contractual que, consiste básicamente en tener esa facultad de decidir si contratar o no, establecer de qué manera se ejecutará el contrato, por ejemplo, negociar de forma libre el contenido del contrato. (p. 31)

Acosta (2018) refirió acerca de la libertad contractual y libertad económica que, debe entender en el sentido de que con el auge de las producciones en masa y la publicidad de la actualidad, la libertad contractual ha perdido relevancia. (p. 120)

Acosta (2018) señaló en relación a la libertad contractual y libertad política que, el vínculo entre la libertad política y la libertad contractual debe entenderse en el sentido de que la segunda está ampara a la primera, esto es por la misma constitución, con esto nos damos cuenta que la libertad contractual no solo implica al derecho de obligaciones, sino también al derecho constitucional. (p. 120)

Vicente (2016), señala con respecto a los contratos en la actualidad, los contratos se pueden definir como el acuerdo de la manifestación de dos o más voluntades con el objetivo de crear o regular relaciones que tengan consecuencias jurídicas. Así mismo genera obligaciones y derechos para las partes que acuerdan el contrato, en ese sentido, podemos decir que el contrato es ley para las partes, esto debido a que ellos se someten a lo que está estipulado en el contrato. (p. 11-12)

Acosta (2018) señaló en relación al contrato es sinónimo de libertad, en el sentido de que toda persona tiene la facultad de contratar con quien desee, así como de establecer o modificar el contrato. Ahora bien, esa libertad está condicionada al tipo de contrato que hagas, ya que al firmar un contrato por ejemplo de obra, pierdes esa libertad durante un tiempo por hacer otras cosas, pero a cambio de ello recibes una retribución, resulta algo paradójico. (p. 119)

Blanco (2016) manifestó que, los contratos de adhesión, son aquellos contratos que son redactados unilateralmente por la empresa que brinda un servicio, de tal manera que el adherente queda limitado a aceptar o rechazar dicho contenido. Se caracteriza por falta de negociación en el contenido de este, en otras palabras, existe imposición por una de las partes. (p. 39)

Vicente (2016), en consideración a el contrato de adhesión es ejecutado en la mayoría de los casos por empresas de telefonía, venta de celulares, venta inmobiliaria, entre otros. Es así que, para evitar estar haciendo contratos con cada consumidor, lo que hacen las empresas es hacer un contrato universal para todos sus potenciales clientes, en donde ellos, posibles consumidores, solo tienen la posibilidad de aceptar o rechazar las cláusulas de este contrato. (p. 22)

Posada (2015) nos manifestó que el contrato de adhesión no está definido ni el código civil colombiano ni en el código de comercio, sin embargo, se puede apreciar un concepto en el Estatuto de Consumido. Por otro lado, la doctrina define a este como aquel en donde una de las partes, redacta el contenido del contrato, quedando solo la posibilidad a la otra parte de aceptar o rechazar dicho contrato. (p.143)

Ginebra (2016) comunicó que los contratos de adhesión o por adhesión como bien sabemos son aquellos que unilateralmente redacta una de las partes, sin opción a que la otra parte pueda modificar o negociar el contenido del contrato, dejando solo aceptar o rechazar. Bueno pues, en México estos contratos tienen un marco jurídico mucho más amplio por así decirlo, esto es, el estado es el que verifica que el contrato no contenga cláusulas que puedan afectar los derechos de las personas que consuman algún producto o utilicen un servicio en particular. Todo esto para buscar un equilibrio y equidad en la relación contractual. (p.58)

Carrasco (2015) indicó que se puede confundir el contrato de adhesión con las cláusulas generales, pero no son iguales, debido a que estos tipos de contratos pueden tener determinadas cláusulas como también no pueden tenerlas. Sin que afecten su naturaleza y el objetivo a las cuales van dirigidas. (p. 90)

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación en este trabajo, es la básica o pura, la cual consiste en el análisis de un determinado problema, el cual tiene como finalidad la búsqueda de conocimiento, en ese sentido, este tipo de investigación resulta ser la base para otros trabajos de investigación relacionados a los temas que se están desarrollando. Por lo que toda investigación aplicada tiene dentro de ella, un grupo sistemático de teorías puras. (Baena, 2017, p. 17)

Respecto al enfoque cualitativo tiene como característica particular que las preguntas o hipótesis relacionadas al tema de investigación pueden surgir incluso antes de la ejecución de recolección de datos, así como durante y después de estas. Toda vez que, lo que busca es encontrar las preguntas al problema, para que así después responderlas de manera eficiente. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p.7)

Se escogió el tipo de investigación básica para el presente trabajo, debido a que este, se encuentra conforme a lo que busca este trabajo de investigación, que es generar un nuevo conocimiento respecto a la vulneración de los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. Por lo que se adecua a los lineamientos que se necesita.

Diseño de Investigación

El Diseño es fenomenológico, el cual es aquel que, consiste en recopilar información respecto a determinadas personas, con lo cual, tiene como objetivos principales, explorar, especificar y da un significado, respecto a las vivencias de estas personas frente a un fenómeno o problema que está sucediendo en esos momentos. (Hernández et al, 2014, p. 493)

Este diseño es el adecuado para la investigación, porque se encuentra conforme lo que se necesitó para la recolección de datos, que es, entender y dar un significado a las experiencias de los entrevistados frente a un problema, que, en el presente caso, fueron los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. Por lo

fue de gran ayuda la obtención de toda la información brindada en el presente trabajo de investigación.

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística

N°	Categoría	Subcategoría	Criterio 1	Criterio 2
1	Libertad Contractual (Herrera y Álvarez 2015)	Autonomía privada (Herrera y Álvarez 2015)	Buena fe (Ruiz 2018)	Cláusulas abusivas (Ordoñez 2019)
		Libertad para contratar (Arias 2019)	Barreras burocráticas (Vignolo 2019)	Monopolio (Villar 2016)
2	Contratos de adhesión (Ginebra 2016)	Acto jurídico (Vicente 2016)	Clausulas generales (Ostos 2017)	Nulidad (Blanco 2016)
		Contratos (Acosta 2018)	Teoría del contrato (Lucar 2019)	Manifestación de voluntad (Ramos 2018)

3.3 Escenario de estudio

Como escenario de estudio tenemos a la ciudad de Lima, esto debido a que, es en la capital del Perú, en donde se está desarrollando más contratos en lo referente a materia inmobiliaria. Sin embargo, como las entrevistas serán a diferentes expertos, se realizarán en diferentes ubicaciones, esto conforme a donde labore cada experto. En ese sentido, el escenario de estudio será diverso, respecto al despliegue para el desarrollo de las entrevistas a los expertos.

3.4 Participantes

Los sujetos que intervendrán en el este trabajo, son profesionales del derecho, que se caracterizan por contar con una amplia experiencia en materia de contratos, así mismo, se encuentran en constante capacitación con respecto a temas relacionados a los contratos, tanto judicial como doctrinariamente. En ese

sentido, son adecuados para realizar la entrevista, la cual busca recopilar información importante en referencia al tema que se desarrolla.

3.5 Técnicas e instrumento de recolección de datos

La recolección de datos es uno de los procesos más importantes en una investigación científica debido a que gracias a esa información que se va a recoger, lo que generará ideas, impresiones, opiniones entre otros. Lo cual se tendrá que analizar e interpretarlo según el contexto en que se sitúan estos. Cabe mencionar que la recolección de datos en el enfoque cualitativo no busca medir variables, si no entenderlas y de eso obtener un significado. (Hernández et al,2014, p. 397)

En este trabajo se utilizará la técnica de entrevista a expertos, con la finalidad de recopilar información para así analizar está para llegar a una interpretación de toda la información que hemos adquirido.

En relación a está nos dicen que en un lugar determinado se encuentran cierta cantidad de personas para dialogar e intercambiar información respecto a determinado tema. Así podemos decir que existen tres tipos de entrevistas estructuradas, semiestructuradas y no estructuradas, en la primera son preguntas ya establecidas, las cuales no pueden ser modificadas, en cambio en las segundas son un poco más flexibles, por así decirlo, y las últimas, también conocidas como entrevistas abiertas, son las que se pueden modificar conforme avance la entrevista. (Hernández et al ,2014, p.7)

3.6 Procedimiento

El procedimiento que se va a desarrollar en el presente proyecto de investigación es que primeramente se acopiara toda la información necesaria y relevante respecto al tema de investigación, para que después de ello, se planteen un problema, y consiguientemente se desarrollaran las preguntas y/o encuestas, para una vez lista esta, se pase a preguntar a los expertos.

