



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

“El índice notarial de contratos de arrendamientos respecto al impuesto de la renta de primera categoría, Lima – 2021”

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Abogado**

**AUTORES:**

Oriundo Cucho, Yossily Yanira ([ORCID: 0000-0002-1490-8824](#))

Tafur Medina, Anderson ([ORCID: 0000-0003-3101-3755](#))

**ASESORES:**

Mg. Sánchez Villavicencio, María Félix ([ORCID: 0000-0002-5388-6058](#))

Mg. León Reinalt, Luis Alberto ([ORCID: 0000-0002-4814-9512](#))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos de familia, Derecho reales, Contratos y Responsabilidad Civil  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos.

**TRUJILLO – PERÚ**

**2021**

## **Dedicatoria**

Queremos dedicar nuestra investigación a nuestros padres que siempre nos están apoyando constantemente para poder cumplir nuestras metas profesionales y a nuestros docentes de la Universidad por guiarnos en nuestra formación educativa.

## **Agradecimiento**

Nuestro agradecimiento es a todos los docentes que con perseverancia nos han inculcado valores y sus conocimientos en el trayecto de nuestra carrera profesional, además del apoyo constante de nuestro familiares y amigos quienes nos brindaron en cada momento de dificultad sus mejores deseos

## Índice de contenidos

Caratula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de tablas .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	17
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	17
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	17
3.3. Escenario de estudio .....	18
3.4. Participantes.....	18
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	18
3.6. Procedimientos.....	18
3.7. Rigor científico.....	19
3.8. Método de análisis de datos .....	19
3.9. Aspectos éticos.....	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	21
V. CONCLUSIONES.....	44
VI. RECOMENDACIONES .....	45
REFERENCIAS.....	46
ANEXO.....	51

## Índice de tablas

Tabla 1 .....	21
Tabla 2 .....	22
Tabla 3 .....	23
Tabla 4 .....	24
Tabla 5 .....	25
Tabla 6 .....	26
Tabla 7 .....	27
Tabla 8 .....	28
Tabla 9 .....	29
Tabla 10 .....	30
Tabla 11 .....	31
Tabla 12 .....	32
Tabla 13 .....	33
Tabla 14 .....	35
Tabla 15 .....	36
Tabla 16 .....	37
Tabla 17 .....	38
Tabla 18 .....	39
Tabla 19 .....	40
Tabla 20 .....	41

## Resumen

La evasión del impuesto a la renta de primera categoría dentro de la sociedad peruana es una realidad que afecta de manera directa al erario público y en consecuencia en la intervención del aparato estatal dentro de la sociedad. Es así que se la investigación tiene como objetivo general: Determinar si la existencia de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías generará una mayor recaudación del Impuesto a la renta de primera categoría, Lima – 2021.

La metodología utilizada es de tipo aplicada, con un diseño no experimental, transversal, del escenario de estudio las notarías de la provincia de Lima teniendo como participantes notarios y abogados que laboran en los despachos notariales utilizando el instrumento la entrevista mediante la aplicación de la guía de entrevista para su recolección de la información.

Es así, que los resultados manifiestan una aceptación rotunda sobre la implementación de un nuevo índice notarial por lo que se concluye que la creación y aplicación de un nuevo registro o índice notarial de un instrumento extra protocolar con la finalidad de recaudar impuestos es acepta de manera rotunda por aquellos participantes expertos en la materia de investigación.

Palabra claves: Impuesto, Renta, Índice, Notarial, Arrendamientos.

## **Abstract**

The evasion of first-class income tax within Peruvian society is a reality that directly affects the public treasury and consequently the intervention of the state apparatus within society. Thus, the research has as a general objective: To determine if the existence of an index of certifications of signatures of the contracts of leases of real estate in the notaries will generate a greater collection of the income Tax of first category, Lima – 2021.

The methodology is applied, with a design non-experimental, cross-sectional, stage of study, the notaries of the province of Lima, having as participants notaries and lawyers who work in the offices of attorney using the instrument the interview through the application of the interview guide for data collection.

Thus, the results show a resounding acceptance of the implementation of a new notarial index, so it is concluded that the creation and application of a new registry or notarial index of an extra-protocol instrument in order to collect taxes is resoundingly accepted by those participants who are experts in the field of research.

Keywords: Tax, Income, Index, Notarial, Leases.

## I. INTRODUCCIÓN

En el transcurso de la conformación de las sociedades existe un factor determinante para su subsistencia y viene hacer la forma de generar ingresos con los cuales puedan realizar sus actividades, entonces a partir de esta necesidad es que los tributos son creados con la finalidad de poder garantizar las actividades estatales, así como lo manifiesta el autor Ruiz de Castilla (2017): (...), la finalidad básica del tributo consiste en el financiamiento de la actividad del Estado y recibe la denominación de “finalidad fiscal”. Partiendo de esta premisa los Estados deben garantizar el cobro de los tributos, no obstante, por factores externos los administrados realizan determinados actos con el objetivo de evadir el pago de los tributos.

Es así que, a nivel internacional vemos reflejado la problemática de evasión de impuestos en lo que parafraseando a los autores Canavire-Bacarreza, Martínez-Vázquez y Sepúlveda, (2012): La recaudación subnacional en Latinoamérica y países del Caribe es baja, son influenciados por la poca capacidad técnica y administrativa. Siendo los impuestos exigibles sobre los predios, siendo estos una fuente recurrente de ingresos subnacionales, demandan mejor sistemas y bases de datos, por lo que dicha situación agrava el proceso de recaudación. Adicionalmente, varios países no cuentan con registros pertinentes respecto a la propiedad y muchas veces estos quedan desfazados rápidamente.

Asimismo, encontramos esta problemática a nivel nacional ya que la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración (en adelante SUNAT) tiene un déficit en la recaudación del IR de primera categoría específicamente respecto a la renta por arrendamiento de propiedades inmuebles, por la razón de no existir una formalidad rigurosa del acto jurídico patrimonial y tiene como consecuencia la informalidad y la evasión del IR, ¿por qué sucede?, entre los principales motivos es la falta de control de la SUNAT, una falta de cultura tributaria por parte de los administrados y por la ineficacia de las normas tributarias, el último punto hace referencia a que los individuos prefieren no apearse a la normativa legal, es decir prefieren evitar comunicar a la administración sobre la celebración

del contrato de arrendamiento, y así tampoco realizar el pago del IR (en adelante se le denominara IR).

En ese mismo sentido, en base a una investigación realizada en Perú – Tingo María, se precisó que los contribuyentes dedicados al sector de alquiler de vivienda en la provincia de Leoncio Prado un 70%, desconoce la forma de tributar, motivo principal por el cual evaden la cancelación del IR de primera categoría bajo el argumento de no haber sido capacitados por la SUNAT (Acosta, 2019, pág. 43).

Para sustentar lo mencionado en el párrafo precedente hacemos mención de la investigación realizada por el autor Avalos (2019), cuya investigación tuvo como objetivo establecer como la evasión tributaria del IR de primera categoría incide en el incremento de la recaudación tributaria de la provincia de Chiclayo. Concluye que la SUNAT, respecto al arrendamiento y sub arrendamiento de inmuebles, siendo la renta de primera categoría, en su rol de control y fiscalización no lo está cumpliendo, ya que la evasión tributaria de los contribuyentes está conformada por informales que manifiestan ignorar los procedimientos de la normativa tributaria respecto a sus obligaciones tributarias. Además, es notorio que la administración tributaria centra sus recursos con mayor énfasis en rentas empresariales de los cuales sus márgenes son elevados en recaudación teniendo como consecuencia un desinterés para frenar la informalidad y la evasión fiscal, de forma más concreta la evasión tributaria del IR de primera categoría.

Ante esta problemática existente en el contexto social del Estado peruano es necesario proponer soluciones ante un problema que afecta a todos como sociedad ya que por la evasión de impuesto el Estado no puede sustentar sus gastos y proyectos. Por lo tanto, se formuló el siguiente problema general: ¿De qué manera la existencia de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías generaría mayor recaudación del IR de primera categoría?, seguidamente los problemas específicos planteados son: ¿La recaudación del IR de primera categoría es deficiente por la falta de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías? ¿Una debida recaudación del IR de primera categoría

mediante la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías generará beneficios?

En ese sentido, la investigación se justifica de manera teórica en la implementación de un índice de certificación de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en la notarías con la finalidad de generar mayor recaudación del IR de primera categoría mediante la función notarial y la obligación de comunicar sobre el índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento para esto el índice contendrá información suficiente para individualizar cada acto jurídico patrimonial realizado (arrendamiento) y se justifica de manera práctica en la imperante necesidad de frenar la evasión del IR de primera categoría para generar mayores ingresos al Estado peruano con la intervención del notariado así mediante un privado que ejerce función pública el Estado sin la necesidad de generar sobre costos en diferentes procesos de formalización puede conseguir una de su finalidad que es el cobro del IR de primera categoría.

Respecto de la justificación metodológica, mediante la implementación de un nuevo índice notarial se generará mayor logística para la administración pública de forma ordenada y sistemática, además de tener soporte de información con la cual se puede cruzar información.

En ese mismo orden de ideas nuestro objetivo general es el siguiente: Determinar si la existencia de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías generará una mayor recaudación del IR de primera categoría, Lima - 2021; y, como objetivos específicos tenemos: Incorporar la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías; e, identificar los beneficios de la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos en la recaudación del IR de primera categoría.

## II. MARCO TEÓRICO

El presente trabajo de investigación, versa principalmente sobre la afectación al erario público, por la evasión tributaria que se genera a falta de refuerzos legales y protocolares al sistema notarial actual, siendo el IR de primera categoría un tributo con norma clara, pero, es en la falta de formalidad en el arrendamiento así como en la carencia de un índice de certificaciones de firmas de dichos contratos lo que genera que se de pie a las prácticas de evasión tributaria, y lo cual es evidentemente un perjuicio para el estado peruano así como para la sociedad en general al ser los tributos la fuente para satisfacer los intereses y necesidades de la población.

