



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal”, Arequipa –
2022

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Laura Quispe, Emely Rosario (orcid.org/0000-0002-8853-7704)
Ticona Huanco, Maria del Carmen (orcid.org/0000-0002-8587-801X)

ASESOR:

Mg. Vargas Huaman, Esau (orcid.org/0000-0002-9591-9663)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil
contractual y extracontractual y resolución de conflictos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2022

DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo principalmente a Dios por habernos permitido llegar hasta este momento tan importante de nuestro desarrollo personal y profesional, por darnos temple y salud para llevar a cabo nuestras metas.

Dedico este trabajo a mis padres en reconocimiento a todo el sacrificio puesto para que pueda forjar una carrera y no dejar de confiar en mí. A mis hijos por ser mi motivación e impulso para llegar a este punto de mi carrera y a mi esposo por estar conmigo en cada paso que doy.

Emely Rosario Laura Quipe

Dedico este trabajo a mi mamita y hermanas por ser parte de mi formación académica, porque gracias a ellas tuve la oportunidad de cursar una carrera universitaria. Asimismo, a mi esposo, quien ha cumplido un rol importante en mi vida, porque con sus palabras de aliento no me dejaba caer.

María del Carmen Ticona Huanco

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a Dios por las infinitas oportunidades que me brinda, por permitirme culminar una etapa más en mi vida y por la dicha de tener a mi lado una gran familia que incondicionalmente vela por mí y por los míos.

Emely Rosario Laura Quipe

Quiero agradecer a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por darme fortaleza en los momentos de debilidad. A la Universidad César Vallejo, por hacer posible esta meta, y a nuestro asesor de tesis Mg. Esaú Vargas Huamán por impartirnos sus conocimientos durante el desarrollo de esta investigación y mi especial agradecimiento a la Abg. L.S.F.L. por su paciencia, apoyo y por habernos impartido sus conocimientos, así como también a todas aquellas personas quienes me dieron palabras de aliento y creyeron en la culminación de esta etapa.

María del Carmen Ticona Huanco

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS.....	v
ÍNDICE DE ABREVIATURAS	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	16
3.1. Tipo y diseño de investigación	16
3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización.....	16
3.3. Escenario de estudio	17
3.4. Participantes	17
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	19
3.6. Procedimiento	19
3.7. Rigor científico	20
3.8. Métodos de análisis de datos.....	21
3.9. Aspectos éticos.....	21
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	22
V. CONCLUSIONES	38
VI. RECOMENDACIONES.....	39
REFERENCIAS	40
ANEXOS.....	47

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Categorías y subcategorías

Tabla 2: Participantes

Tabla 3: Validación de instrumento de Recolección de Datos

Tabla 4: Matriz de Categorización

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

AI	: Acción de Inconstitucionalidad
Art.	: Artículo
CC	: Código Civil
CPP	: Constitución Política del Perú
D.L.	: Decreto Legislativo
D.S.	: Decreto Supremo
LTM	: Ley de Tributación Municipal
PA	: Acción de Amparo
PCM	: Presidencia del Consejo de Ministros
SAT	: Servicio de Administración Tributaria
TC	: Tribunal Constitucional

RESUMEN

En la presente investigación se planteó el objetivo general: Determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual.

La investigación resultó de tipo básico con enfoque cualitativo y diseño de la teoría fundamentada. Se desarrollaron las categorías de impuesto predial y libertad contractual, y subcategorías de saneamiento del bien, rescisión y resolución de contratos, la importancia de la economía del país y el rol del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal.

Del mismo modo, se utilizaron las técnicas de entrevista y análisis documental, instrumentos de guía de entrevista y guía de análisis documental; resultando del análisis, que al exigir el pago de impuesto predial dentro de los contratos de transferencia se incide en el principio de libertad contractual de forma negativa, requiriéndose una modificatoria legislativa respecto al artículo 7 de la citada Ley, para que no resulte exigible la constancia de no adeudo del pago del impuesto predial por el periodo en que el vendedor figura como titular del predio, debiendo exigirse únicamente la constancia actualizada de pagos.

Palabras Clave: Libertad contractual, impuesto predial, contratos de transferencia, tributación municipal.

ABSTRACT

In the present investigation, the general objective was raised: to determine how the demand for the payment of property tax in the transfer contracts contained in article 7 of the Municipal Taxation Law affects the principle of contractual freedom.