Finalmente, una vez obtenida toda la información que se recopiló en las entrevistas realizadas a los expertos, se pasará a describir, interpretar lo obtenido.

Un punto importante para lograr un buen desarrollo en la recolección de datos, es la triangulación de métodos de recolección de los datos, la cual consiste en obtener información, recolectar datos, de una manera más flexible, es decir, más amplia. Esto nos dará como resultado, una mayor información respecto a la investigación que estamos desarrollando, a comparación de que pudiéramos tener al enfocarnos en un solo método de recolección de datos. (Hernández et al ,2014, p. 417)

3.7 Rigor científico

Hernández et al (2014) importantes autores de metodología indican ciertos criterios para determinar lo que es en la investigación cuantitativa, validez, confiabilidad, y objetividad. En ese sentido el rigor científico viene hacer los criterios mencionados anteriormente, pero en una investigación cualitativa.

a) Dependencia: consiste en que varios investigadores, recolectan datos parecidos y hacen los mismos estudios, lo que origina resultados semejantes. (p. 453)

b) Credibilidad: comprende en que el investigador ha entendido el significado de las experiencias que los participantes, es decir, aquellas que están vinculadas estrechamente con el tema que se está desarrollando en la investigación. (Hernández et al. 2014, p. 456)

c) Transferencia: se entiende que la investigación realizada se puede aplicar en otros contextos, es decir, que pueda llegar a utilizarse en otras investigaciones de similares enfoques. (Hernández et al. 2014, p. 458)

3.8 Métodos de análisis de la información

El análisis de los datos en un estudio cualitativo, consiste en primero recibir información por parte del entrevistado, de los cuales al obtener dicha información le damos una estructura. La manera de obtenerlos puede ser muy variada, como por ejemplo fotografías, grabaciones, textos escritos a mano o por correo electrónico, expresiones verbales y corporales. En ese sentido, lo que el entrevistador busca es darle una interpretación a la información que ha obtenido a través del experto. (Hernández et al. 2014, p. 418)

3.9 Aspectos éticos

El presente proyecto de investigación se desarrollará con la verdad y respeto por delante, en todos los actos que se va a realizar a lo largo de este. Para así llegar a realidad del asunto. Así mismo todas y cada una de las citas mencionadas en el presente trabajo están parafraseadas, siempre respetando la propiedad intelectual.

De igual manera se respetará la religión, cultura, ideología, que pudieran tener los participantes de la presente investigación, actuando en todo momento con ética en cada una de las acciones que se realizara.

Por otro lado, se brindará toda la información necesaria a los entrevistados sobre lo que se está estudiando, para que estos tengan pleno conocimiento, toda vez que se quiere tener total transparencia al momento de ejecutar la entrevista.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Categoría	Subcategorías	Preguntas
Libertad Contractual	Autonomía privada Herrera y Álvarez (2015)	¿Cree usted que la libertad contractual se está respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?
Herrera y Álvarez (2015)	Libertad para contratar (Arias 2019)	¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?
Contratos de adhesión (Ginebra 2016)	Acto jurídico (Vicente 2016)	¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?
	Contratos (Acosta 2018)	¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a nuestra realidad? ¿Por qué?
		¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?
		¿Creó usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia

inmobiliaria?, ¿Que sugeriría usted?

1.- ¿Cree usted que la libertad contractual se está respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

No, porque en la contratación en masa, sobre todo cuando se trata de servicios esenciales (luz, agua, comunicaciones, etc.), el consumidor no participa en forma activa y directa de la negociación de dichos contratos, aunado a ello, la forma en que vienen redactados no es clara, se usa terminología técnica, ambigua o enrevesada que no permite decidir al consumidor si le conviene adherirse o no.

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

Para responder esta interrogante, es menester nuestro precisar que la libertad contractual, se desprende de la libertad comercial y es un subtipo de las libertades económicas debido a la relevancia económica que posee en el marco de un negocio jurídico, siendo por ello importante para el crecimiento del país, pues ocasiona diversas transacciones económicas a través de los contratos.

Asimismo, debemos referir que, la libertad contractual, se divide en libertad de contratar y libertad de contratación; al respecto, la libertad de contratar concede facultad de decisión en una contratación, generando a posteriori una relación jurídica; mientras que la libertad de contratación permite determinar o establecer el marco contractual en el cual se fundara la relación jurídica que los sujetos de derecho determinen, ya sea en contratos paritarios o contratos en masa (contratos con cláusulas generales de contratación y los contratos de adhesión).

Habiendo realizado estos alcances podemos advertir que en los contratos de adhesión, existe una afectación parcial de la libertad contractual, ya que si bien es cierto, en los contratos de esta modalidad uno tiene la capacidad de determinar si se contrata o no, lo cual en otras palabras se traduce como libertad de contratar,

la libertad de contratación se ve mermada por la autonomía de la voluntad de una de las partes, en este caso la que elaboró el tipo de negocio y contrato a aplicarse, decimos esto porque el sujeto de derecho que ha de someterse a este contrato preestablecido, no puede determinar, establecer ni discutir el marco contractual en el cual se desarrollará el negocio jurídico.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

Si, considero que la libertad contractual se está respetando, pero como todo derecho ha sufrido restricciones a su ejercicio. La libertad contractual es un derecho importantísimo en una sociedad, por cuanto todo individuo está dotado de autonomía privada; es decir, de la capacidad de autoregular sus intereses privados y en ese orden de ideas, tiene la facultad de contratar libremente, siempre que las relaciones jurídicas que cree no estén prohibidas o sus conductas no sean contrarias al orden público ni buenas costumbres.

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

No, porque los contratos son derechos fundamentales que busca satisfacer necesidades de las partes contratantes, como lo prescribe nuestra Constitución, pero a la vez los contratos tienen que ir evolucionando con la vida de las personas, y en especial el contrato masificado. Es decir, obedece con la dinámica del comercio, lo económico y las personas que buscan la transacción de sus negocios buscan la eficacia y minimizar costo en dichas transacciones.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°1, N°2 y N°4, respecto a que si se respeta la libertad contractual conforme a la constitución, llegan al mismo resultado.	Existe discrepancia entre los entrevistados N°1, N°2 y N°4 con el entrevistado N° 3, ya que este último piensa que la libertad contractual si se está respetando conforme	Los resultados al final de esta pregunta, resultan favorables para la investigación, ya que la mayoría de entrevistados consideran que no se está respetando la libertad contractual

se encuentra estipulado conforme a lo
en la carta magna. establecido en nuestra
constitución.

2.- ¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

No, en el caso de las empresas inmobiliarias los elementos que conforman este contrato son básicos: identificación del inmueble si es presente o futuro, precio, fecha de entrega, etc.

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

Desde mi perspectiva y según lo descrito en los párrafos precedentes, puedo decir que efectivamente existe una predominancia de las empresas inmobiliarias, frente a sus clientes, al someterlos a su modelo de contrato, con estipulaciones preestablecidas, afectando la libertad de contratación, sin embargo, considero que pese a ello, la libertad de contratar (aceptar o rechazar el contrato) como hecho generador de la relación jurídica naciente, aun recae en el posible cliente y forma parte de su autonomía de la voluntad.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

Considero que en el rubro inmobiliario se vienen usando contratos de adhesión en forma restringida, por cuanto si bien las empresas inmobiliarias tienen contratos tipo de compra venta, estos pueden ser modificado por las partes o negociados antes de su suscripción. Lamentablemente, muchas veces por la cantidad de información es el usuario quien no revisa el contenido íntegro de sus contratos

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

Sí, definitivamente, no solo su posición económica, si no, la oportunidad de negocio que ofrece al supuesto cliente, y otro, la poca información que brindan y el oportuno uso del contrato masificado. Es ahí que los malos empresarios o personas jurídicas buscan estafar o perjudicar a sus incautos clientes, como se ven en la realidad, entregando viviendas en mal estado y casi sin opción, a que el cliente reclame bajo el contrato celebrado.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°1 y N°3, es que las empresas inmobiliarias no se aprovechan de su posición económica. Sin embargo los entrevistados N°2 y N°4, es que si se están aprovechando.	Existen discrepancia entre los entrevistados N°1 y N°3 frente a los entrevistados N°2 y N°4; ya que los primeros piensan que las empresas inmobiliarias no se aprovechan de su posición económica, mientras que los otros piensan que sí.	De los resultados obtenido al realizar esta pregunta, existen opiniones equitativas, sin embargo, el entrevistado N°3, considera que las empresas negocian el contenido del contrato, pero los contratantes no revisan el contenido de este. Por lo que se llega a la conclusión de que se afecta de alguna manera, debido a eso favorecía al trabajo de investigación.