El área de investigación, así como la problemática que abarca el presente trabajo, ha sido una preocupación patente por anteriores investigadores, por lo cual se procede a citar los antecedentes nacionales en los cuales se funda nuestro trabajo, siendo los siguientes:

Los autores Panta y Pérez (2016) en su tesis titulada “Análisis de la aplicación de las normas tributarias del IR de primera categoría por arrendamiento de bienes inmuebles para contribuir en el desempeño de la función recaudadora de la administración tributaria”. De la cual tuvo como objetivo determinar y describir el IR de primera categoría en personas naturales y su incidencia en la evasión tributaria en el Perú, periodo 2015-2017. Teniendo un diseño de investigación cuantitativo – cualitativo y utilizó la técnica de la encuesta, finalmente concluyo que desde la fecha de 2009 las rentas por alquiler de vivienda la carga tributaria se redujo además de simplificar el tratamiento mismo, no obstante, existe menos incremento sustancial en su recaudación, ya que, de acuerdo con las estadísticas de la propia SUNAT, la recaudación de IR de primera categoría para el año 2014 fue del 0.93% del total de los ingresos recaudados de renta en todo el país.

El autor Escobedo (2017), en su tesis titulada “Estrategias de recaudación tributaria y su influencia en las obligaciones tributarias de contribuyentes del IR de primera categoría en el distrito de Tacna, periodo 2016”, consigno como objetivo determinar la influencia de las estrategias de recaudación tributaria en el cumplimiento de las

obligaciones tributarias de contribuyentes del IR de primera categoría en el distrito de Tacna, periodo 2016. Realizando un diseño de investigación no experimental – transeccional – descriptivo – correlacional y utilizando como instrumento la entrevista y encuesta. Llegando a la siguiente conclusión, que la SUNAT, no establece mecanismo de manera sostenida y permanente de asistencia a los contribuyentes respecto a sus obligaciones tributarias con la finalidad de generar una cultura y conciencia tributaria respecto al arriendo de predios de manera voluntaria.

Salinas (2018) en su tesis titulada: El IR y su influencia en la recaudación de la renta de primera categoría en el Perú, 2015 -2017, formulando el siguiente objetivo general, Determinar y describir el IR de primera categoría en personas naturales y su incidencia en la evasión tributaria en el Perú, periodo 2015-2017, de lo cual obtuvo la siguiente conclusión, que por la falta de información, complejidad, deficiencia de las normas tributarias, además de la inexistente conciencia y cultura tributaria por parte de los contribuyentes hacen que caigan en la evasión del tributo. Peña (2017) en su tesis titulada: “Factores que intervienen en el incumplimiento de pago del impuesto a la renta de primera categoría en la ciudad de Juanjui”, formulando el siguiente objetivo general, Identificar los principales factores que determinan el incumplimiento del pago del Impuesto a la Renta de primera categoría en la ciudad de Juanjui, finalmente concluyo que, los principales factores que determinan el incumplimiento de pago del impuesto a la renta de primera categoría en la ciudad de Juanjui son el bajo nivel de fiscalización tributaria realizada por la SUNAT y la escasa cultura tributaria en los contribuyentes generadores de renta de primera categoría.

Así mismo, es preciso indicar que dicha problemática y su necesidad de estudio no se limita solo a la esfera jurídica peruana, sino que también tiene relevancia en otros ordenamientos jurídicos, en donde se han realizado estudios previos; en referencia con los antecedentes internacionales tenemos lo siguiente:

Miranda (2018) en su tesis de maestría titulada “El notario y las inscripciones de los contratos de arrendamiento”, elaboró su investigación estableciendo como objetivo elaborar un documento de análisis crítico jurídico que evidencie como, la falta de

un registro general de las inscripciones de los contratos de arrendamiento ante Notario vulnera los intereses de las partes y proponer una alternativa para evitar un conflicto judicial. El trabajo investigación consistió en analizar un caso específico de acuerdo con el tema; en el cual se puede concluir que, el notario como profesional del derecho tiene la función ejecutiva instrumental, de acuerdo al principio de legalidad, al recoger las voluntades de las partes de apoyarse en las normas de la materia que regulan el negocio para así autorizar, e incluso analizar y calificar las minutas presentadas antes su despacho, ajustándolas a las normas legítimas respecto a cada negocio.

Anchaluisa ( 2015) en su tesis titulada “ La cultura tributaria y la recaudación del impuesto a la renta del sector comercial de la ciudad de Ambato”, en su investigación cualitativa realizada en la ciudad de Ambato-Ecuador, llegó a concluir que es evidente que las prácticas de evasión y elusión aún son aplicables a todo nivel de la economía como en la sociedad a pesar de los esfuerzos de los servicios de rentas internas por conseguir una verdadera ciudadanía fiscal, así mismo concluyó que es necesaria una implementación de una herramienta informática que permita lograr una mejor predisposición a cumplir con sus obligaciones tributarias; como se aprecia de la investigación citada, mientras prevalezcan huecos legales los cuales puedan ser aprovechados por los contribuyentes para eludir sus responsabilidades fiscales, están serán usadas en menoscabo de la recaudación pública por lo cual es cada vez más necesaria, la creación de un medio idóneo para evitar la evasión fiscal en los contratos de arrendamiento que se celebren dentro de la jurisdicción peruana.

Zuñiga (2018) en su tesis titulada: “CONSECUENCIAS JURÍDICAS RESPECTO DE LAS NUEVAS ATRIBUCIONES NOTARIALES EN MATERIA DE INQUILINATO” en su trabajo de investigación cualitativo, que tuvo como objetivo principal analizar los cambios a la Ley de inquilinato ecuatoriana dentro del sistema notarial, se llegó a concluir que no está definido claramente la finalidad del proceso de inscripción de los contratos de arrendamiento en las Notarías para en base a ello, pulir su procedimiento y regular el archivo del mismo. Sujetándose a los principios de seguridad jurídica y economía procesal establecidos en la legislación

nacional así mismo también se llegó a concluir que existe una problemática respecto a la aplicación del archivo notarial respecto a los contratos de arrendamiento verbales y a los arrendamientos que se realizan sobre inmuebles pertenecientes a otras a otra jurisdicción; por lo que se puede rescatar de este trabajo de investigación para el nuestro, es que al igual que Perú, Ecuador cuenta con una deficiencia en el archivo notarial y su índice respecto a los contratos de arrendamiento poniendo en relevancia áreas oscuras de nuestro ordenamiento jurídico respecto al arrendamiento, como su posibilidad de que sean verbales, que también dan posibilidad a perdurar la elusión fiscal, siendo más concretos el IR de primera categoría.

Habiendo terminado de presentar trabajos de investigación previos tanto nacionales como internacionales, es preciso conceptualizar las categorías y subtemas los cuales nos dan la base dogmática y legal, de los estudios realizados dentro de nuestra investigación, por lo que para poder definir la primera categoría que es el índice notarial de lo cual hay que verificar los orígenes del notariado de acuerdo a los siguientes autores nos manifiestan:

El autor Bedoya (2016), (...) distintos juristas, investigadores y magistrados han realizado la labor previa de responderse a la pregunta ¿Dónde se originó el notariado? Pues bien, como hemos retratado, no hay consenso respecto a su origen; no obstante, el vestigio más antiguo, o el antecedente más remoto es el de la cultura egipcia con la existencia de los escribas cuya función, si la comparamos con el notario de hoy, solo era la de redactor mas no tenía ni fe pública ni sus actos estaban revestidos de autenticidad (p.15). Pese a la inexactitud del origen del notariado, se presume que surgió en la cultura egipcia y la función notarial se ejercía por escribanos en ese entonces se le denominaba de esa manera, cuyo personaje no contaba con autonomía, ni fe pública.

En palabras de Parodi (s.f) el código de Enjuiciamiento Civil de 1852, (...) sustituyó a las leyes españolas y que rigió desde esa fecha hasta el 28 de julio de 1912 en que se promulgó el actual cuya característica especialísima es que fue obra de un comité integrado por juristas de la época no convocado oficialmente sino fruto de iniciativa privada y que presentó no solo el proyecto del citado código sino también

el de la Ley Orgánica del Poder Judicial y de la ley del Notariado, todos los cuales empezaron a regir a partir del 28 de julio de 1912 (párr. 2). Es interesante observar que antiguamente se llegó a regular la materia notarial en una ley de procesos civiles porque en ese momento el notario estaba subordinado al estado y en el paso del tiempo se desvincula la función notarial de la judicial.

Solís (2013) expresa que, el Derecho tiene como principal efecto, regular conductas, así también el Derecho Notarial “nace pues como una necesidad para la coexistencia pacífica del hombre y evoluciona en la medida en que evolucionan las instituciones que regula. Es indudable que el escriba egipcio o el tabelión romano, no ejercían la misma función que el notario de nuestros días, ya que es indudable que se enfrentaban no sólo a un contexto diferente de relaciones contractuales, sino a relaciones contractuales diferentes.” (p.15). El Derecho Notarial regula la función notarial a través de principios y normas, ya que la principal función del notario es dar fe y dar forma a los actos y contratos otorgando seguridad jurídica, es decir se asegura los derechos.

Entonces, respecto a nuestra variable nos remitiremos a la norma que la crea, es decir al reciente Decreto Legislativo número 1049 publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de junio de 2008 en adelante se denominará Ley del Notariado. La ley del notariado nos señala que el índice debe ser llevado bajo un orden cronológico y alfabético, con respecto al primer punto nos referimos a la secuencia por el tiempo y en el segundo punto los instrumentos son llevados de acuerdo a un orden alfabético en función del primer apellido.

Así mismo, es pertinente precisar que, si bien nuestra legislación apunta hacia un registro digital notarial de las firmas y certificados, esta no desarrolla normativa propia dado que el reglamento del Decreto legislativo N.º 1049 en su artículo N° 37, nos indica que la los colegios de notarios de los respectivos distritos notariales, son los encargados llevar a cabo dicha función autorreguladora de dar las pautas para llevar el archivo digital y por ende el índice notarial, lo cual nos parece un retroceso en la seguridad jurídica ya que al ser las notarías de un eminente carácter autónomo en la práctica es inconsistente que todas puedan tener un consenso en la aplicación

de dicho índice y archivo notarial electrónico, lo que sigue repercutiendo de forma negativa en la recaudación tributaria.

El presente problema se ve agravado por la falta de una norma específica respecto al archivo virtual dado que el artículo N° 91 de la Ley del Notariado, nos refiere a la Ley N° 27269 “Ley de Firmas y Certificados Digitales”, la cual solo conceptualiza lo que son las firmas y certificados digitales dando un soporte físico reconocido en la legislatura, mas no profundiza más halla de solo ser una norma explicativa, por lo que no es suficiente para brindar la seguridad jurídica que debe revestir el sistema de archivo notarial, y así poder combatir la evasión fiscal.