In addition, a basic type of research was carried out and the design of the grounded theory was established as a research plan. The categories of property tax and contractual freedom have been covered, with respect to the first, the subcategories of sanitation of the property were developed in addition to the rescission and resolution of contracts, on the other hand, according to the second category, the subcategories of the importance of the country's economy, as well as the role of article 7 of the Municipal Tax Law.

In the same way, the techniques of interview and documentary analysis, interview guide instruments and document analysis guide were used; resulting from the analysis, that by requiring the payment of property tax within the transfer contracts, the principle of contractual freedom is negatively affected, requiring a legislative amendment with respect to article 7 of the aforementioned Law, so that proof of ownership is not required. I do not owe the payment of the property tax for the period in which the seller appears as the owner of the property, and only the updated proof of payments must be required.

Keywords: Contractual freedom, property tax, transfer contracts, municipal taxation.

I. INTRODUCCIÓN

Nuestra Carta Magna reconoce el derecho a la libertad contractual, su artículo 62 señala que: la libertad de contratar garantiza que las partes intervinientes puedan pactar de manera válida conforme a las normas que se encuentran vigentes al momento de suscribir el contrato, asimismo el artículo 949 del Código Civil señala que: la entrega de bienes inmuebles operara únicamente con la consensualidad de las partes, siendo así no puede agregarse más requisitos para la enajenación del bien.

Ahora respecto a los impuestos, podríamos definirlos como: aquellas cargas obligatorias que tienen los ciudadanos frente al Estado para ejercer ciertos derechos, siendo así la Ley de Tributación Municipal en su artículo 7, modificado por el Decreto Legislativo 1520 ha establecido que los notarios públicos deberán de requerir de forma obligatoria que las partes que desean realizar un acto jurídico referido a la transferencia de propiedades, deben acreditar el pago de los impuestos contenidos en el artículo 6, los cuales son: impuesto predial, impuesto de alcabala e impuesto al patrimonio automotriz. Entonces, se puede inferir que para realizar la inscripción y formalización de transferencias en registros públicos los notarios deberán requerir el pago de los impuestos ya señalados.

En consecuencia, tenemos por un lado una norma que dispone una obligación a una de las partes y por otro lado una norma de mayor rango que contempla un mandato de libertad en la contratación, expuesto ello lo que se pretende en la presente investigación es verificar si el tratamiento al mandato expuesto en dicha Ley de Tributación Municipal podría afectar un mandato constitucional. Actualmente, no existe algún criterio para la expedición de la constancia de no adeudo por parte de las Municipalidades, considerando que podría interferir o colisionar con la libertad contractual entre las partes. En este sentido es que se planteó como **problema general**: ¿cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual? y en calidad de **problema específico 1**: ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado? y como **problema específico 2**: ¿cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual

con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario?.

En cuanto a la **justificación teórica**, el presente trabajo tuvo por finalidad estudiar y adecuar la figura de transferencia de propiedad regulada en el Código Civil, así como el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, además el principio de libertad contractual contenida en la norma civil y constitucional, de la misma forma, la exigencia de la constancia de no adeudo para transferencias de propiedades inmuebles.

De otro lado, tenemos la **justificación metodológica**, se analizaron tanto las fuentes doctrinarias, legislativas, pero además los principios jurídicos a través de un análisis documental que sirvieron como fundamento e instrumento para la aplicación de la tesis materia de investigación, a efecto de comprobar que la norma en cuestión afecta la libertad contractual de las partes.

Finalmente, en cuanto a la **justificación práctica**, el presente trabajo de investigación podría beneficiar a todos aquellos sujetos de derecho que deseen realizar una transferencia de propiedad inmueble y que con la norma analizada no se encuentra una solución sino más bien entorpecimiento al acuerdo de voluntades de las partes intervinientes.