3.- ¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

Sí, cuando los ciudadanos trasladan a ciertas organizaciones de defensa del consumidor para que los representen, negocian y redacten con claridad y sencillez dichos contratos, siempre y cuando exista un verdadero control de parte del estado que el momento de redactarse dichos contratos no se vulneren derechos de las partes, entonces se impulsaría la contratación en masa

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

No, definitivamente, ya que mediante el consenso, lo estipulado en el contrato debe ser producto de la autonomía de la voluntad de ambas partes, sin que alguna de estas imponga condiciones que le favorezcan en perjuicio del bienestar de la otra, es decir, en términos prácticos, las estipulaciones contractuales deben nacer de una negociación efectuada por los intervinientes, donde estos plasmen lo que su autonomía de la voluntad les indique, sin embargo, esto no se cumpliría si una de las partes se encuentra limitada a aceptar o rechazar el contenido del contrato preelaborado.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

Los contratos de adhesión son una excepción a la regla y sólo están permitidos en algunos casos, tal como sucede en los contratos de consumo por adhesión. En estos casos para que se perfeccione el contrato se requiere que las cláusulas generales de contratación que contiene el contrato hayan sido aprobadas por una autoridad administrativas y estas no sean desfavorables al consumir, sean claras y precisas. En aquellos casos en los que el contrato haya sido respetando la normatividad que lo regula considero que si se habría emitido una manifestación de voluntad válida por la parte que se adhiere al contrato.

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

Si, bien, el tema es contrato masificados, te da muy poca opción en solicitar se te aclara algunas cláusulas dañosas o muy pocas claras en su contenido, entonces necesariamente se necesite la intervención de instituciones públicas pertinentes, ya que por el actuar del acreedor o vendedor se desnaturaliza su finalidad, dando un contenido complejo.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°1 , N°3 y N° 4, respecto al consenso en los contratos de adhesión, es que si da el consenso.	Existe discrepancia entre los entrevistados N°1, N°3 y N° 4 con el entrevistado N°2, puesto que este último piensa que no se da el consenso en los contratos de adhesión.	Los resultados obtenidos, indican que la mayoría de los entrevistados consideran que si se da el consenso en los contratos de adhesión, sin embargo todos señalan que si no cumplen con la normatividad, así como brindar información clara, no se aplicaría el consenso.

4- ¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a nuestra realidad? ¿Por qué?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

No, porque no existe una verdadera representatividad de los consumidores y el estado no ejerce control real sobre dichos contratos.

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

Enfocándolo desde la relevancia y significancia del negocio jurídico que se viene realizando y la repercusión económica para ambas partes, en cuanto al posible incumplimiento de una de estas y el perjuicio de la otra, los contratos de adhesión, se encuentran tipificados y adecuados a nuestra realidad, toda vez que la informalidad e inseguridad económica-jurídica, llevan a las empresas inmobiliarias a asegurar su inversión de una forma u otra y plasmar esta preocupación en clausulas cerradas a las cuales el sujeto contratante ha de someterse, si desea ser parte del negocio.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

Considero que los contratos de adhesión se encuentran regulados deficientemente en el Código Civil, por ello se ha tenido que ampliar su regulación por el Derecho del consumidor, que ha precisado mejores reglas que permiten regular este tipo de contratación.

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

Si, pueden estar bien tipificados, porque en los contratos y en todo contrato por su naturaleza debe prevalecer la voluntad de las partes, debo volver a precisar, estos contratos masificados, obedecen a una realidad del comercio, negocio, que busca agilizar simplificar, minimizar los costos de transacción de las partes, cuando estos contratos buscan contratar un bien similar para varios clientes. Es decir, puede existir un solo vendedor o varios vendedores, pero con similar proceder, donde el comprador o cliente no tiene opción a elegir, y queda vulnerada su autonomía de voluntad (libre decisión) en la compra del bien. Más aun, cuando se trate de necesidades básicas, como es los alimentos, agua, luz, vivienda.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°2 , N°3 y N° 4, es que si consideran que los contratos de adhesión, se regulan conforme a la realidad.	Existe discrepancia entre los entrevistados N°2 , N°3 y N°4 con el entrevistado N°1, debido a que este último considera que los contratos de adhesión no se regulan conforme a la realidad.	Los resultados obtenidos, se aprecia que la mayoría piensa que los contratos de adhesión si se regulan conforme a la realidad, sin embargo, la mayoría también considera que se somete y vulnera la autonomía de voluntad del contratante.

5.- ¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

No, porque dentro de los contratos por adhesión me parece son los menos enrevesados.

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

En los contratos de adhesión, existe una vulneración parcial de la libertad contractual, ya que, en esta modalidad contractual el posible cliente mantiene la libertad de contratar (la posibilidad de aceptar o no la suscripción del contrato y con quien se contrata), su libertad de contratación se ve sumamente afectada por la autonomía de la voluntad del otro contratante que elaboró el a aplicarse, sin que este pueda, aportar a la elaboración del contenido del mismo, es decir el marco contractual en el cual se desarrollará el negocio jurídico.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

No, considero que la contratación por adhesión es un tipo de contratación por excepción que resulta necesaria en ciertas operaciones comerciales y no contratar con este tipo de contratación encarecería inútilmente el costo de la transacción

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

Si, en gran parte, por lo mismo que se ha señalado, empresas inmobiliarias todos tienen esa modalidad de contratar, es por eso, uno como abogado, tenemos que sugerir, recomendar a nuestros clientes, que se tiene, que informarse lo más mínimo, acerca de esa supuesta empresa inmobiliaria, antes de firmar un contrato, de esa manera tener la seguridad jurídica, en los contratos masificados.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°2 y N°4, es que los contratos de adhesión en materia	Existen discrepancia entre los entrevistados N°2 y N°4 frente a los entrevistados N°1 y N°3; ya que los primeros piensan que los	De los resultados obtenido al realizar esta pregunta, existen opiniones equitativas, sin embargo, la mayoría considera que antes de

inmobiliaria	si	contratos de adhesión	firmar un contrato de
vulneran la libertad	en materia inmobiliaria	esta naturaleza, se debe	
contractual.	Sin	si vulneran la libertad	informar lo más que se
embargo,	los	contractual, mientras	pueda.
entrevistados N°1 y	que los otros piensan		
N°3, es que no se	que no.		
vulnera.			

6.- ¿Creé usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?, ¿Que sugeriría usted?

Entrevistado N°1 (M.E.V.C)

Sí, una asociación sin fines de lucro entendida en esta materia que sea supervisada por el Ministerio de Vivienda y/o Justicia, que atienda a los consumidores y les explique previamente en que consiste el contrato por adhesión al que se van a obligar para que sean estos últimos se den cuenta si les conviene o no y en cualquier caso de existir otras empresas que ofrecen otras ofertas, elegir la que mejor convenga a sus intereses

Entrevistado N°2 (M.A.O.C.)

Podría ser la solución, sin embargo hay que tener presente de hasta dónde va a tener la facultad de intervenir esta entidad, toda vez que por proteger la libertad contractual de una de las partes podríamos terminar afectando a ambas, al someterlas a la voluntad de la entidad reguladora, habiendo dicho esto, el marco normativo que se establezca para ella y su capacidad y límites de intervención en este tipo de negocios jurídicos será determinante para su correcto desarrollo, asimismo, debemos de precisar que la problemática de los contratos inmobiliarios vas más allá de los contratos de adhesión, deben analizarse diversos aspectos de naturaleza civil, como la posesión, la propiedad, la forma de transmisión de las mismas y la protección registral de los intereses del titular del derecho, para ello es necesario realizar un análisis profundo del Código Civil y evaluar la posibilidad de modificación y mejora de diversos artículos que inciden en este tema.

Entrevistado N°3 (R.D.L.R.)

Considero que las empresas inmobiliarias que deseen utilizar contratos por adhesión, deberían solicitar la aprobación de los mismos al ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.

Entrevistado N°4 (T.D.S.C.)

De, hecho, como ya adelantamos, tiene que existir una entidad reguladora idónea, que prevea, brinde efectividad, control y supervisión, con respecto a algunas inmobiliarias fantasmas, que operan a la luz del día y de las normas pertinentes, estafando al público, en forma abierta, y que solamente, se le señale al consumidor que tiene que acudir a la vía judicial y pueda ser resarcido por los daños.

Coincidencia	Discrepancia	Interpretación
Las coincidencias encontradas entre los entrevistados N°1, N°2, N°3 y N°4, es que si debería existir una entidad reguladora para estos tipos de contratos.	No se encontraron discrepancias en la realización de esta pregunta.	Conforme a los resultados brindados por los entrevistados, todos tienen la opinión de que deben haber una entidad reguladora, asimismo se deben tomar en cuenta otros factores, con pueden ser la modificación de algunos artículos pertinentes del código civil.