Empero, en la actualidad es más que todo un aspecto legal que tecnológico, el de modernizar el sistema notarial, dado que existe los medios digitales actuales para dar un mayor control de esto, por lo que es necesario darle un mejor plano legal donde se establezca de forma general un control de archivo e índice notarial más completo, lo que se traduciría en tener una mayor seguridad jurídica preventiva como nos dice Alonso (2018) La seguridad jurídica preventiva, consiste en el establecimiento de instituciones que colaboran a que las normas jurídicas aplicables a las relaciones privadas personales y patrimoniales sean conocidas, cumplidas y aplicadas por los ciudadanos en su vida diaria, y que, mediante un riguroso control de la legalidad de sus actos y contratos, se evite, o al menos se disminuya la litigiosidad. (p. 56); por lo que se infiere de la cita que un mayor control en los aspectos necesarios de los actos jurídicos celebrados a nivel notarial, aporta un mayor grado de seguridad jurídica, así como un mayor control por parte del estado a la hora de identificar los hechos imponible pasibles de exigencia tributaria, en el caso del presente trabajo de investigación, se pueda rastrear debidamente los contratos de arrendamiento celebrados para que se realice el cobro del IR de primera categoría.

En base al contrato de arrendamiento encontramos que el Código Civil peruano, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295 en el Libro VII fuentes de las obligaciones, Título VI, Art. 1666 a la letra dice:

Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida (Código Civil, 1984, Art. 1666). Por consiguiente, se puede afirmar que el objeto del arrendamiento es un bien cedido temporalmente sea inmueble o mueble, se encuentra la existencia de dos partes intervinientes el arrendador y el arrendatario por una merced conductiva como contraprestación, además de lo afirmado el Estado ha creado el IR para diferentes categorías siendo prioridad revisar el de primera categoría que afecta a los arrendamientos de bienes inmuebles y muebles, mejoras, entre otros.

Ahora, es prioritario indicar que nuestra norma civil sustantiva ha diferenciado entre actos ad solemnitatem y actos ad probationem, siendo el arrendamiento el que está comprendido dentro de esta última categoría y como la Corte Suprema de la República Peruana, dentro del IX Pleno Casatorio Civil lo ha definido de la siguiente manera: “Es aquélla que sirve para acreditar la existencia y el contenido del negocio jurídico. Tradicionalmente se le ha atribuido a la observancia de esta clase de forma, la utilidad de constituir el medio probatorio idóneo para probar la existencia y el contenido del negocio (...)” (p. 27); por lo que al no existir requisito de forma esta puede ser concretado de una manera muy rustica o inclusive de forma verbal, lo cual solo hace empeorar la situación de evasión fiscal por parte de los alquileres, tanto como de los ciudadanos particulares como de las grandes empresas, motivos por los cuales cobra mayor importancia el brindar un índice notarial adecuado para que los particulares que acuden a las distintas notarias puedan tener un registro rápido y seguro de los contratos de arrendamiento y sea más fácil para el estado poder aumentar el porcentaje de recaudación fiscal.

El autor Bigio (s.f) expresa que, el contenido de la obligación en el contrato de arrendamiento de un bien, la prestación, consiste en ceder el uso de ese bien; mientras que en los contratos de prestación de servicios y de obra se tiene como contenido de la obligación la realización de un servicio que involucra el esfuerzo del hombre. Es importante indicar, además, que se cambia la denominación del contrato, que antes era llamado locación conducción de cosas y pasa a ser designado como arrendamiento, siguiendo el modelo de los Códigos Civiles de Italia y de la República de Bolivia (THEMIS, El contrato de arrendamiento, p. 197-198). Las obligaciones de las partes nacen de los contratos, en lo cual es conceder el uso

o goce temporal de un bien realizando la respectiva entrega del objeto que se plasmó en el contrato, a su vez se deberá conservar el bien arrendado en caso contrario se tendrá que hacer las reparaciones necesarias.

Por último, en lo que respecta a este apartado, es preciso indicar que la situación de emergencia sanitaria nacional, que se vive al realizar la presente investigación, se ha desvelado las flaquezas del contrato de arrendamiento que tiene nuestro ordenamiento jurídico, por lo que se torna imperativo, investir de mayor seguridad jurídica la presente figura contractual, pues como nos dice el investigadora de la Universidad de Lima, Alcantara (2020) en su investigación titulada “ Exigibilidad de la Clausula Penal en tiempos de crisis sanitaria” nos dice que: “ Este contrato, es quizás, uno de los que más se ha visto afectados en esta época. El impacto económico de la crisis sanitaria ha afectado a casi el 30% de la población que habita en viviendas arrendadas en el departamento de Lima” (p.25); por lo que, como podemos inferir, este margen de arrendamientos afectados desembocaran mayormente en problemas de litigios costosos en los que se carezca de una formalidad, y por ende de seguridad jurídica, que se le revista a estos contratos de arrendamiento, así mismo da carta abierta para que se generen nuevos contratos de arrendamiento, los cuales sean de carácter informal, creando nuevos evasores fiscales del IR de primera categoría.

A continuación, enlistamos algunos indicadores que grava el IR de primera categoría según criterio de Medrano (2018):

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de predios (...), Los ingresos obtenidos por la locación o cesión temporal de bienes muebles o inmuebles (...), Al cederse un predio gratuitamente o a precio no determinado, se deberá declarar como renta ficta el 6% del valor de auto avalúo (...), En caso se ceda un bien mueble o inmueble distinto de un predio, se deberá declarar como renta ficta el 8% del valor de adquisición, producción, construcción o de ingreso al patrimonio de los referidos bienes. (p.65)

De acuerdo a lo manifestado por Medrano, podemos inferir que el IR de primera categoría se encuentra en el artículo 22 del TUO de la ley del IR decreto supremo N.º 179-2004-EF de 2004, la cual manifiesta que se entiende por IR de primera

categoría todas aquellas rentas producidas por el arrendamiento, sub arrendamiento y cesión de bienes, en el cual el arrendador deberá cumplir con su obligación tributaria, ya que se obtiene ganancia económica a través de la cesión a terceros. Haciendo referencia en el arrendamiento de bienes inmuebles, siendo el tema a desarrollar. (p.65)

Así mismo cabe recalcar la importancia del IR, toda vez que este existe para gravar las operaciones que generen renta, ganancia, respecto a la labor de explotación y trabajo de los activos de una persona natural o jurídicas, como nos indica el artículo 2 del TUO de la ley del IR decreto supremo N.º 179-2004-EF de 2004, con el fin de poder procurar el cumplimiento de las necesidades de la población a través de los diferentes aparatos del Estado, por lo que, tener un déficit normativo en el ámbito del índice y archivo notarial, implica un decrecimiento en la captación de tributos y por ende en una menor capacidad por parte del estado para cumplir con la satisfacción de las necesidades de la población lo que repercute en otros problemas sociales que comprometen a la convivencia pacífica y el crecimiento sostenible del Perú.

Habiendo desarrollado las categorías principales es pertinente abarcar las subcategorías en las cuales se busca dar mayor soporte dogmático al presente trabajo de investigación, por consiguiente, se procederá analizar con mayor profundidad las subcategorías:

De acuerdo con nuestra sub categoría la función notarial encontramos al autor Sánchez (2003) la función notarial en Roma se les atribuyó a los funcionarios que, (...) cargaban con la recepción de las declaraciones de nacimientos y todo aquello referido al estado civil de los romanos, y hacían inventarios de las cosas de propiedad pública y privada. Por la propia confianza que su labor requería, muchos particulares encomendaban a los tabularii el depósito de los testamentos y de contratos cuya conservación importaba especial interés (p.163). En la época romana se elaboró la Ley de las XII tablas que se basa en el derecho consuetudinario, puesto que las leyes se transmitían de manera oral y para la formalización de los actos o negocios jurídicos era necesario la oralidad y el juramento religioso, además, se tiene como prueba el documento donde se plasma la voluntad de las partes.

En ese mismo sentido, debemos realizar una revisión de la función del notariado, ante la recaudación del IR de primera categoría, en el cual acudimos a Villavicencio (2009) respecto al concepto de función notarial y parafraseando diremos: (...) que la función notarial ocurre cuando diversas personas, actuando acorde a las pretensiones jurídicas que requieran, concurren ante el notario para que, dentro de sus atribuciones, resuelva sus pretensiones en observancia a lo predispuesto en la Ley, y este pueda revestir de veracidad, autenticidad y permanencia, así como brinde seguridad jurídica a los actos que conozca. En desarrollo de esta labor, la cual tiene eminente carácter de documentadora, y al documento que nace de su ejercicio, le atribuye efectos legitimadores, sustantivos, probatorios y ejecutivos (p. 16). Así mismo, es importante indicar que uno de las principales finalidades de la función notarial es brindar seguridad jurídica, la cual es un elemento fundamental para la vida en sociedad y para la concertación de la totalidad de actividades económicas que se realicen, la seguridad jurídica brindada por los notarios radica en la fe que brindan a los documentos que conocen y que revisten de veracidad a la manifestación de las partes que recaigan sobre los contratos que celebren, por lo que, en plena era de la información, es importante contar con una base de datos verídica que pueda mantenerse debidamente actualizada en todo momento, como concluye en su tesis de para obtener el título profesional de abogada la autora Alonso (2018): “En la seguridad jurídica actualizarse datos y verificarse los dominios de propiedades, de bienes muebles y todo acto inscribible de alguna forma es filtro para la veracidad y autenticidad de un acto jurídico que realizan las partes”(p. 78). En seguimiento del presente trabajo de investigación, pasaremos a conceptualizar la sub categoría de los documentos extra protocolares, los cuales deben de entenderse los documentos los cuales se encuentran fuera del protocolo del notario, es decir no está obligado a guardar registro dentro del archivo notarial de estos, así como no consta con un registro propio para ellos, y son documentos los cuales proceden de un tercero externo a la función notarial, para reforzar lo dicho Gonzales (2012) nos dice: “Los instrumentos extra – protocolares pueden ser actas o certificaciones. Las primeras son instrumentos redactados por el notario (...). Los segundos son atestaciones en documento privado” (p.1299). De la siguiente sub categoría formalidad en énfasis al contrato de arrendamiento, podemos en palabras del autor Vásquez (2018) la podemos definir como: (...)

otorgar certeza al contrato y ratificar la voluntad de las partes de celebrarlo o concluirlo, es decir, potenciar un adecuado y prudente razonamiento por los agentes económicos (p. 12). Además, debemos hacer hincapié en la formalidad del arrendamiento que ha establecido nuestro código civil peruano, por la cual puede ser consensual, escrito, por escritura pública y debidamente inscrito en los Registros Públicos. Es decir, puede ser de cualquier forma posible cumpliendo con los elementos esenciales para que sea válido y eficaz, entonces para que la SUNAT, pueda identificar el hecho generador en la hipótesis de incidencia es muy difícil. No obstante, entre las obligaciones de las partes encontramos que el arrendatario y el arrendador tienen el deber de comunicar a la SUNAT para realizar el pago de acuerdo a su cronograma de pagos con un orden por el registro único de contribuyente (RUC).