También se ha tomado en cuenta la realidad internacional y nacional. Respecto a la realidad internacional, tenemos que, habiendo consultado el derecho comparado con España, este país en la norma Ley 33/2003, de 3 de noviembre, señala que no es obligatoria la constancia de no adeudo emitida por la comuna o ayuntamiento para poder operar la transferencia de bienes inmuebles. A nivel nacional específicamente en nuestra área de estudio que es la ciudad de Arequipa, estamos hablando de las notarías y las municipalidades que se sitúan en la región, de los datos obtenidos se tiene que, desde la entrada en vigencia de la norma, las notarías ya no permiten realizar un trámite de transferencia de propiedad inmueble, si es que previamente las partes no muestran su constancia de no adeudo expedida por la municipalidad a la que pertenece su predio.

El **objetivo general** de este trabajo fue: determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo

7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual, asimismo en calidad de **objetivo específico 1**: precisar cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado y como **objetivo específico 2**: establecer cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la ejecución del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario.

En calidad de **supuesto general** se tuvo la obligación del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia de dominio de un predio, conforme al artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal y como este afecta de forma negativa en la libertad contractual ya que obedece a fines formalistas pero que no inciden en la voluntad de las partes intervinientes, más aún si el propio Código Civil establece que la propiedad inmueble se transfiere con la sola consensualidad de las partes. Como **primer supuesto específico** se tuvo la importancia del pago del impuesto predial para el propietario adquirente, y como garantiza el saneamiento físico del bien y que no haya lugar a ningún tipo de proceso posterior como resoluciones de contrato o rescisiones de contrato, como **segundo supuesto específico** se tuvo que el artículo 7 no garantiza el derecho del propietario sino que por el contrario condiciona la venta a un requisito formal cuando únicamente debe prevalecer la voluntad de las partes, resultando únicamente exigible el pago del impuesto predial pero no la constancia de no adeudo como es ahora.

II. MARCO TEÓRICO

Dentro del presente trabajo, presentaremos el desarrollo de los antecedentes referidos a nuestro tema de investigación, asimismo teorías relativas al tema, respecto a ello abordaremos el estudio de la Ley de Tributación Municipal específicamente el artículo 7, donde los notarios deben solicitar la certificación del pago de los impuestos contemplados en el artículo 6 los cuales son: impuesto predial, impuesto de alcabala e impuesto al patrimonio automotriz, también abarcaremos el tema de la transferencia de propiedad que es aquella donde se realiza la transmisión de dominio de ciertos bienes muebles e inmuebles, así como el tema referido a la libertad contractual e impuesto predial, paralelamente se desarrollará los enfoques conceptuales.

A nivel Internacional, se ha encontrado la tesis de Vicente (2016) respecto a su investigación cuyo título es “Análisis del derecho de consumo y su relación directa con los contratos de adhesión” concluye que, todos los contratos de adhesión tienen una naturaleza atípica puesto que nacen de la necesidad de ofertar y vender bienes al mercado. Por lo tanto, la libertad contractual se vería comprometida, dado que no existe un verdadero consenso sobre los aspectos adecuados para su aplicación.

Por otro lado, también se ha analizado la tesis de Cruz (2018) respecto a su investigación cuyo título es “Implementación del contrato de management en el ordenamiento jurídico peruano en relación con el principio de libertad contractual” concluye que, es verídico que a través de la formalización del contrato de Management se fomentará el crecimiento económico, incitando las relaciones de naturaleza contractual. Por tanto, se estableció que es correctamente posible regularizar el contrato de Management sugiriendo la adhesión de los artículos a la Ley General de Sociedades.

Asimismo, se abordó la tesis de Bermúdez (2015) respecto a su investigación cuyo título es “Reglamentación del avalúo catastral y las razones para el incremento del Impuesto Predial” concluye que, los avalúos catastrales son una forma de determinar el valor de los predios urbanos y rurales, y a través de este se puede calcular el impuesto predial, aplicable a inmuebles, teniendo como sujeto activo al

estado y como sujeto pasivo al contribuyente, teniendo como hecho generador a la existencia del bien.

A nivel Nacional, se encontró la tesis de Simón (2020) respecto su investigación cuyo título es “Solidaridad Contractual y sus implicancias e interpretación de la Libertad Contractual regulada en el artículo 62 de la Constitución Peruana”, respecto a la metodología, el diseño de investigación aplicado fue el método básico. Concluyó que, la solidaridad contractual garantiza que se pueda efectuar la libertad contractual, puesto que la libertad contractual por sí sola no logra garantizar eficientemente los principios contractuales. En el sentido que, la buena fe que debería existir, por la libertad contractual muchas veces las partes solo celebran sus acuerdos limitándose a sus términos e intereses personales, soslayando el interés de otros. Asimismo, la renegociación contractual no vulneraría la libertad contractual, pero siempre que exista un acuerdo mutuo.