Conforme al objetivo general, el cual fue analizar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, los resultados obtenidos en la presente investigación fueron, conforme añade Linares (entrevistado N°3), que no existe vulneración debido a que los contratos de

adhesión resultan ser una excepción, toda vez que se utilizan para transacciones comerciales. En ese sentido, si no se aplicaran estos tipos de contratos, originaría costos de transacción muy altos, los que son diferentes a los resultados de los estudios realizados por Posada (2015) quien encontró que, en los contratos de adhesión, la teoría de las cláusulas abusivas constituye un mecanismo para restablecer el equilibrio jurídico de los contratos de adhesión. Así mismo, tiene como finalidad evitar esa asimetría que se presenta cuando una de las partes del contrato, incorpora ciertas cláusulas con el fin de obtener un beneficio, para así mejorar sus intereses en perjuicio de los adherentes. Asimismo, López (2019) menciona que la seguridad en materia contractual en Ecuador, es mínima, ya que, ante la existencia de un error de derecho en los contratos, no existe un proceso legal de nulidad causado por este elemento. Así mismo, menciona que hay un vicio respecto al consentimiento a pesar de ser una clasificación directa del error, por lo que no existe claridad para garantizar el derecho al reclamo. Es por ello que, este proceso no casi no se aplica, ya que esto genera una mayor inseguridad jurídica.

De acuerdo al objetivo de examinar los contratos de adhesión, los resultados obtenidos en la presente investigación fueron, según Sierra (entrevistado N°4) que estos contratos se generan debido a la realidad del comercio, tienen la como finalidad de agilizar, así como minimizar los costos de transacción, buscan llegar a la mayor cantidad posible de contratantes. En ese sentido, es un contrato donde una de las partes no tiene opción a elegir, es decir, se vulnera su autonomía de voluntad, los que son semejantes a los resultados de los estudios realizados por Gavilán (2018) menciona que los contratos de adhesión y el elemento de inmutabilidad en Perú no se encuentran desarrollados en su totalidad, esto, respecto a los cambios originales, previo acuerdo de las partes en comparación de otros países. Así mismo, llega a la conclusión de que en nuestro ordenamiento jurídico no existe libertad contractual entre los contratantes en el momento en que se realiza un contrato por adhesión. Así como, Vicente (2016) refirió que la evolución de los contratos de adhesión se origina por la facilidad que dan estos contratos para las transacciones entre las empresas y consumidores, a pesar de que estas puedan causar daño y perjuicios a la parte más débil, es decir, los

consumidores. En estos tiempos, tienen una función económica, por lo que busca proteger intereses económicos, así como sanciones pecuniarias ante su incumplimiento. Ergo, los contratos de adhesión seguirán en el futuro ya que la sociedad necesita bienes y servicios a su alcance, de manera inmediata.

De acuerdo al objetivo identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, los resultados obtenidos en la presente investigación fueron que, conforme a Orbegoso (entrevistado N°2) existe predominancia por parte de las empresas inmobiliarias frente a sus clientes, debido a que los somete al contrato redactado por ellos, afectando la libertad de contratación, pero, a pesar de esto, el posible cliente aun cuenta con la libertad de contratar, los que son semejantes a los resultados de los estudios realizados por Flores (2019) menciona que la vulneración al consumidor no sólo implica que es la parte más débil del contrato, sino que existe una falta de información, poca educación respecto al consumo, esto es, no conocer sus derechos como consumidores. Así mismo, otro problema que se encuentra en nuestro ordenamiento jurídico es que los procedimientos administrativos, son lentos, mucha formalidad, difícil acceso a la justicia, entre otros. Es preciso que una teoría general del contrato, que pueda defender los derechos de los contratos, así como los consumidores, ya que esto impondría una mayor protección, ya que la contratación masiva en estos tiempos es la que tiene mayor utilización. De la misma manera, Herrera y Álvarez (2015) indicó que los mercados no pueden enmendar la restricción que genera para la libertad contractual, los contratos de adhesión, ya que para que el adherente le resulta difícil entenderlo, así como invertir mucho tiempo para poder revisarlo correctamente. En esa línea de ideas, el adherente resulta incapaz de ejecutar la libertad contractual que el confiere el estado, en el sentido de negociar o modificar cláusulas del contrato, esto debido a que no cuenta con información, conocimiento sobre la materia que desea contratar, entre otros aspectos.

De acuerdo al objetivo de demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, los resultados obtenidos en la presente investigación fueron según lo establecido por Orbegoso (entrevistado N°2) que en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria existe vulneración parcial de la libertad contractual, toda vez que la otra parte

preestablece el contrato, sin dejar que el sujeto contratante pueda aportar a la elaboración del mismo, los que son semejantes a los resultados de los estudios realizados por Huamán (2017) indico que si se vulnera el derecho a la libertad contractual, ya que empresas con rasgos monopólicos se aprovechan tiene mayor poder que la otra parte, en este caso los contratantes. Así mismo, señala que no existe un organismo que supervise de manera eficaz que se respete los contratos de adhesión, cuando se refiere a los bienes y servicios necesarios. En ese sentido, dice que el sistema tiene una respuesta limitada para responder ante un problema surgido de esta índole. Por otro parte, existen leyes generales para la protección del consumidor, empero estas no son efectivas ni eficientes, debido a que solo se enfocan en el aspecto administrativo, también Ginebra (2016) refiere que, a pesar de que México tiene medios para la protección de los consumidores frente a los contratos de adhesión, como son la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, Ley de Ordenamiento y Transparencia de los Servicios Financieros, entre otros. Dichas leyes son relativamente deficientes, debido a que establecen formalidades para las entidades financieras y las sanciones que se les impone a las entidades infractoras son insuficiente como para generar un desincentivo, para que así no se vuelva a practicar estos actos.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones a las que se llegó fueron las siguientes:

➤ Conclusión en base al objetivo general

En el presente trabajo de investigación se demostró que, se vulnera el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, en el sentido de que la parte adherente se encuentra limitada con respecto a la negociación del contenido de este, toda vez que no puede modificar lo preestablecido en el contrato.

➤ Conclusión en base al objetivo específico N°1

Asimismo, se estableció que los contratos de adhesión, responde al avance de la tecnología y economía. En ese sentido, tienen como finalidad satisfacer las necesidades de una sociedad, sin embargo, al establecer las cláusulas generales, someten a la parte adherente a solo aceptar o rechazar el contenido del contrato, causando en algunos casos, desmedro a la libertad contractual.

➤ Conclusión en base al objetivo específico N°2

Se determinó que las empresas inmobiliarias, utilizan contratos de adhesión, en donde los que van a ser aplicados, a veces tienen un inconveniente. Que los adherentes no se informan de manera correcta antes de suscribir dicho contrato preestablecido. Por lo que genera desinformación que puede tener como consecuencia un conflicto entre las partes intervinientes.

➤ Conclusión en base al objetivo específico N°3

Se demostró que existe vulneración con respecto a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, toda vez que, al redactar un contrato previo a la suscripción de este, además de aplicar cláusulas cerradas que no pueden ser modificadas, originando que la autonomía privada de la parte que no redactó dicho contrato se vea afectada, en el sentido de que no puede negociar el contenido de este.

VI. RECOMENDACIONES

- Proponer la creación una entidad que regule estos tipos de contratos en el sector inmobiliario, para así evitar que se violen los derechos de los ciudadanos. Así mismo, dicha entidad tenga facultad sancionadora, para que en los casos que identifique algún incumplimiento, sancione drásticamente a las empresas.
- Hacer un análisis profundo de los artículos del código civil referentes al tema que se desarrolló, para así identificar si existe deficiencia en los artículos o si necesitan alguna modificación.
- Que las empresas inmobiliarias que utilizan estos tipos de contratos, deben dar mayor información, así como claridad al momento de explicar en qué consiste un contrato de adhesión y en que consiste el contenido de este. De esa manera se evitará posibles desmedros.
- Creación de una organización de consumidores de servicios inmobiliarios, con la finalidad de que exista una verdadera representatividad, para que así estos puedan negociar, modificar el contenido de los futuros contratos que se desarrollen en este sector económico. Con la finalidad de que no se desmedren los derechos de ambas partes.