Entonces debemos verificar si los contribuyentes poseen una cultura tributaria para lo cual el autor Serrano (2016) toma la definición de cultura tributaria como un “Conjunto de información y el grado de conocimientos que en un determinado país se tiene sobre los impuestos, así como el conjunto de percepciones, criterios, hábitos y actitudes que la sociedad tiene respecto a la tributación” (...). (p. 320). En este sentido la recaudación del IR tiene que ver con relación a una cultura tributaria es decir el deber de los administrados a realizar la debida comunicación y el pago de sus deberes ante el ente administrado que sería la SUNAT en representación del Estado.

Asimismo, lo manifestado por Amasifuentes (2015), sostiene que en el Perú citando a Hernando de Soto (2006) el problema no está en la economía informal sino en el estado. (...). Cuando la legalidad es un privilegio al que solo se accede mediante el poder económico y político (...). Manifestando el gran problema que tiene la SUNAT en su función de fiscalización y control para la recaudación de los impuestos (p. 89). Huaytan, Melgarejo y Zapata (2019) en su tesis sostiene que; el procedimiento mediante Fiscalización, la SUNAT demuestra y verifica la correcta determinación de la obligación tributaria incluyendo la obligación tributaria aduanera, así como el cumplimiento de las obligaciones formales relacionadas a ellas y que culmina con la notificación de la Resolución de Determinación y de ser el caso, de las

Resoluciones de Multa que correspondan por las infracciones que se detecten en el referido procedimiento (p. 75). Por consiguiente, el rol de la SUNAT en el control y fiscalización debe ser una coordinación entre la entidad y la notaría con la finalidad de contribuir con el desarrollo del país tanto económico como en costumbres de una cultura tributaria. Es así, que el presente trabajo de investigación se sustenta y justifica en las acciones que debemos de tomar para evitar la evasión con la finalidad de mejorar el porcentaje de recaudación influyendo de forma positiva en el tesoro público, así mismo se pretende de forma accesoria mejorar la calidad de la información respecto al IR de primera categoría, lo que repercute positivamente en la cultura tributaria nacional, así como del fácil acceso que puede tener la población en general a la seguridad jurídica que genera la formalidad de los contratos de arrendamiento, dado que en nuestra realidad nacional son comunes los grandes litigios que derivan de un arrendamiento ya sea por la falta de pago del arrendatario o del cobro de penalidades abusivas por parte del arrendador, sin mencionar los largo y costosos que llegan a ser los procesos de desalojo, que terminan acarreado un lanzamiento que solo amedrenta a las partes.

Continuando con las citas que brindan mayor base dogmática al presente trabajo de investigación, parafrasearemos a Butron (2017) que en su tesis expone que las obligaciones de los administrados son inscribirse en los registros de la Administración Tributaria aportando todos los datos necesarios y actualizando los mismos en la forma y dentro de los plazos establecidos por las normas pertinentes (...). Por lo que, se contempla esta como un acto de mera forma, pero el cual es indispensable para ejercer actividad comercial, por lo que debe de cumplirse a cabalidad los datos exigidos por los formularios, así como requisitos que exige la entidad administrativa tributaria. La administración tributaria tiene la facultad de poder exigir dicha inscripción cuando lo vea conveniente por lo que, recae toda la responsabilidad en el contribuyente, acarreado que no se le dé la orientación debida, y generando falta de interés por parte del administrado para recurrir a la formalidad (p. 36 - 37).

De acuerdo a lo manifestado por Butron, podemos inferir que existe desconocimiento por parte de los administrados en referencia al procedimiento a

seguir para su formalización, cálculo y pago del IR de primera categoría. Es así que la SUNAT debe implementar mecanismos de simplificación administrativa con harás de crear un ambiente de armonía y no de descontento por parte de los obligados a tributar, es importante recalcar que uno de los principios de la administración pública es el de ser tuitivo como se encuentra tipificado dentro de la Ley N° 27444, por lo que no solo el hecho de no brindar la orientación necesaria es un perjuicio para fomentar la formalización por parte de los ciudadanos respecto a las actividades comerciales, sino que también es una afrenta propia a la misma naturaleza de la atención pública en general.

### **III. METODOLOGÍA**

La actual investigación denominada: “El índice notarial de contratos de arrendamientos respecto al impuesto de la renta de primera categoría, Lima – 2021”; corresponde a un enfoque cualitativo, en razón de que se busca el juicio de expertos en la materia para que puedan a través de su conocimiento y experiencia convalidar los objetivos planteados para así crear teoría que conlleve a la implementación de un índice notarial de contratos de arrendamientos en las Notarías, como lo explica el autor Guerrero (2016): (...) en entender e indagar los fenómenos, analizándolos desde el punto de vista de los participantes en su ambiente y en relación con los aspectos que los rodean.

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

La investigación es de tipo aplicada porque propusimos soluciones al problema de la evasión de impuesto por rentas de primera categoría de una manera clara y concisa, teniendo presente la realidad jurídica. El propósito de este tipo de investigación es el desarrollo de un conocimiento técnico que tenga una aplicación inmediata para solucionar una situación determinada (Escudero y Cortez, 2018, p.19). En este caso proponemos la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos en las notarías para una mayor recaudación de impuesto.

##### **Diseño de investigación**

Es de diseño no experimental, transversal porque, recolecta datos en forma pasiva sin introducir cambios o tratamientos. (Monje, 2011, p. 24). En razón a que el problema en cuestión se ha observado dentro de su ámbito de aplicación como es las Notarías y mediante la participación de abogados y notarios dentro de su ámbito de trabajo han respondido las preguntas; transversal, ya que se ha realizado en un determinado tiempo la recopilación de la información que fue aportado por los participantes a través de su experiencia y conocimientos en la materia.

#### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

En las investigaciones cualitativas, a veces, las variables no se conocen a priori (...) y las explicaciones no surgen hasta que los procesos de investigación concluyen. (Rivas, 2015, s/p).

Nuestra investigación ha tenido las siguientes categorías: Índice notarial; Contratos de arrendamientos, Impuesto de la renta de primera categoría y sub categorías: Función notarial, Documentos extra protocolares, Formalidad, Contribuyentes, Control y fiscalización de la Sunat y Obligación de los contribuyentes.

Los cuales se encuentran dentro de la matriz de categorización que se inserta en los anexos de la investigación.

### **3.3. Escenario de estudio**

El escenario de estudio para la investigación denominada “El índice notarial de contratos de arrendamientos respecto al impuesto de la renta de primera categoría, Lima – 2021”, son las notarías que se encuentra en la jurisdicción de Lima – Perú

### **3.4. Participantes**

Los participantes, son determinados por los investigadores de acuerdo a la relevancia de sus conocimientos y experiencia es así que serán abogados dependientes de las notarías y a la vez el notario a cargo de su despacho notarial de los cuales manifestarán y opinaran respecto a la problemática planteada y los objetivos por los cuales se busca generar la implementación de un índice notarial de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos en las notarías con la finalidad de la recaudación del IR de primera categoría.

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Las entrevistas son un método muy útil para recabar datos y gracias a ciertas cualidades especiales todavía se usan muchísimo (Mejía, 2005, p. 56). En nuestra investigación utilizamos como técnica la entrevista con la cual obtendremos la opinión de expertos en la materia y con el instrumento que es la guía de entrevista se ha generado 10 preguntas direccionadas de acuerdo a la realidad problemática y los objetivos que se buscan en la investigación para que de esta forma se pueda obtener resultados confiables a través de la aplicación en los participantes.

### **3.6. Procedimientos**

La presente investigación ha iniciado con la revisión de la problemática de la poca recaudación del IR de primera categoría, a través de esto podemos afirmar la necesidad del estudio y su justificación para la sociedad, con lo cual se formula el

problema general como específicos, asimismo se plantean el objetivo general y específicos para tener un horizonte al cual conllevar a la investigación, es así que se desarrollan las categorías y sub categorías para tener un mejor entendimiento de la investigación titulada “El índice notarial de contratos de arrendamientos respecto al impuesto de la renta de primera categoría, Lima – 2021”, posterior se escogió el instrumento a utilizar que es la entrevista con la técnica guía de entrevista por la cual se formularon 10 preguntas que fueron validadas por tres expertos en la materia para su posterior aplicación a los entrevistados con la finalidad de procesar la información obtenida y así generar las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo de investigación.

### **3.7. Rigor científico**

La validez en la investigación cualitativa se refiere a algo que ya ha sido probado, por lo tanto, se le puede considerar como un hecho cierto (...) la confiabilidad se refiere a lo creíble que un individuo puede proyectar ante los demás, la que permite que se refleje confianza, la misma que se verá fortalecida a través de las acciones realizadas (Plaza, Uriguen y Bejarano, 2017, p. 346).

Respecto al rigor científico en nuestro instrumento la guía de entrevista que cuenta con 10 preguntas, se ha realizada una validación por el juicio de tres expertos los cuales han revisado la pertinencia de cada una de las preguntas y su relación los objetivos planteados en la investigación obteniendo como resultado coherencia e interrelación con las preguntas y los objetivos con la conclusión que cumplen con los fines a lograr y su pertinencia para su debida aplicación a los participantes.