Por otro lado, también se abordó la tesis de Romero (2020) respecto a su investigación cuyo título es “La vulneración del derecho a la libertad contractual: los contratos de adhesión en materia inmobiliaria”. Dada la metodología, no indica el método a utilizar, pero se conoce que es de enfoque cualitativo. Concluyó que, sí se presenta afectación a la libertad contractual cuando se celebran contratos por adhesión porque no existe la facultad de negociar los términos de este por las cláusulas preestablecidas; entonces, las partes adherentes a estos encuentran una vulnerabilidad respecto su libertad de expresar sus condiciones.

Finalmente, según la tesis de Arcos (2020) respecto su investigación cuyo título es “La afectación del artículo 882° del Código Civil a la Libertad Contractual en el Ordenamiento Jurídico Peruano”, respecto a la metodología el diseño de investigación aplicado fue de enfoque cualitativo y método hermenéutico. Concluyó que, si bien la propiedad se reconoce como un derecho absoluto, tiene algunas limitaciones para su funcionamiento, que tiene que ir consonante con la tranquilidad y buen comportamiento social. No obstante, el art. 882° del CC establece que no se puede prohibir contractualmente disponer de un bien, pero que podría realizarse tal prohibición de la enajenación si es que se expresa una cláusula cuya validez solo sea hasta la muerte del anterior propietario y la prohibición del gravamen

podría permitirse puesto que lejos de la materialización de la libertad de contratar, no nace ninguna afectación que vaya contraponerse al circuito de la riqueza.

Finalmente, en el ámbito local, según la tesis de Chipana (2021) respecto su investigación cuyo título es “La Cultura Tributaria de los Contribuyentes en el Pago del Impuesto Predial en la Municipalidad Distrital de Socabaya, Arequipa 2017”, respecto a la metodología el diseño de investigación aplicado fue de método básico. Concluyó que, en nuestro país, la cultura tributaria en la sociedad adolece de pragmatismo, por muchos factores como la desinformación, lo que impide que el pago pueda hacerse adecuadamente en beneficio de la comunidad.

Seguidamente, se han desarrollado las teorías referidas al tema de la presente, en primer lugar, el rol que el art. 7 de la Ley de Tributación Municipal desarrolla en el sentido que, los notarios tienen que solicitar que se certifique el pago de los impuestos indicados en el artículo 6 en los incisos a), b) y c) en la situación de que se transmitan los bienes con los mencionados impuestos, para la formalización e inscripción de los actos jurídicos. La obligación de la certificación del pago se restringe al ejercicio fiscal en el que se realizó el acto jurídico que se desea formalizar o inscribir, aun así, cuando tiempo de caducidad no se hubieran realizado.

También se ha citado al Decreto Legislativo N° 776 que regula el impuesto municipal, donde el impuesto por el predio es uno de los más exclusivos de las Municipalidades, junto a la alcabala, tributo vehicular, apuestas, juegos y a los eventos públicos de carácter no deportivo, este aspecto es plenamente expresado en el art. 6° del mencionado decreto, no obstante, el art. 7° del mismo decreto, regula que los notarios deben solicitar que el impuesto predial, la alcabala y el impuesto al patrimonio vehicular sea acreditado para que puedan ser procedentes las transferencias de bienes respecto a su inscripción o formalización de actos jurídicos. Asimismo, cuando nos referimos a este punto hacemos hincapié en que las acreditaciones demandadas para la formalización de actos jurídicos respecto a esos impuestos municipales frente al notario público, estará en base a los tiempos en que se mantuvo como contribuyente, el interesado en transferir un bien. En consecuencia, existen impuestos que a nivel municipal son muy importantes para

la comunidad, por lo que, son garantizados incluso por las notarías públicas, como son el impuesto predial que es materia de esta investigación.