REFERENCIAS

Acosta, J. E. (2018). Libertad, derecho y democracia: un análisis desde el paradigma del contrato (Individual y Social). *Estudios de Derecho*, 75 (166), 116-135. Recuperado de:

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6759622>

Álvarez, J. A. y Herrera, B. A. (2015). El mercado y la libertad contractual de los consumidores en los contratos por adhesión. *Revista Jurídicas*, 12 (2), 26-41. Recuperado de:

<http://hdl.handle.net/11323/792>

Arias, B. A. (2019). La autonomía privada en el caso del fideicomiso peruano. *Revista de la facultad de derecho*, (47), 1-33. Recuperado de:

http://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/UTP/2517/1/Braulio%20Alexis%20Arias%20Villagomez_Articulo_Revista%20de%20la%20Facultad%20de%20Derecho_spa_2019.pdf

Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación*. (3ª ed.). México D.F., México: Grupo Editorial Patria.

Baptista, P., Fernández, C. y Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*. (6ª ed.). México D.F., México: McGraw-Hill / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V

Blanco, A. I. (2016). Necesidad de controlar de oficio las cláusulas abusivas en las relaciones de consumo. Visión comparada con el régimen español. *Revista de la facultad de derecho*, 41, 35-60. Recuperado de:

<https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/555/817>

Carrasco, C. (2015). Sistema de contratación por medios electrónicos y el perfeccionamiento contractual. *Revista Vox Juris*, 29(1), 85-102. Recuperado de: <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/87/77>

Castrillón y Luna, V. (2008). La libertad contractual. Revista de la facultad de derecho de México, 58(250), 155-181. Recuperado de:
<http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/60936/53740>

Cofone, I. N (2015). El sistema de incentivos en los contratos de adhesión. Revista de derecho privado. 29,101-111. Recuperado de:
<https://search.proquest.com/docview/1752315849/fulltextPDF/7B4B2CCF0F434061PQ/1?accountid=37408>

Flores, P. J. (2019). *La sistematización de las normas contractuales. Del contrato civil al contrato de consumo*. (Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres, Lima, Perú). Recuperado de:
http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/4846/3/flores_fpj..pdf

Gavilan, S. L. (2018). El contrato por adhesión y el elemento de la inmutabilidad en el código civil. (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú). Recuperado de:
<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/38946>

Ginebra, X. (2016). Los contratos de adhesión financieros y las cláusulas abusivas en materia financiera. Revista de Derecho Privado, 1(9), 55-90. Recuperado de:
<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derechoprivado/article/view/10589/12757>

Huamán, R. E. (2017). *Los contratos por adhesión de empresas con rasgos monopólicos y su relación con el principio de autonomía privada, dentro del ordenamiento jurídico peruano*. (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú). Recuperado de:
http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2217/T033_45958927_T.pdf?sequence=4&isAllowed=y

INDECOPI. (2020). RESOLUCIÓN FINAL N° 0118-2020/INDECOPI-LAM. Recuperado de:
<https://servicio.indecopi.gob.pe/buscadorResoluciones/proteccion-consumidor.seam>

López, F. F. (2019). *El error de derecho como vicio del consentimiento en los contratos civiles*. (Tesis de Pregrado, Universidad Central del Ecuador, Quito, Ecuador). Recuperado de:
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/18329/1/T-UCE-0013-JUR-177.pdf>

Lucar, Y. P. (2019). *La autonomía privada en el contrato leasing*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo, Perú). Recuperado de:
<http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/15121/Lucar%20Vargas%20Yvonne%20del%20Pilar.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Mendoza, J. J. (2017). *La oferta al público: análisis jurídico, problemática y propuesta*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor San Marcos, Lima, Perú). Recuperado de:
http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/7072/Mendoza_aj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ordoñez, P. G. (2019). *La contratación mercantil en masa y la tutela a los derechos de los consumidores*. (Tesis de pregrado, Universidad del Azuay, Cuenca, Ecuador). Recuperado de:
<http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/9491/1/15126.pdf>

Ostos, M. (2017). *La incidencia de las cláusulas generales de contratación en los derechos del consumidor*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Hermilio Valdizan, Huánuco, Perú). Recuperado de:
<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/UNHEVAL/3169/PDCC%2000095%20O83.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Posada, C. (2015). Las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión en el derecho colombiano. *Revista de derecho privado*, (29), 141-182. Recuperado de: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0123-43662015000200007&lang=es

Ramos, R. (2018). Contradicciones normativas del compromiso de contratar y la manifestación de voluntad. (Tesis de doctorado, Universidad Peruana Los Andes). Recuperado de: http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/837/T037_19870751_D.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ruiz, G. M. (2018). *Buena fe contractual y la vigencia de la jurisprudencia como regla contractual*. (Tesis de maestría, Universidad del Rosario, Bogotá D.C., Colombia). Recuperado de: <https://repository.urosario.edu.co/flexpaper/handle/10336/19045/LA%20BUENA%20FE%20CONTRACTUAL%20Y%20LA%20VIGENCIA%20DE%20LA%20JURISPRUDENCIA%20COMO%20REGLA%20CONTRACTUAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Vicente, O. (2016). *Análisis del derecho de consumo y su relación directa con los contratos de adhesión*. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México, México, distrito federal, México. Recuperado de: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/93222>

Vignolo, G. (2019). INDECOPI vs. CAL: cuando las barreras burocráticas las crea e impone tu propio colegio profesional. *Revista de derecho administrativo*, 19, 274-296. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/22175>

Villar, F. J. (2016). El monopolio en el servicio público de suministro de agua en España: conflictos y tutela. *Derecho PUCP*, (76), 207-228. Recuperado de:

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/14854>

Zapata, J., et al. (2016). Sanciones jurídicas a la estipulación de cláusulas abusivas en los contratos por adhesión en Colombia. *Revista CES derecho*, 7(2), 42-54. Recuperado de:

<http://www.scielo.org.co/pdf/cesd/v7n2/v7n2a04.pdf>

ANEXOS

Anexo 1: Consentimiento informado

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento se le invita a participar en un estudio que estoy realizando yo, Kevin Anthony Romero Ochoa, alumno de la Universidad César Vallejo, sobre los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. En este momento le voy a dar información e invitarlo a participar en esta investigación, sin embargo, no tiene que decidir si desea participar el día de hoy. Así mismo, si tiene algunas preguntas, me las puede hacer.

Nombre del estudio

La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Duración del estudio

El presente estudio se está desarrollando en el estado de emergencia por COVID-19, por que la duración del estudio es flexible, sin embargo, un tiempo aproximado es de 3 meses. En cuanto a las entrevistas, están se están haciendo vía correo electrónico.

Responsable del estudio

El responsable es Kevin Anthony Romero Ochoa

Participantes del estudio

En aquellos profesionales del derecho, así como especialistas en materia civil, para que ellos a través de la entrevista puedan informarnos sus experiencias con relación al tema de estudio.

Sobre el estudio

El estudio consiste en determinar y si es que, en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria, se vulnera el derecho a la libertad contractual, ya que, con el avance de las tecnologías y las producciones en masa, se emplean contratos de adhesión, los cuales ya están preestablecidos por las empresas que ofrecen estos servicios. En ese sentido, limita al contratante a solo aceptar o rechazar dicho contrato, no puede negociar determinadas cláusulas del contrato.

Razón de este estudio

El estudio se hace para obtener información, así como evidencias de la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. En ese sentido, lo que se busca es que se fiscalice estos tipos de contratos, para que así no suceda este tipo de vulneración. Es por ello que es de vital importancia que se regule y se supervise la redacción de los

contratos de adhesión en materia inmobiliaria. Toda vez que se ve desquebrajado nuestro derecho a negociar el contrato que pretendemos firmar, causando un desmedro patrimonial en la parte más débil, el adherente.

Selección de participante

Nos interesa que participe en el estudio, ya que usted cuenta con una amplia experiencia en derecho civil, por lo que sus aportes al presente trabajo de investigación, serán de gran importancia para el desarrollo de este trabajo.

¿Qué deben hacer las personas que participen en el estudio?

Los entrevistados deben responder las preguntas que el investigador les haga. En ese sentido, como las preguntas se harán a través de correo electrónico, tienen tiempo para poder realizar las respuestas cuando el entrevistado crea conveniente.

¿Qué molestias o riesgos puede llegar a tener quien participa en el estudio?

En principio, no habría riesgo, sin embargo, al momento de responder las preguntas se tendrán que organizar su tiempo para poder responderlas.

¿Qué beneficios se obtendrían de este estudio?

Uno de los beneficios que se debe mencionar es que, se evitará que se vulnere el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. Así como se propondrá fiscalización de estos contratos, según el resultado de los estudios.

¿Qué recompensa recibiré por participar?