### **3.8. Método de análisis de datos**

En Análisis de datos cualitativos se describe cómo seleccionar la herramienta más adecuada para el análisis de datos y se ofrecen estrategias para hacer frente a los diversos retos y dificultades en la interpretación de los datos conceptuales y subjetivos generados en la investigación cualitativa (Gibbs, 2012, párr. 1). Los métodos empleados en el desarrollo de la investigación fueron la hermenéutica a través de la revisión de la ley del notariado decreto legislativo Nro. 1049, y a través de la interpretación y análisis de los resultados de los participantes se pudo realizar

la etapa de la discusión y las conclusiones en realización con los objetivos planteados.

### **3.9. Aspectos éticos**

En los aspectos éticos de la investigación realizada hacemos énfasis en la originalidad de la investigación, en la cual se cumple con la normativa institucional de la Universidad César Vallejo al tener consideración los parámetros que establece la Guía de Elaboración del Trabajo de Investigación y Tesis para la obtención de Grados Académicos y Títulos Profesionales aprobada mediante resolución de vicerrectorado de investigación N°011-2020- VI-UCV, además de tener en consideración del uso del sistema anti plagio TURNITIN otorgado por la misma casa de estudios para la fiabilidad de la investigación y conjuntamente se elaboró la investigación con las normas establecidas por la American Psychological association (APA).

#### IV.RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tabla 1

*Respuesta a la pregunta referente a la primera categoría*

Pregunta N. 1 ¿En la función notarial que desempeña a diario le sería dificultoso la creación de un índice notarial respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento?

¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
No, porque la función notarial tiene tres finalidades siendo la primera, proporcionar seguridad jurídica y veracidad, como segundo punto proporcionar un valor probatorio al instrumento, y como tercera finalidad se encuentra la perpetuidad del instrumento público.	No, porque no demanda mayor trabajo, cuestión de minutos.	No, porque las certificaciones de firmas no conllevan dificultad en su tramitación en consecuencia la creación de un índice respecto al trámite en mención no tendría un efecto negativo en el quehacer dentro de la Notaría.	Considero que no sería dificultoso, porque la certificación de firmas es un procedimiento simple que no contrae demasiado tiempo y respecto a la creación de un índice en el cual se deba consignar datos necesarios del acto celebrado ante mi presencia no enerva dificultad alguna.	No resulta ser dificultoso la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento, porque ya está establecido la creación de un índice tanto para instrumentos públicos extra protocolares y protocolares.

Tabla 2

*Interpretación de la entrevista respecto de la primera categoría*

---

Pregunta N. 1 ¿En la función notarial que desempeña a diario le sería dificultoso la creación de un índice notarial respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1	Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que, no existe ninguna dificultad para la creación de un índice respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento.
Entrevistado 2	
Entrevistado 3	
Entrevistado 4	Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto a la dificultad de la creación de un índice respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento.
Entrevistado 5	

Tabla 3

*Respuesta a la pregunta referente a la primera categoría*

Pregunta N. 2 ¿Considera viable crear un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
Si, porque de esta manera se estaría culturizando a las personas y/o ciudadanos que arriende un bien inmueble o mueble para su mejor tributación.	Si, algo bueno se lograría, se lograría una mayor recaudación de lo que hay hasta el momento.	Sí, la creación de un índice notarial de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento puede generar mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría con lo que el erario público tendrá más ingresos lo que se podrá reflejar es mayor intervención estatal en obras públicas y diferentes actividades que conlleven costos.	Sí, considero viable cualquier acto necesario para contribuir con la recaudación de impuestos en este caso en específico el impuesto a la renta de primera categoría. Porque, los impuestos no son de exclusividad de una persona si no son de carácter general en beneficio de la sociedad en consecuencia con la función notarial que ejerzo puedo contribuir con la recaudación de un impuesto y además de crear de manera indirecta consciencia en los contribuyentes al tener que declarar ante la SUNAT.	Si considero viable la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles, pero no la eficacia de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría, sin embargo, cabe destacar que se lograría la disminución de la evasión tributaria, porque se estaría fomentando una cultura tributaria.

Tabla 4

*Interpretación de la entrevista respecto de la primera categoría*

---

Pregunta N.º 2 ¿Considera viable crear un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría?  
¿Por qué?

---

Entrevistado 1 Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que es viable la creación  
Entrevistado 2 de un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de  
Entrevistado 3 bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.  
Entrevistado 4  
Entrevistado 5

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto a la viabilidad de la creación de un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.

Tabla 5

*Respuesta a la pregunta referente a la primera categoría*

Pregunta N.º 3 ¿Respecto de incorporar un índice de certificación de firmas de contratos de arrendamiento, considera que existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
No, porque aún no se ha reglamentado o ni realizado ante la notaría.	Desconozco algún evento trascendent al con resultados reales.	Sí, ya que al hacer una revisión de la ley del notariado podemos encontrar que diversos instrumentos extra protocolares tienen un registro y en otros casos un índice, tales como las autorizaciones de viajes de menores de edad al interior y exterior del país del cual podemos resaltar que fueron creados con la finalidad de resguardar la seguridad del menor de edad que se viaja sin la compañía de sus padres y evitar el tráfico de menores, además que debemos informar a migraciones.	Sí, porque en la ley de notariado en la sección de instrumentos extra protocolares encontramos diversos antecedentes, que pueden sustentar su investigación y la finalidad que buscan por ejemplo tenemos en la sección tercera de certificaciones de carta notariales en el artículo 103 se hace referencia a tener un registro cronológico de cartas en la cual exige datos necesarios que son extraídos del acto realizado, además respecto autorizaciones de viajes de menores de edad al interior y exterior en el artículo 94 el último párrafo hace mención el deber de comunicar a las autoridades competentes mediante un índice cronológico en razón de evitar el tráfico de menores de edad.	No resulta ser dificultoso la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento, porque ya está establecido la creación de un índice tanto para instrumentos públicos extra protocolares y protocolares.

Tabla 6

*Interpretación de la entrevista respecto de la primera categoría*

---

Pregunta N.º 3 ¿Respecto de incorporar un índice de certificación de firmas de contratos de arrendamiento, considera que existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados? ¿Por qué?

---

Entrevistado 3	Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que si existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados.
Entrevistado 4	
Entrevistado 1	Discrepancia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que se desconoce y no existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados.
Entrevistado 2	
Entrevistado 5	

Tabla 7

*Respuesta a la pregunta referente a la segunda categoría*

Pregunta N.º 4 ¿De acuerdo a su experiencia estima que la formalidad del arrendamiento establecido por el Código Civil prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? ¿Explique?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
<p>No, porque en cuanto a su regulación es un contrato típico que está regulado por el código sustantivo, por qué la recaudación de impuestos sobre los contratos de arrendamiento se debe realizar mediante esta ley 30933, Para su correcta recaudación de impuestos a la renta.</p>	<p>Si, en un contrato de arrendamiento legalizado la mayoría no pone el precio real en desmedro de la recaudación, típico actuar del peruano de la misma manera suele pasar en las transferencias vehiculares, compra venta de inmuebles, donde en el último supuesto, los vendedores quieren pagar menos renta y el comprador menos alcabala. Además, cabe hacer un deslinde del perfeccionamiento y eficacia del contrato en sí, y la eficacia para generar obligaciones tributarias, ya que el arrendamiento se configura con la cesión temporal en uso de un bien inmueble de parte del propietario y del pago de parte del arrendatario.</p>	<p>Sí, pero la formalidad consensual que otorga el Código Civil al arrendamiento es en razón de viabilizar la celebración de este tipo de contratos para que el comercio de bienes tenga mayor fluidez, el otorgar ya sea un documento escrito, certificar firmas o escritura pública es con la finalidad de brindar seguridad jurídica al acto realizado por lo que considero que la formalidad otorgada es viable si ya depende de las partes otorgar mayor seguridad jurídica.</p>	<p>Considero que la formalidad exigida por el Código Civil que es consensual en el caso que plantea, si prolifera a la informalidad, no obstante, a la vez también se debe tener en cuenta que el comercio no puede ir sujeto a formalidades excesivas que contravienen el tráfico de bienes y comercio de las mismas, en ese sentido los objetivos que plantean en su investigación de una manera sin modificar la formalidad del arrendamiento proponen una solución que no es tan onerosa y dificultosa para las partes contratantes además que genera seguridad jurídica entre ambas.</p>	<p>Dado a mi formación como abogado puedo afirmar la ineficacia que resulta ser la ley, ya que los peruanos somos avisados y siempre buscan la manera de querer evadir tributos. A mi manera de ver, la formalidad de un contrato que está establecido en el código civil no prolifera a la informalidad de los administrados, porque en sencillas palabras un contrato que este sujeto a la formalidad otorga seguridad jurídica y resulta ser eficaz, un ejemplo de formalidad son las firmas de las partes que tienen que estar contempladas en el documento para expresar voluntad, así mismo el código civil también provee la suplantación de identidad. No obstante, la SUNAT si prolifera en la informalidad de los administrados por la razón de no ser flexible la formalidad.</p>

Tabla 8

*Interpretación de la entrevista respecto de la segunda categoría*

---

Pregunta N.º 4 ¿De acuerdo a su experiencia estima que la formalidad del arrendamiento establecido por el Código Civil prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? ¿Explique?