Por otro lado, Acosta, Tapia y Wong (2013) sostienen que el impuesto predial se constituye como: un impuesto directo de carácter real, su finalidad es gravar el valor de ciertos inmuebles una vez al año, este impuesto trabaja sobre las propiedades de bienes inmuebles, registrando además quien tenga su titularidad legal, este impuesto es requerido por la Municipalidad donde se encuentra el predio, para determinar el monto de este impuesto se debe considerar el valor global del predio como el valor del terreno, valor de la edificación además de obras complementarias. Entonces podemos mencionar, según Romero, Soria, Castillo y Colmenares (2021) que el impuesto predial brinda autonomía a los gobiernos locales ayudando a la descentralización así mismo, permite que una propiedad se encuentre debidamente registrada y al día en sus impuestos para disponer de dicho bien. Igualmente es menester resaltar, según Rodríguez y Pérez (2022) mencionan que el impuesto predial se rinde en forma anual y tiene como finalidad gravar la posición predial respecto a su valor de índole urbana y rústica, entendiendo como predios a todos los terrenos, edificaciones e instalaciones que son fijas y permanentes en el tiempo.

Para Durán y Mejía (2015), la Jurisdicción Municipal que estará facultada para recaudar el impuesto, será aquella en la institución municipal distrital en donde se encuentre el predio. Asimismo, se constituirán como contribuyentes a todas aquellas personas de naturaleza natural o jurídica que sean propietarias de dichos predios. No obstante, en forma excepcional se va a considerar como contribuyentes a todos aquellos titulares de concesiones, los cuales a través del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, adquirieron en concesión determinadas obras públicas e infraestructura. Paralelamente, Torres (2014) entiende como predios al bien inmueble que por excelencia tiene valor económico, pues posee poder jurídico para su propietario que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, acción que está amparada en el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, según Vera (2019) si no fuera posible determinar el titular o propietario de determinado bien, se considerará para efectos del impuesto al poseedor de este, pero sin soslayar su derecho de reclamar al contribuyente

originario. En analogía con lo anterior, la base imponible para establecer el impuesto estará constituido por el valor predial que el contribuyente tenga en cada jurisdicción municipal. Asimismo, lo señalado por Camacho, Hurtado, Navarro, Hurtado y Nieves (2017), es que existirán excepciones para la aplicación del impuesto a determinados predios que son jurisdicción del estado, gobiernos regionales y locales, salvo aquellos que se hayan entregado con autorización del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, aquellos Gobiernos Internacionales en forma de reciprocidad para albergar la residencia de sus representantes diplomáticos, las beneficencias, entidades religiosas, entidades asistenciales médicas, bienes de los bomberos, comunidades tanto nativas como campesinas, centros de estudio, bienes que pertenecen a partidos políticos, aquellos predios de organizaciones que albergan personas con discapacidad como CONADIS y aquellos bienes que sean parte de sociedades pertenecientes a sindicatos con reconocimiento en el Ministerio de Trabajo; también quedan exentos aquellos predios que constituyan monumentos que son parte del patrimonio cultural nacional.

No obstante, los sujetos que son responsables ante este impuesto son entendidos según el SAT (2021) como todos los sujetos de carácter natural o jurídico que resulten propietarios de un inmueble al primero de enero de cada año, por tanto se consideran como contribuyentes de este impuesto; por otro lado, los copropietarios están obligados a informar a la entidad municipal sobre la proporción del bien que les corresponde a efectos que paguen lo proporcional, asimismo, en caso no se ubicara al propietario, serán los poseedores los responsables de pagar el impuesto. También, se precisa que el hecho imponible corresponde al ejercicio anual por el derecho de propiedad que tiene una persona natural o jurídica sobre un determinado bien inmueble. En ese sentido, la base imponible estará constituido por el autoevalúo del espacio predial al primero de enero de cada año.

En consecuencia, en los casos en los que se realizan transacciones de compra y venta, el bien materia de intercambio deberá estar debidamente saneado a efectos de garantizar que está libre de toda carga o gravamen vigente. En ese sentido, Hernández (2022) expresa que para asegurar el derecho de propiedad sobre inmuebles y esto cumplan con su finalidad, deberán estar debidamente definidos y conforme a los lineamientos normativos para el registro

correspondiente, a efectos que se respete la titularidad de estos frente a terceros y frente al estado. Por otro lado, se presentan casos en los que se resuelve el contrato por no realizar los procesos de saneamiento oportunamente o debidamente, en ese sentido, Sanromán (2021) expresa que si bien, el contrato se realiza por acuerdo de voluntades para transferir un determinado inmueble de un sujeto a otro, se presentan causales para su extinción, siendo la que en general se aplica cuando se cumple con las obligaciones determinadas, no obstante, existen casos, como en el presente, cuando se rompe intempestivamente el acuerdo que se pactó previamente, ello por no cumplir determinadas condiciones, extrapolando esta acción a nuestro caso, se entiende cuando no se hizo el proceso de saneamiento del predio en forma eficiente u oportuna, generando desconfianza respecto a la procedencia del bien y provocando la inseguridad jurídica, término claro para un procedimiento de compra venta.