Podrá formar parte de un estudio que brinda información, así como aportes para futuros trabajos de investigación similares. Que ayudaran a un mejor desarrollo de la sociedad.

¿Qué pasa si tengo alguna pregunta?

Ante alguna duda puede contactarme al número de celular 950291713.

¿Tengo que participar en el estudio?

Usted no está obligado a participar. Es por ello que su participación es voluntaria: si desea, puede participar. Si no lo desea, no participará.

¿Qué pasa si yo no quiero participar en el estudio?

El no participar en el estudio NO tendrá ninguna consecuencia.

¿Qué pasa si ahora decido participar en el estudio, pero luego renuncio?

Tiene el derecho de dejar de participar en el estudio en cualquier momento que usted crea conveniente; solo debe comunicar su decisión al investigador.

¿Puedo recibir información sobre los resultados del estudio?

Si, cuando se recoja los datos y se analice la información, si usted lo solicita, se le brindara los resultados, mediante el medio que se pertinente.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

II. FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado Martin Esteban Valdivia Cotrina, de nacionalidad peruano con domicilio en Jr. Belgrano 499, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, con edad de 51 años y DNI 09436592, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria". La finalidad de la presente entrevista es determinar si se esta o no la vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado, siendo las siguientes:

OE1: Examinar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

OE2: Identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE3: Demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

Además, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria.
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por el investigador.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que eh realizado.

El entrevistador entiende y acepta los puntos antes mencionados por lo que firma CONSENTIMIENTO INFORMADO para colaborar en este estudio, así como entiendo que tiene derecho a retirarme en cualquier momento de la investigación.

19 de junio del año 2020

Investigador

Martín E. Valdivia Cotrina
ABOGADO
Reg. CAL. N° 24102

El entrevistado



II. FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado Milton André Orbegozo Camacho, de nacionalidad Peruano con domicilio en Jr. Las Acacias 317, Urb. San Ignacio, San Juan de Lurigancho – Provincia de Lima con edad de 31 años y DNI 45217991, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO “La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria”. La finalidad de la presente entrevista es determinar si se está o no la vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado, siendo las siguientes:

OE1: Demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE2: Identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE3: Examinar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Además, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria.
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por el investigador.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que eh realizado.

El entrevistador entiende y acepta los puntos antes mencionados por lo que firma CONSENTIMIENTO INFORMADO para colaborar en este estudio, así como entiendo que tiene derecho a retirarme en cualquier momento de la investigación.

19 de junio del año 2020.



Milton André Orbegozo Camacho

REG. CAL N° 51691

El entrevistado

Investigador



II. FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado Ppto Doroteo Sierra C de nacionalidad peruano con domicilio en Jr. Gladis Los 763 Urb. las Jazminas - S.J.L. provincia Lima y departamento Lima con edad de 62 años y DNI 8814657 ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria". La finalidad de la presente entrevista es determinar si se esta o no la vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado, siendo las siguientes:

OE1: Examinar los contratos de adhesión.

OE2: Identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE3: Demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

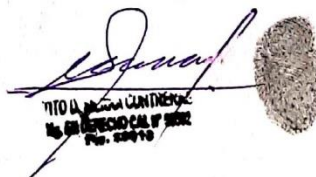
Además, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria.
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por el investigador.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que eh realizado.

El entrevistador entiende y acepta los puntos antes mencionados por lo que firma CONSENTIMIENTO INFORMADO para colaborar en este estudio, así como entiendo que tiene derecho a retirarme en cualquier momento de la investigación.

Lima, 19 de junio del año 2020


TITO L. MEDINA CONTRERAS
No. de identificación: 8814657
Pto. Doroteo

El entrevistado



II. FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El entrevistado RUBEN DARIO LINARES ROCA de nacionalidad peruano con domicilio en Jr. Lloque Yupanqui N° 1353, distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, con 34 años de edad y DNI 48742168, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria". La finalidad de la presente entrevista es determinar si se esta o no la vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Se le ha informado sobre los objetivos, los beneficios esperados y las posibles molestias derivadas del estudio mencionado, siendo las siguientes:

OE1: Demostrar la vulneración del derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE2: Identificar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria

OE3: Examinar los contratos de adhesión en materia inmobiliaria.

Además, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria.
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por el investigador.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que eh realizado.

El entrevistador entiende y acepta los puntos antes mencionados por lo que firma CONSENTIMIENTO INFORMADO para colaborar en este estudio, así como entiendo que tiene derecho a retirarme en cualquier momento de la investigación.

19 de junio del año 2020

Investigador


RUBEN DARIO LINARES ROCA
El entrevistado

Anexo 2: Entrevistas a expertos

The screenshot shows a Gmail interface. At the top, there is a search bar with the text 'Buscar en el correo electrónico'. Below the search bar, the email header for 'ENTREVISTA' is visible, with a 'Recibidos x' label. The sender is 'Kevin Romero' and the date is 'mar., 9 jun. 14:41'. The subject line is 'BUENAS NOCHES DR. VALDIVIA, AQUÍ LE MANDO LA ENTREVISTA PARA MI TRABAJO DE INVESTIGACIÓN. GUIA DE ENTREVISTA Titulo de la investi...'. The email body contains three questions in Spanish:

Buenas tardes

Absuelvo preguntas:

¿Cree usted que la libertad contractual se esta respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?

No, porque en la contratación en masa, sobre todo cuando se trata de servicios esenciales (luz, agua, comunicaciones, etc.), el consumidor no participa en forma activa y directa de la negociación de dichos contratos, aunado a ello, la forma en que vienen redactados no es clara, se usa terminología técnica, ambigua o enrevesada que no permite decidir al consumidor si le conviene adherirse o no.

2.- ¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?

No, en el caso de las empresas inmobiliarias los elementos que conforman este contrato son básicos: identificación del inmueble si es presente o futuro, precio, fecha de entrega, etc.

3.-¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?

Si, cuando los ciudadanos trasladan a ciertas organizaciones de defensa del consumidor para que los representen, negocian y redacten con claridad y sencillez dichos contratos,

The interface also shows a sidebar with navigation options like 'Redactar', 'Recibidos 1,594', 'Destacados', 'Pospuestos', 'Enviados', 'Borradores 25', 'Más', 'Meet', and 'Chat'. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 22:30 on 29/06/2020.

- Redactar
- Recibidos 1,594
- Destacados
- Pospuestos
- Enviados
- Borradores 25
- Más

- Meet
- Iniciar una reunión
 - Unirte a una reunión

- Chat
- Kevin +
 - Andy Ortiz <http://biblioteca.unmsm.edu.pe/redic>
 - jesus rivera manoooooooooooo

42 de 2,092

3.-¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?

Si, cuando los ciudadanos trasladan a ciertas organizaciones de defensa del consumidor para que los representen, negocian y redacten con claridad y sencillez dichos contratos, siempre y cuando exista un verdadero control de parte del estado que el momento de redactarse dichos contratos no se vulneren derechos de las partes, entonces se impulsaría la contratación en masa.

4.-¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a la realidad de ahora? ¿Por qué?

No, porque no existe una verdadera representatividad de los consumidores y el estado no ejerce control real sobre dichos contratos.

5.-¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?

No, porque dentro de los contratos por adhesión me parece son los menos enrevesados.

6.-¿Creó usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?, ¿Que sugeriría usted?

Si, una asociación sin fines de lucro entendida en esta materia que sea supervisada por el Ministerio de Vivienda y/o Justicia, que atienda a los consumidores y les explique previamente en que consiste el contrato por adhesión al que se van a obligar para que sean estos últimos se den cuenta si les conviene o no y en cualquier caso de existir otras empresas que ofrecen otras ofertas, elegir la que mejor convenga a sus intereses.

Atentamente

Martin E. Valdivia Cotrina

Docente Derecho Civil UCV

De: Kevin Romero <kevinew23@gmail.com>

Enviado: martes, 9 de junio de 2020 19:41

Para: mevalco@hotmail.com <mevalco@hotmail.com>

Asunto: ENTREVISTA

GUIA DE ENTREVISTA

Título de la investigación

"Vulneración del derecho a la libertad contractual: contratos de adhesión en materia inmobiliaria"

Autor: Romero Ochoa Kevin Anthony

Asesor: Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

Datos de la investigación

Fecha: 18 de junio de 2020 Hora: 10:0 am.