---

Entrevistado 2	Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la formalidad del arrendamiento establecido por el código civil si prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.
Entrevistado 3	
Entrevistado 4	
Entrevistado 1	Discrepancia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la formalidad del arrendamiento establecido por el código civil no prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.
Entrevistado 5	

Tabla 9

*Respuesta a la pregunta referente a la segunda categoría*

Pregunta N.º 5 ¿Considera que otorgando la formalidad de la certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles genera mayor seguridad respecto a futuros conflictos legales? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
<p>Si, por que el contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, debe estar legalizado las firmas, por que se otorga fecha cierta al contrato y debe tener la cláusula de allanamiento anticipado pues es una herramienta que permite agilizar el desalojo del arrendatario cuando el contrato haya vencido o cuando el arrendatario incumpla con el pago de la renta.</p>	<p>En mi quehacer laboral, entre otras recomendaciones, exhorto a los firmantes, arrendador y arrendatario, legalizar las firmas y bancarizar los pagos, ello ayudaría de sobremanera a prevenir y esclarecer de cualquier conflicto, ayudaría a la protección de la propiedad, ayudaría a la generación de riqueza y flujo económico.</p>	<p>Sí, porque en las certificaciones de firmas; las partes contratantes se comprometen a todas las cláusulas contenidas en el contrato celebrado es así en un supuesto de que el arrendador decida resolver el contrato de manera unilateral el arrendatario tendrá el contrato por el cual el plazo todavía no ha vencido y poder accionar judicialmente para hacer respetar sus derechos y de la misma forma podrá el arrendador si se ve afectado en alguna acción que pueda cometer el arrendatario.</p>	<p>Sí, ya que es seguridad para ambas partes en supuestos de conflictos futuros en el caso del arrendador este podrá poner una cláusula de allanamiento a futuro y con las certificaciones de firmas proceder por vía judicial para el lanzamiento del arrendatario en los supuestos contemplados en la norma, y en el caso del arrendatario el documento escrito y con certificación le otorga seguridad sobre la existencia del acto además del contenido de las misma que se debe respetar por ambos.</p>	<p>En mi opinión, no genera un costo excesivo y se obtiene como beneficio la seguridad jurídica ante un futuro conflicto legal, como por ejemplo garantizando que la propiedad le pertenece al arrendador y que por un determinado tiempo fue otorgado al arrendatario, en caso que no quiera desocupar el bien inmueble cedido, el contrato realizado en la notaría vendría ser una prueba a favor del propietario para proceder con el desalojo, agregando la puntualidad del administrado en cumplir con pagar cada mes el impuesto a la renta de primera categoría. Es decir, se invitaría a las personas a tener iniciativa a ser formal su actividad lucrativa de manera rápida, fácil y económica.</p>

Tabla 10

*Interpretación de la entrevista respecto de la segunda categoría*

---

Pregunta N.º 5 ¿Considera que otorgando la formalidad de la certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles genera mayor seguridad respecto a futuros conflictos legales? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1    Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que, con la formalidad de la  
Entrevistado 2    certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, si genera mayor seguridad  
Entrevistado 3    respecto a futuros conflictos legales.

Entrevistado 4

Entrevistado 5

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto a la formalidad de la certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles que genera mayor seguridad respecto a futuros conflictos legales

Tabla 11

*Respuesta a la pregunta referente a la tercera categoría*

Pregunta N.º 6 ¿Considera que a raíz de la comunicación de las notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles generará una cultura tributaria en los administrados? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
<p>Si, por que la cultura tributaria es una conducta manifestada en el cumplimiento permanente de los deberes tributarios con base en la razón, la confianza y la afirmación de los valores de ética personal, respeto a la ley, responsabilidad ciudadana y solidaridad social de todos.</p>	<p>Eso es lo que se ansia, la intención es buena, optima, certera,es mejor que se recaude algo, a que se recaude nada, por ahí también va lo populista, "SUNAT sorteo una bicicleta montañera. a los que pagaron tributos por arrendamientos de inmuebles de enero a Junio". Ninguna ley tributaria ha incidido sobre los contribuyentes para generar cultura tributaria, muy por el contrario, siempre se pretende escapar del monstruo que pisa fuerte, y más fuerte a los más débiles (económicamente hablando).</p>	<p>Sí, porque una vez la SUNAT empiece a Requerir el pago a los contribuyentes estos deberán formalizarse y someterse a la norma tributaria es as que se generará una cultura tributaria a partir de esta acción.</p>	<p>Sí, ya que de una manera indirecta los administrados o contribuyentes tendrían que adecuarse a la normativa establecida para el impuesto a la renta de primera categoría es así que, al tener conocimiento de sus obligaciones como contribuyentes ante la SUNAT, van generar en ellos una cultura tributaria a futuro ya que no tendrán que manera voluntaria informaran sobre sus impuestos a la vez que tendrás conocimiento de las sanciones que contraen no adecuarse a la normativa.</p>	<p>Anticipándome al futuro ante el supuesto idealizado nos encontraríamos con una mayor cultura tributaria en nuestro país, incluso desde el momento en que los administrados por cuenta propia van a la notaría a certificar las firmas del contrato de arrendamiento y para la eficaz recaudación del impuesto a la renta de primera categoría la SUNAT tendría mayores facilidades de control de fiscalización por la información brindada por parte de las notarías.</p>

Tabla 12

*Interpretación de la entrevista respecto de la tercera categoría*

---

Pregunta N.º 6 ¿Considera que a raíz de la comunicación de las notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles generará una cultura tributaria en los administrados? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1    Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que a raíz de la comunicación de las  
Entrevistado 2    notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles  
Entrevistado 3    generará una cultura tributaria en los administrados.  
Entrevistado 4  
Entrevistado 5

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto a la comunicación de las notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles que generará una cultura tributaria en los administrados.

Tabla 13

*Respuesta a la pregunta referente a la tercera categoría*

Pregunta N.º 7 ¿Considera usted que el rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
Si por que la Fiscalización es el procedimiento mediante el cual la SUNAT comprueba en forma parcial o definitiva, la correcta determinación de la obligación tributaria, el cual finaliza con la notificación de la Resolución de Determinación y las Resoluciones de Multa en caso se detecten infracciones en el procedimiento.	Creo que las municipalidades también ayudarían mucho si hacen fiscalizaciones IN SITU y hacen bien su trabajo sobre los usos de los inmuebles, ya que habrá muchos propietarios que no realicen contratos y legalicen, de ser estos descubiertos por los fiscalizadores municipales, exigir regularicen, bajo sanción de multas flagelantes, y lo más importante, hacer ejecutar las sanciones.	Sí, ciertamente que la SUNAT tiene mayor eficacia por la información que es brindada por las Notarías por las cuales pueden hacer la determinación de la deuda tributaria y así requerir el pago.	Por supuesto, porqué respecto a diferentes actos jurídicos patrimoniales que realizan los privados ante las Notarías la mayoría conllevan obligaciones tributarias que la SUNAT debe controlar y fiscalizar, entonces la participación de las Notarías en la comunicación es de suma importancia para conocer al detalle el contenido de los diferentes actos jurídicos patrimoniales celebrado para poder encajar el hecho imponible en la hipótesis de incidencia y así determinar el pago correspondiente para su cobro efectivo además de las sanciones si hubieran que imponer.	Ante la información necesaria que brinde las notarías a la SUNAT si generaría mayor eficacia en el control y fiscalización por parte de la SUNAT, porque todos los administrados les corresponde pagar el impuesto a la renta de primera categoría por ceder el bien a una persona para generar recursos económicos a beneficios de ellos, con el simple hecho de crear un índice de un contrato arrendamiento debidamente certificado las firmas se obtiene los datos principales y eso crea facilidad al ente fiscalizador solo con aras de hacer efectivo el cobro por concepto de impuesto.

Tabla 14

*Interpretación de la entrevista respecto de la tercera categoría*

---

Pregunta N.º 7 ¿Considera usted que el rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1    Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que el rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica.

Entrevistado 3

Entrevistado 4

Entrevistado 5

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto al rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados que tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica

Tabla 15

*Respuesta a la pregunta referente a la tercera categoría*

Pregunta N.º 8 ¿Considera que la SUNAT tendría mayor eficacia en determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
Si, por que al momento que la notaría brinde toda la información sobre los contratos de arrendamientos con firma legalizada a la SUNAT, sería más factible realizar el cobro de impuestos a la renta, a cada persona que ya son identificados debidamente por la entidad-SUNAT.	Si, porque ya habría una prueba de ciertas operaciones comerciales y generación de impuestos con ello se podría exigir regularizar sus pagos y ajustarse a derecho.	Sí, porque al analizar el hecho imponible que genera el impuesto a la renta de primera categoría requiere determinados supuestos que se cumpla, como la intervención de las partes en referencia a su identificación, la individualización del bien, la merced conductiva, el plazo ya sea determinado o indeterminado, y las demás cláusulas que establezcan las partes.	Sí, ya que con la información que contendrá el índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos que proponen son datos suficientes para que el supuesto de hecho ingrese en la hipótesis de incidencia.	Si, porque solo tendría que fiscalizar para ser efectivo el pago.

Tabla 16

*Interpretación de la entrevista respecto de la tercera categoría*

---

Pregunta N.º 8 ¿Considera que la SUNAT tendría mayor eficacia en determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1    Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la SUNAT tendría mayor eficacia en  
Entrevistado 2    determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería  
Entrevistado 3    brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos.

Entrevistado 4

Entrevistado 5

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto a la SUNAT tendría mayor eficacia en determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos.

Tabla 17

*Respuesta a la pregunta referente a la tercera categoría*

Pregunta N.º 9 ¿Considera que por la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
No, porque así podemos incentivar a todos los intervinientes en los contratos de arrendamiento a legalizar las firmas para que así pueda tener seguridad jurídica, tanto arrendador y arrendatario.	Es relativo, creo que generaría que se sientan obligados, o tal vez generaría que oculten mejor (Celebración de contratos de arrendamientos) para evadir impuestos; t a l vez sean menos quienes acudan a notaria en ese extremo soy pesimista, en general, nadie quiere tributar, si lo hacen es por “El temor” a las multas, al cierre de negocio, etc.	Sí, puede ser una consecuencia no obstante las personas que solicitan el servicio de certificación de firmas lo hacen con un afán de seguridad jurídica entonces verán algunos que ya no soliciten nuestros servicios, pero considero que la mayoría seguirá certificando firmas por la seguridad que brinda.	No, ya que las Personas que solicitan el servicio de certificación es de firmas lo hacen con un afán de seguridad jurídica que rinda la certificación de la firma.	Es relativo, porque no existe un control efectivo de fiscalización por parte de la SUNAT y sería algo nuevo. Sin embargo, las personas que recurren ante una notaría son porque están informadas por abogados, familiar u otros. Las personas se darán cuenta que le genera mayor beneficio y seguridad de que nadie le quite su predio y creo que es lo que quiere cualquier persona que no se le perjudique.

Tabla 18

*Interpretación de la entrevista respecto de la tercera categoría*

---

Pregunta N.º 9 ¿Considera que por la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1 Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT no generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios

Entrevistado 2 Discrepancia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios

Entrevistado 3

Entrevistado 4

Entrevistado 5

Tabla 19

*Respuesta a la pregunta referente a la tercera categoría*

Pregunta N.º 10 ¿La obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial genera complicaciones en su quehacer o sobre costos? ¿Por qué?

Entrevistado 1	Entrevistado 2	Entrevistado 3	Entrevistado 4	Entrevistado 5
La comunicación sobre el impuesto a la renta, debe realizarse anualmente, no generaría ninguna complicación ni tampoco sobre costos en los despachos notariales.	Generaría mayor labor y costos mínimos, pero por otro lado también habría más clientes que pagarían por certificar firmas, dejando de ser pesimista. Creo que, haciendo un balance de costos y beneficios, tendríamos más beneficios como notaria, como sociedad y como estado.	No, ya que está contemplado dentro de mis funciones diarias así que la comunicación siempre existe ante las diferentes entidades del estado así que comunicar por un índice mas no crea complicaciones.	No, respecto a comunicar a la SUNAT mensual y anual están dentro de las posibilidades en nuestro despacho notarial ya que todas las Notarías ya informan mensual y anual respecto a otros registros, pero protocolares que son más complejos y en este caso de un extra protocolar que solo necesita un índice no genera sobre costoso complicaciones.	No genera complicación alguna y el sobre costo es mínimo, porque en la actualidad la notaría ya lleva un índice de instrumentos protocolares y extra protocolares.

Tabla 20

*Interpretación de la entrevista respecto de la tercera categoría*

---

Pregunta N.º 10 ¿La obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial genera complicaciones en su quehacer o sobre costos? ¿Por qué?

---

Entrevistado 1	Coincidencia: De las respuestas obtenidas nuestros entrevistados consideran que la obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial no genera complicaciones en su quehacer o sobre costos.
Entrevistado 2	
Entrevistado 3	
Entrevistado 4	
Entrevistado 5	

Discrepancia: No se encontró discrepancias en cuanto la obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial, en el cual no genera complicaciones en su quehacer o sobre costos.

Después de la revisión de los resultados obtenidos mediante el instrumento la entrevista y la aplicación de la guía de entrevista en referencia a nuestro objetivo general, se puede afirmar que la existencia de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos genera una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría de acuerdo a la tabla 4, de lo manifestado por los participantes lo que se resalta la predisposición de una implementación de un nuevo índice y que la finalidad para la cual se va crear es de suma importancia ya que la recaudación de los impuestos siempre son beneficiosos para la sociedad en conjunto porque se reflejan en mayor intervención y presencia del aparato estatal, así mismo podemos afirmar de los antecedentes la imperiosa necesidad de encontrar una solución a la evasión del impuesto a la renta de primera categoría de acuerdo a lo manifestado por el autor Escobedo (2017), al concluir que la SUNAT no establece mecanismo de manera sostenida y permanente de asistencia a los contribuyentes respecto a sus obligaciones tributarias con la finalidad de generar una cultura y conciencia tributaria respecto al arriendo de predios de manera voluntaria por consiguiente es imperante una fórmula para poder revertir la situación que se presenta es así que la implementación de un nuevo índice notarial encuentra su finalidad e importancia además que la autora Alonso (2018) nos manifiesta en la seguridad jurídica actualizarse datos y verificarse los dominios de propiedades, de bienes muebles y todo acto inscribible de alguna forma es filtro para la veracidad y autenticidad de un acto jurídico que realizan las partes. Justificando así al objetivo general propuesto.

En correlación con lo manifestado debemos verificar el primero objetivo específico que es incorporar la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías, lo que se sustenta con lo manifestado por los entrevistados reflejado en la tabla N.º 2, que concuerdan que no existiría dificultades algunas en la incorporación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en notarías, en razón de que es por lo regular un trámite sumamente sencillo y cotidiano; así mismo en la tabla N.º 5 encontramos cierta discrepancia respecto a la existencia de antecedentes que sustenten la incorporación un índice notarial de un instrumento extra protocolar, es así que tres de los entrevistados

desconocen y dos manifiestan que sí, sustentando tal afirmación en que dentro de la Ley del Notariado hay varios instrumento extra protocolares con registro e índices como autorizaciones de viaje además de la exigencia de una comunicación a las autoridades competentes y en el artículo 103 existe un registro cronológico de certificación de cartas notariales, a su vez el autor Miranda (2018), el notario como profesional del derecho tiene la función ejecutiva instrumental, de acuerdo al principio de legalidad, al recoger las voluntades de las partes de apoyarse en las normas de la materia que regulan el negocio para así autorizar, e incluso analizar y calificar las minutas presentadas antes su despacho, ajustándolas a las normas legítimas respecto a cada negocio. Se resalta la función que ejerce el Notariado en su quehacer y la importancia de la verificación de las partes y la celebración del acto jurídico patrimonial.

Finalmente, analizar el último objetivo específico que plantea la investigación es de importancia lo manifestado por los participantes en la tabla N.º 14 encontramos que uno de los beneficios es una presencia mayor en el control y fiscalización por parte de la SUNAT respecto al impuesto a la renta de primera categoría por la información brindada por las notarías, y en la tabla N.º 16 otro de los beneficios es que la SUNAT podrá determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría a través del índice notarial que se les informará.

## **V. CONCLUSIONES**

PRIMERO: En la investigación se determinó si la existencia de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías generará una mayor recaudación del Impuesto a la renta de primera categoría, Lima – 2021, y se concluye que la existencia de un índice notarial si generará mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.

SEGUNDO: En la investigación se verifico la incorporación de la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías, concluyendo la necesidad de su implementación para solucionar un problema de evasión del impuesto a la renta de primera categoría.

TERCERO: En la investigación se identificó los beneficios de la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos en la recaudación del IR de primera categoría, concluyendo que los beneficios serían directos a la administración tributaria SUNAT, en la determinación de pago del impuesto a la renta de primera categoría para su cobro efectivo.

## **VI. RECOMENDACIONES**

PRIMERO: Respecto al índice notarial de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos es necesario la modificación del decreto legislativo N.º 1049 (ley de notariado) para la implementación de un artículo en el capítulo III: de los instrumentos públicos extra protocolares en la sección quinta: sobre de la legalización de firmas en la cual se consignará la creación de un índice cronológico y alfabético respecto a certificaciones de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles con determinados datos que contendrá el índice además de la comunicación a la SUNAT.

SEGUNDO: Que la SUNAT otorgue beneficios tributarios o simplificaciones administrativas a los contribuyentes que tributen respecto al impuesto a la renta de primera categoría que conlleve a generar una cultura tributaria en ellos.

## REFERENCIAS

- Acosta, V. (2019). "La cultura tributaria en la evasión del impuesto a la renta de los propietarios de inmuebles alquilados no declarados en la ciudad de tingo maría, año 2017". (Tesis de grado). Recuperado de: <http://repositorio.unas.edu.pe/handle/UNAS/1417>.
- Alcantara O. (2020). Exigibilidad de la Clausula Penal en tiempos de crisis sanitaria. Revista IUS ET VERITAS. Edición N° 61.
- Alonso M. (2018). Análisis de los aportes de la tecnología para la seguridad jurídica del notariado en el Perú. Lima.
- Amasifuen R., M. (2015). Importancia de la cultura tributaria en el Perú, Revista Accounting power for business ISSN 2414-8180. VOLUMEN I NÚMERO 1 recuperado de: [https://revistas.upeu.edu.pe/index.php/ri\\_apfb/article/view/898](https://revistas.upeu.edu.pe/index.php/ri_apfb/article/view/898) .
- Anchaluisa D. (2016). La cultura tributaria y la recaudación del impuesto a la renta del sector comercial de la ciudad de Ambato. Ecuador.
- Avalos, J. (2019). La evasión tributaria en el impuesto a la renta de primera categoría y su incidencia en la recaudación de la provincia de Chiclayo. (Tesis de grado). Recuperado de: <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/5883/BC4231%20AVALOS%20MANAYAY.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=q%3D%20La%20evasi%C3%B3n%20tributaria%20del,de%20la%20provincia%20de%20Chiclayo>.
- Bedoya, V. (2016). Evolución e historia del notariado. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/v1ct0r4ndr3/evolucin-e-historia-del-notariado>
- Bigio, J. (s.f). El contrato de arrendamiento. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11443/11961>
- Butron, E. (2017). Control tributario y su relación con la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría por el arrendamiento de inmuebles –Tacna,

año 2015. (Tesis de grado) recuperado de:  
<http://repositorio.upt.edu.pe/handle/UPT/284> .

Canavire-Bacarreza, G., J. Martínez-Vázquez y C. Sepúlveda (2012), "Sub-national revenue mobilization in Peru", IDB Working Paper Series No.299, Banco Interamericano de Desarrollo <https://publication.siadborg/en/sub-national-revenue-mobilization-peru>.

Código Civil. 1984, 27 de Julio, Diario oficial el peruano.

Corte Suprema de la República Peruana. (2017). IX Pleno Casatorio Civil. Lima Decreto legislativo del Notariado. 2008. Decreto Legislativo N.º 1049, 25 de Junio, Diario oficial el peruano.

Decreto legislativo N° 1488 del Texto único ordenado de la ley del impuesto a la renta. 2004, Decreto supremo N.º 179-2004-EF. 08 de diciembre, Diario oficial el peruano.

Escobedo, M. (2017). "Estrategias de recaudación tributaria y su influencia en las obligaciones tributarias de contribuyentes del impuesto a la renta de primera categoría en el distrito de tacna, periodo 2016". (Tesis de grado). Recuperado de <http://repositorio.unjbg.edu.pe/handle/UNJBG/1528> .

Escudero, C. L. & Cortez, L. A. (2017). Técnicas y métodos cualitativos para la investigación científica. Recuperado de:  
<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/12501/1/Tecnicas-y-MetodoscualitativosParaInvestigacionCientifica.pdf>.

Gonzales, G. (2012). Derecho Registral y notarial. Tercera edición. Lima: Juristas Editores E.I.R.L

Graham Gibbs. (2012). El análisis de datos cualitativos en investigación cualitativa. Recuperado de:  
<https://dpp2016blog.files.wordpress.com/2016/08/graham-gibbs-el-anc3a1lisis-de-datos-cualitativos-en-investigacic3b3n-cualitativa.pdf>.

Guerrero Bejarano, M. A. (2016). La Investigación Cualitativa. INNOVA Research Journal, 1(2), 1-9. <https://doi.org/10.33890/innova.v1.n2.2016.7>.