Lugar: Lima - San Juan de Lurigancho

Entrevistador: Kevin Anthony Romero Ochoa

Entrevistado: Milton André Orbegoza Camacho

Introducción:

La finalidad de la presente entrevista es determinar si se está o no vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. En ese sentido, el entrevistado elegido cuenta con una gran experiencia en la materia de DERECHO CIVIL, por lo que sus aportes al presente trabajo de investigación, serán de gran importancia para el desarrollo de este trabajo.

1.- ¿Cree usted que la libertad contractual se está respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?

Para responder esta interrogante, es menester nuestro precisar que la libertad contractual, se desprende de la libertad comercial y es un subtipo de las libertades económicas debido a la relevancia económica que posee en el marco de un negocio jurídico, siendo por ello importante para el crecimiento del país, pues ocasiona diversas transacciones económicas a través de los contratos.

La libertad contractual estipulada en el artículo 62, de nuestro marco constitucional establece que, mediante ella se *garantiza los pactos que hayan de realizar las partes válidamente, según las normas vigentes al tiempo de la celebración del contrato, no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase., derivando en que los conflictos que se generen a raíz de esto, se solucionan en vía arbitral o judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o la ley.*

Asimismo, debemos referir que, la libertad contractual, se divide en libertad de contratar y libertad de contratación; al respecto, la libertad de contratar concede facultad de decisión en una contratación, generando a posteriori una relación jurídica; mientras que la libertad de contratación permite determinar o establecer el marco contractual on el cual so fundara la relación jurídica que los sujetos de derecho



Asimismo, debemos referir que, la libertad contractual, se divide en libertad de contratar y libertad de contratación; al respecto, la libertad de contratar concede facultad de decisión en una contratación, generando a posteriori una relación jurídica; mientras que la libertad de contratación permite determinar o establecer el marco contractual on el cual so fundara la relación jurídica que los sujetos de derecho determinen, ya sea en contratos paritarios o contratos en masa (contratos con cláusulas generales de contratación y los contratos de adhesión).

Habiendo realizado estos alcances podemos advertir que en los contratos de adhesión, existe una afectación parcial de la libertad contractual, ya que si bien es cierto, en los contratos de esta modalidad uno tiene la capacidad de determinar si se contrata o no, lo cual en otras palabras se traduce como libertad de contratar, la libertad de contratación se ve mermada por la autonomía de la voluntad de una de las partes, en este caso la que elaboró el tipo de negocio y contrato a aplicarse, decimos esto porque el sujeto de derecho que ha de someterse a este contrato preestablecido, no puede determinar, establecer ni discutir el marco contractual en el cual se desarrollará el negocio jurídico.

2.- ¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?

Desde mi perspectiva y según lo descrito en los párrafos precedentes, puedo decir que efectivamente existe una predominancia de las empresas inmobiliarias, frente a sus clientes, al someterlos a su modelo de contrato, con estipulaciones preestablecidas, afectando la libertad de contratación, sin embargo, considero que pese a ello, la libertad de contratar (aceptar o rechazar el contrato) como hecho generador de la relación jurídica naciente, aun recae en el posible cliente y forma parte de su autonomía de la voluntad.

3.-¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?

No, definitivamente, ya que mediante el consenso, lo estipulado en el contrato debe ser producto de la autonomía de la voluntad de ambas partes, sin que alguna de estas imponga condiciones que le favorezcan en perjuicio del bienestar de la otra, es decir, en términos prácticos, las estipulaciones



No, definitivamente, ya que mediante el consenso, lo estipulado en el contrato debe ser producto de la autonomía de la voluntad de ambas partes, sin que alguna de estas imponga condiciones que le favorezcan en perjuicio del bienestar de la otra, es decir, en términos prácticos, las estipulaciones contractuales deben nacer de una negociación efectuada por los intervinientes, donde estos plasmen lo que su autonomía de la voluntad les indique, sin embargo, esto no se cumpliría si una de las partes se encuentra limitada a aceptar o rechazar el contenido del contrato preelaborado.

4- ¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a la realidad de ahora Actual o nuestra realidad? ¿Por qué?

Enfocándolo desde la relevancia y significancia del negocio jurídico que se viene realizando y la repercusión económica para ambas partes, en cuanto al posible incumplimiento de una de estas y el perjuicio de la otra, los contratos de adhesión, se encuentran tipificados y adecuados a nuestra realidad, toda vez que la informalidad e inseguridad económica-jurídica, llevan a las empresas inmobiliarias a asegurar su inversión de una forma u otra y plasmar esta preocupación en cláusulas cerradas a las cuales el sujeto contratante ha de someterse, si desea ser parte del negocio.

5.-¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?

En los contratos de adhesión, existe una vulneración parcial de la libertad contractual, ya que, en esta modalidad contractual el posible cliente mantiene la libertad de contratar (la posibilidad de aceptar o no la suscripción del contrato y con quien se contrata), su libertad de contratación se ve sumamente afectada por la autonomía de la voluntad del otro contratante que elaboró el a aplicarse, sin que este pueda, aportar a la elaboración del contenido del mismo, es decir el marco contractual en el cual se desarrollará el negocio jurídico.

6.-¿Creó usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?, ¿Que sugeriría usted?

Podría ser la solución, sin embargo hay que tener presente de hasta donde va a tener la facultad de intervenir esta entidad, toda vez que por proteger la libertad contractual de una de las partes podríamos terminar afectando a ambas, al someterlas a la voluntad de la entidad reguladora, habiendo dicho esto, el marco normativo que se establezca para ella y su capacidad y límites de intervención en este tipo de negocios jurídicos será determinante para su correcto desarrollo, asimismo, debemos de precisar que la problemática de los contratos inmobiliarios vas más allá de los contratos de adhesión, deben analizarse diversos aspectos de naturaleza civil, como la posesión, la propiedad, la forma de transmisión de las mismas y la protección registral de los intereses del titular del derecho, para ello es necesario realizar un análisis profundo del Código Civil y evaluar la posibilidad de modificación y mejora de diversos artículos que inciden en este tema.

OBSERVACIONES:

- Podrías mejorar la pregunta N° 4. A fin de que no se redundante.



El sáb., 20 jun. 2020 a las 17:09, Ruben Linares (<rlinaresroca@gmail.com>) escribió:

Atentamente:

Rubén Linares Roca

Cel. 843-171500

El mié., 17 jun. 2020 a las 17:07, Kevin Romero (<kevinew23@gmail.com>) escribió:

GUIA DE ENTREVISTA

Título de la investigación

"Vulneración del derecho a la libertad contractual: contratos de adhesión en materia inmobiliaria"

Autor: Romero Ochoa Kevin Anthony

Asesor: Mg. Lutgarda Palomino Gonzales

Datos de la investigación

Fecha: 20.06.2020. Hora: 15.00

Lugar: Jesús María.

Entrevistador: Kevin Anthony Romero Ochoa

Entrevistado: Ruben Dario Linares Roca

Introducción:

La finalidad de la presente entrevista es determinar si se esta o no vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. En ese sentido, el entrevistado elegido cuenta con una gran experiencia en la materia de DERECHO CIVIL, por lo que sus aportes al presente trabajo de investigación, serán de gran importancia para el desarrollo de este trabajo.

1- ¿Cree usted que la libertad contractual se esta respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?

Si, considero que la libertad contractual se está respetando, pero como todo derecho ha sufrido restricciones a su ejercicio. La libertad contractual es un derecho que importantísimo en una sociedad, por cuanto todo individuo está dotado de autonomía privada, es decir, de la capacidad de autorregular sus intereses privados y en ese orden de ideas, tiene la facultad de contratar libremente, siempre que las relaciones jurídicas que cree no estén prohibidas o sus conductas no sean contrarias al orden público ni buenas costumbres.

2- ¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?

Considero que en el rubro inmobiliario se vienen usando contratos de adhesión en forma restringida, por cuanto si bien las empresas inmobiliarias tiene contratos tipo de compra venta, estos pueden ser modificado por las partes o negociados antes de su suscripción. Lamentablemente, muchas veces por la cantidad de información es el usuario quien no revisa el contenido íntegro de sus contratos.

3- ¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué? Los contratos de adhesión son una excepción a la regla y sólo están permitidos en algunos casos, tal como sucede en los contratos de consumo por adhesión. En estos casos para que se perfeccione el contrato se requiere que las cláusulas generales de contratación que contiene el contrato hayan sido aprobadas por una autoridad administrativas y estas no sean desfavorables a el consumidor, sean claras y precisas. En aquellos casos en los que el contrato haya sido respetando la normatividad que lo regula considero que si se habría emitido una manifestación de voluntad válida por la parte que se adhiere al contrato.

4- ¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a la realidad de ahora? ¿Por qué?