- Huaytan Rojas, W. T., Melgarejo Portal, R. R., & Zapata Otarola, I. (2019). Fiscalización de rentas de primera categoría de personas naturales que arriendan bienes inmuebles como mecanismo para disminuir la evasión tributaria en la ciudad de Huánuco – periodo 2017. Recuperado de: <http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/UNHEVAL/4461/TCOO1077H84.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ley de Firmas y Certificados Digitales. 2001, Ley N° 27269, 08 de mayo, Diario oficial el peruano.
- Ley del Procedimiento Administrativo General. 2001, Ley N° 27444, 21 de marzo, Diario oficial el peruano.
- Medrano, H. (2018). DERECHO TRIBUTARIO impuesto a la renta: aspectos significativos. (1º. ed.) Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo editorial.
- Mejía, M., E. (2005). Técnicas e instrumentos de investigación. Recuperado de: <http://online.aliat.edu.mx/adistancia/InvCuantitativa/LecturasU6/tecnicas.pdf>
- Miranda, M. (2018). “El notario y las inscripciones de los contratos de arrendamiento”. (Tesis de maestría). Recuperado de: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/8105/1/TUAEXCOMD N001-2018.pdf>.
- Monje, A., C. A. (2011). Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa guía didáctica. Recuperado de: <https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>.
- Panta, K. y Pérez, C. (2016). Análisis de la aplicación de las normas tributarias del impuesto a la renta de primera categoría por arrendamiento de bienes inmuebles para contribuir en el desempeño de la función recaudadora de la administración tributaria. (Tesis de grado). Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12423/665>

- Parodi, C. (1989). Bases para la reforma del procedimiento civil peruano. Recuperado de: <http://publicacionesicdp.com/index.php/Revistas-icdp/article/view/296>
- Peña, P. (2017). "Factores que intervienen en el incumplimiento de pago del impuesto a la renta de primera categoría en la ciudad de Juanjuí". (Tesis de grado) recuperado de: <http://repositorio.unas.edu.pe/handle/UNAS/1281>.
- Plaza, G., J. J., Uriguen, A., P. A. & Bejarano, C., H. F. (2017). Validez y confiabilidad en la investigación cualitativa. Recuperado de: <http://arje.bc.uc.edu.ve/arj21/art24.pdf>.
- Rivas, T., L. A. (2015). Capítulo 6. La definición de variables o categorías de análisis. Recuperado de: [http://www.edumargen.org/docs/curso43-11/unid02/complem05\\_02.pdf](http://www.edumargen.org/docs/curso43-11/unid02/complem05_02.pdf). DOI: 10.13140/RG.2.1.3446.6644
- Ruiz de Castilla. F. J. (2017). Derecho tributario: temas básicos. Recuperado de: <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170670/11%20Derecho%20tributario%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Salinas, L. (2018). El impuesto a la renta y su influencia en la recaudación de la renta de primera categoría en el Perú, 2015 -2017. (Tesis de maestría). Recuperado de [http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/9269/ALQUILER\\_%20IMPUESTO\\_SALINAS\\_MENDOZA\\_LUIS\\_MANUEL%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/9269/ALQUILER_%20IMPUESTO_SALINAS_MENDOZA_LUIS_MANUEL%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
- Sánchez, M. (2003). La función notarial en roma. Recuperado de: <http://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w23193w/la-funcion-notarial-en-roma.pdf>
- Serrano D., N. (2016). ANÁLISIS DE LA CULTURA TRIBUTARIA Y SU INFLUENCIA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS ARRENDADORES DE RENTAS DE PRIMERA CATEGORÍA – ARRENDAMIENTO DE PREDIOS DE PERSONAS

NATURALES EN LA PROVINCIA DE ABANCAY 2016. Vol. 6, No.4, pp. 318-328: UNIVERSIDAD NACIONAL DEL ALTIPLANO REVISTA DE INVESTIGACIONES DE LA ESCUELA DE POSGRADO Versión electrónica ISSN 2077 – 8686 Versión Impresa ISSN 1997-4035  
RECUPERADO DE: <http://dx.doi.org/10.26788/riepg.2017.4.56>.

Solís, J. S. (2013) Derecho Notarial Scriba, Tabelion, & Actuari. Recuperado de: [https://issuu.com/publicacionmodelo/docs/libro\\_de\\_derecho\\_notarial](https://issuu.com/publicacionmodelo/docs/libro_de_derecho_notarial).

Vásquez, J. (2018). La inscripción de contratos de arrendamiento de predios urbanos ante notario y sus incidencias. (Tesis de maestría). Recuperado de: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10959/1/T-UCSG-POS-DNR-49.pdf> .

Villavicencio C., M. (2009). Manual de Derecho Notarial. Edición: Julio 2009: JURISTA EDITORES.

Zuñiga M. (2018). Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato. (Tesis de maestría). Recuperado de: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10826>

## **ANEXO**

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN					
CATEGORÍA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Índice Notarial	El índice debe ser llevado bajo un orden cronológico y alfabético, con respecto al primer punto nos referimos a la secuencia por el tiempo y en el segundo punto los instrumentos son llevados de acuerdo a un orden alfabético en función del primer apellido (Decreto legislativo N° 1049 – ley de notariado)	Función notarial	Creación de índices notariales mediante Ley	1.- ¿En la función notarial que desempeña a diario le sería dificultoso la creación de un índice notarial respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento? ¿Por qué? 2.- ¿Considera viable crear un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del IR de primera categoría? ¿Por qué?	Guía de entrevista
		Documentos extra protocolares	Registro de índices de documentos extra protocolares	3.- ¿Respecto de incorporar un índice de certificación de firmas de contratos de arrendamiento, considera que existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados? ¿Por qué?	
		Formalidad	La informalidad prolifera por la naturaleza consensual del arrendamiento	4.- ¿De acuerdo a su experiencia estima que la formalidad del arrendamiento establecido por el Código Civil prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? Explique	
5.- ¿Considera que otorgando la formalidad de la certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles genera mayor seguridad respecto a futuros conflictos legales? ¿Por qué?					
Impuesto a la renta	El impuesto a la renta de primera categoría todas aquellas rentas producidas por el arrendamiento, sub arrendamiento y cesión de bienes, en el cual el arrendador deberá cumplir con su obligación tributaria, ya que se obtiene ganancia económica a través de la cesión a terceros. (Medrano, 2018, p. 65)	Cultura tributaria	Deber de información a la administración pública	6.- ¿Considera que a raíz de la comunicación de las notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles generará una cultura tributaria en los administrados? ¿Por qué?	
		Control y fiscalización de la SUNAT	La efectividad de la SUNAT mediante la función notarial	7.- ¿Considera usted que el rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica? ¿Por qué?	
				8.- ¿Considera que la SUNAT tendría mayor eficacia en determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos? ¿Por qué?	
		Obligación de los administrados	La comunicación de los administrados ante la SUNAT	9.- ¿Considera que por la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios? ¿Por qué?	
				10.- ¿La obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial genera complicaciones en su quehacer o sobre costos? ¿Por qué?	

Fuente: Elaboración propia

## Guía de Entrevista

**Título:** El índice notarial de contratos de arrendamientos respecto al impuesto de la renta de primera categoría, Lima - 2021

**I.** Datos generales de los investigadores entrevistado (a):

**Fecha:** ..... **Hora:** .....

**Lugar:** .....

**Entrevistadores:** .....

**Entrevistado:** .....

**Edad:** ..... **Género:** .....

**Puesto:** .....

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO ESPECIFICO 1:** Incorporar la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles en las notarías.

1. ¿En la función notarial que desempeña a diario le sería dificultoso la creación de un índice notarial respecto de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamiento? ¿Por qué?

---

---

---

---

2. ¿Considera viable crear un nuevo índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos privados de arrendamientos de bienes inmuebles con la finalidad de generar una mayor recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? ¿Por qué?

---

---

---

3. ¿Respecto de incorporar un índice de certificación de firmas de contratos de arrendamiento, considera que existe antecedentes favorables de documentos extra protocolares con registro notarial y comunicación a la administración correspondiente con resultados reales para la finalidad que fueron creados? ¿Por qué?

- 
- 
- 
4. ¿De acuerdo a su experiencia estima que la formalidad del arrendamiento establecido por el Código Civil prolifera a la informalidad de los administrados respecto de la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría? ¿Explique?

- 
- 
- 
5. ¿Considera que otorgando la formalidad de la certificación de firmas en los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles genera mayor seguridad respecto a futuros conflictos legales? ¿Por qué?

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 2:** Identificar los beneficios de la creación de un índice de certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos en la recaudación del impuesto a la renta de primera categoría.

6. ¿Considera que a raíz de la comunicación de las notarías a la SUNAT del índice de certificación de firmas de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles generará una cultura tributaria en los administrados? ¿Por qué?

- 
- 
- 
7. ¿Considera usted que el rol de la SUNAT en el control y fiscalización de los administrados tiene mayor eficacia con la información que las Notarías les comunica? ¿Por qué?

- 
- 
- 
8. ¿Considera que la SUNAT tendría mayor eficacia en determinar el pago del impuesto a la renta de primera categoría de los administrados por la información que sería brindada por las Notarías con la creación de un índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamientos? ¿Por qué?

---

---

---

9. ¿Considera que por la creación de un índice notarial respecto de las certificaciones de firmas de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles y la obligación de comunicar a la SUNAT generará menos frecuencia del público en general de acudir por sus servicios? ¿Por qué?

---

---

---

---

10. ¿La obligación de comunicar a la SUNAT mensual y anual respecto al índice de certificaciones de firmas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles realizadas ante su despacho notarial genera complicaciones en su quehacer o sobre costos? ¿Por qué?

---

---

---

---

## VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración



Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

## VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

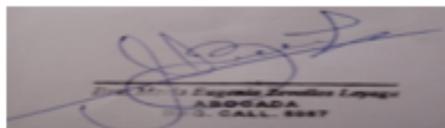
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEBALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA
Grado Académico	MAGISTER
Mención	DOCENCIA UNIVERSITARIA
Firma	

---

**VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS**

**INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES**

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

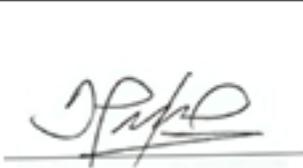
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	JHON MATIENZO MENDOZA
Grado Académico	DOCTOR
Mención	DERECHO
Firma	

---