Considero que los contratos de adhesión se encuentran regulados deficientemente en el Código Civil, por ello se ha tenido que ampliar su regulación por el Derecho del consumidor, que ha precisado mejores reglas que permiten regular este tipo de contratación.

5- ¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?

No, considero que la contratación por adhesión es un tipo de contratación por excepción que resulta necesaria en ciertas operaciones comerciales y no contratar con este tipo de contratación encarecería indudablemente el costo de la transacción.

6- ¿Cree usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia inmobiliaria? ¿Que sugeriría usted?

Considero que las empresas inmobiliarias que deseen utilizar contratos por adhesión, deberían solicitar la aprobación de los mismos al ministerio de vivienda, construcción y saneamiento.

Entrevistador: Kevin Anthony Romero Ochoa

Entrevistado: Tito Sierra Contreras

Introducción:

La finalidad de la presente entrevista es determinar si se esta o no la vulnerando el derecho a la libertad contractual en los contratos de adhesión en materia inmobiliaria. En ese sentido, el entrevistado elegido cuenta con una gran experiencia en la materia de DERECHO CIVIL, por lo que sus aportes al presente trabajo de investigación, serán de gran importancia para el desarrollo de este trabajo.

1.- ¿Cree usted que la libertad contractual se está respetando, conforme se encuentra plasmado en nuestra carta magna? ¿Por qué?

No, porque los contratos son derechos fundamentales que busca satisfacer necesidades de las partes contratantes, como lo prescribe nuestra Constitución, pero a la vez los contratos tienen que ir evolucionando con la vida de las personas, y en especial el contrato masificado. Es decir, obedece con la dinámica del comercio, lo económico y las personas que buscan la transacción de sus negocios buscan la eficacia y minimizar costo en dichas transacciones.

2.- ¿Cree usted que las empresas inmobiliarias están aprovechando su posición económica para someter a los posibles clientes a aceptar o rechazar los contratos de adhesión? ¿Por qué?

Si, definitivamente, no solo su posición económica, si no, la oportunidad de negocio que ofrece al supuesto cliente, y otro, la poca información que brindan y el oportuno uso del contrato masificado. Es ahí que los malos empresarios o personas jurídicas buscan estafar o perjudicar a sus incautos clientes, como se ven en la realidad, entregando viviendas en mal estado y casi sin opción, a que el cliente reclame bajo el contrato celebrado.

3.-¿Cree usted que al firmar un contrato en donde, una de las partes, solo está limitado a aceptar o rechazar el contenido de este, se configuraría el consenso de este contrato? ¿Por qué?

Si, bien, el tema es contrato masificados, te da muy poca opción en solicitar se te aclara algunas cláusulas dañosas o muy pocas claras en su contenido, entonces necesariamente se necesite la intervención de instituciones publicas pertinentes, ya que por el actuar del acreedor o vendedor se desnaturaliza su finalidad, dando un contenido complejo.



4- ¿Cree usted que los contratos de adhesión están tipificados conforme a nuestra realidad? ¿Por qué?

Si, pueden estar bien tipificados, porque en los contratos y en todo contrato por su naturaleza debe prevalecer la voluntad de las partes, debo volver a precisar, estos contratos masificados, obedecen a una realidad del comercio, negocio, que busca agilizar simplificar, minimizar los costos de transacción de las partes, cuando estos contratos buscan contratar un bien similar para varios clientes. Es decir, puede existir un solo vendedor o varios vendedores, pero con similar proceder, donde el comprador o cliente no tiene opción a elegir, y queda vulnerada su autonomía de voluntad (libre decisión) en la compra del bien. Mas aun, cuando se trate de necesidades básicas, como es losa alimentos, agua, luz, vivienda.

5.-¿Considera usted que los contratos de adhesión en materia inmobiliaria vulneran la libertad contractual? ¿Por qué?

Si, en gran parte, por lo mismo que se ha señalado, empresas inmobiliarias todos tienen esa modalidad de contratar, es por eso, uno como abogado, tenemos que sugerir, recomendar a nuestros clientes, que se tiene, QUE INFORMARSE LO MÁS MÍNIMO, acerca de esa supuesta empresa inmobiliaria, antes de firmar un contrato, de esa manera tener la seguridad jurídica, en los contratos masificados.

6.- ¿Creó usted que debería haber una entidad reguladora para los contratos de adhesión en materia inmobiliaria?, ¿Que sugeriría usted?

De, hecho, como ya adelantamos, tiene que existir una entidad reguladora idónea, que prevea, brinde efectividad, control y supervisión, con respecto a algunas inmobiliarias fantasmas, que operan a la luz del día y de las normas pertinentes, estafando al público, en forma abierta, y que solamente, se le, señale al consumidor que tiene que acudir a la vía judicial y pueda ser resarcido por los daños.

OBSERVACIONES:

El tema, muy interesante, se sugiere que se debe profundizar en la investigación, ¿cómo están tratando este problema otros países? como Colombia, Chile y Argentina, así también la jurisprudencia internacional y nacional, como lo viene abordando este tema, tan delicado y necesario.

Interesante, saber, el papel de la INDECOPi – Derecho del consumidor.

Es propicia la oportunidad para agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.



Anexo 3: Validación de instrumentos

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg. Fab. D. Sierra Contreras

DNI: 88121658

Especialidad del validador: Derecho Civil y Comercial

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto técnico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

21 de Nov. del 2019

TITO D. SIERRA CONTRERAS

Máestro en Derecho

Especialista en Derecho Comercial y Civil
y Derecho de Empresa

Firma del Experto Informante.
Especialidad

Observaciones: _____

Opinion de aplicabilidad: Aplicable No aplicable


Apellidos y nombres del juez validador Dr / Mg: *Romero Rodriguez Jose Carlos* DNI: *40603846*

Especialidad del validador: *Derecho Civil y Comercial*

.....de..... del 201

Pertinencia: El bien corresponde al concepto lexico formulado.
Relevancia: El bien es apropiado para representar al componente o dimension especifica del constructo.
Claridad: Se entiendo sin dificultad alguna el enunciado del bien, es correcto, exacto y directo.

.....
Firma del Experto Informante.
Especialidad


José Carlos Romero Rodríguez
ABOGADO
Reg. CAL. N° 50150

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad:

Aplicable

Aplicable después de corregir

No aplicable

Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg:

RUIZ PAREJA

SANDEO

GIMARRA

DNI:

40903203

Especialidad del validador:

Comercial-Civil

22 de Noviembre del 2014

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto técnico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Firma del Experto Informante.

Especialidad

Sandro Ruiz Pareja

ABOGADO

CAL 43377

Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir No aplicable

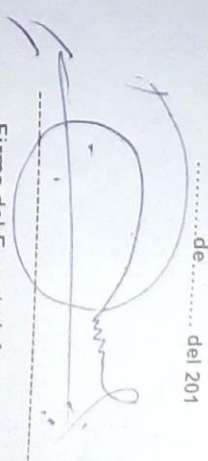
Apellidos y nombres del juez validador Dr. / Mg: MARTIN EJTEBAN VALDIVIA COTRINA DNI: 29436572

Especialidad del validador: CRIM

..... de del 2014

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión



Firma del Experto Informante.

Especialidad:.....
MARTIN E. VALDIVIA COTRINA
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 24102

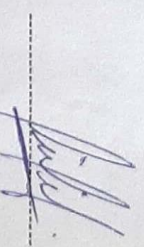
Observaciones: _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador Dr./Mg.: HENNA LIZARRA VARGAS DNI: 09313783

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

25 de Nov del 201



Firma del Experto Informante.
Especialidad

DR. HERNAN LIZARRÉ VARGAS
CA. 36098

Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.
Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia: se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



Declaratoria de Originalidad del Autor / Autores

Yo (Nosotros), KEVIN ANTHONY ROMERO OCHOA estudiante(s) de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES y Escuela Profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO, declaro (declaramos) bajo juramento que todos los datos e información que acompañan al Trabajo de Investigación / Tesis titulado: "LA VULNERACION DEL DERECHO A LA LIBERTAD CONTRACTUAL: LOS CONTRATOS DE ADHESION EN MATERIA INMOBILIARIA.", es de mi (nuestra) autoría, por lo tanto, declaro (declaramos) que el Tesis:

1. No ha sido plagiado ni total, ni parcialmente.
2. He (Hemos) mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicado ni presentado anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo (asumimos) la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Apellidos y Nombres del Autor	Firma
KEVIN ANTHONY ROMERO OCHOA DNI: 47998683 ORCID 0000-0003-1037-6127	Firmado digitalmente por: KROMERO06 el 29 Jul 2020 16:21:29

Código documento Trilce: 31950