Por otro lado, se ha reflejado que la libertad contractual según Cárdenas (2015), expresaba como la autonomía de voluntad que encuentra su sustento en la libertad, específicamente en el libre albedrío que no debe entenderse desde una perspectiva autonomista ya que su límite es la tranquilidad y el buen comportamiento. A esto, Vasconez, y Torres (2020), refieren que para el estado es una forma en dejar hacer a las personas lo que consideraban conveniente para su desarrollo de vida, siempre y cuando no se afecte el aspecto público. Sin embargo, el estado podía garantizar que los contratos tengan fuerza de ley a efectos que puedan ser cumplidos por las partes, para que de esa manera no se afecte a terceros o a la parte del contrato que de buena fe celebra dicho acuerdo.

Asimismo, para Mendoza y Meléndez (2019) el Perú sigue un modelo económico guiado por el mercado, el cual se precisa en el art. 59 de la Carta Magna, precisando que el estado es el encargado de garantizar la libre empresa, el comercio y la industria. De ello se infiere, que el estado reconoce el pluralismo económico y de manera subsidiaria podría intervenir en la actividad empresarial ya sea en forma primaria o secundaria, en vinculación con lo previsto en el artículo 60° de la C.P.P. Siguiendo la misma línea del autor, cuando nos referimos a la libertad contractual, esta se encuentra inmersa junto a la libertad de transacciones económicas, dentro de la libertad de empresa. Para Landa (2015), la libre forma de

hacer contratos es un derecho ligado a la iniciativa particular y mediante este una persona natural o jurídica podrá emprender cualquier negocio sujeto al régimen jurídico nacional, siendo su finalidad obtener un beneficio, es decir, por la libertad de empresa, las personas gozan de la facultad de iniciar una actividad económica para su subsistencia.

De la misma manera, el Decreto Legislativo N° 757, “Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada”, refiere sobre la iniciativa privada, precisando que constituye el derecho que toda persona natural o jurídica, tiene para dedicarse a la actividad de naturaleza económica que considere más conveniente, siempre sujeto a las directrices constitucionales, tratados internacionales y normas peruanas. Por lo tanto, en función de las concepciones que se tiene sobre la libertad contractual, podemos entender claramente que esta es parte de una libertad más grande que es la libertad de empresa y constituirá la premisa en una situación en la que los particulares puedan desarrollar las actividades más oportunas para que puedan obtener ganancias económicas y así puedan sustentar su calidad de vida.

No dejando de lado la apreciación anterior, se ha tenido por convenido que el Tribunal Constitucional (2003) entiende que la libertad de empresa, engloba la libertad contractual, definiéndola como la facultad que tienen de elegir y formar una organización para el desarrollo de una cadena de bienes a efectos que pueda satisfacer las necesidades del mercado plasmado a través de los consumidores. Entonces, podemos ver que el mismo Tribunal establece una definición para la libertad de empresa, que en otras palabras se define como una libertad contractual, puesto que se pregona la libertad de las personas de organizarse para poder producir bienes o servicios y así obtener beneficios económicos que pueda sustentar su estilo de vida. Es importante también mencionar, que para Alvear (2015) la libertad de empresa permite que los individuos en igualdad de oportunidades se involucren en actividades económicas.

Se ha ahondado más en la libertad de empresa, explica Tassano (2016), pues permite a las personas que se involucren en la economía debiendo ceñirse a lo establecido por la Ley, para ello garantizará que su funcionamiento sea acorde con la leal competencia que no solo los beneficie a ellos sino también a sus consumidores, ya que todos tienen el derecho de ejercitar su libre iniciativa privada.

Conforme a ello, podemos indicar que la libertad nombrada se encuentra vinculada con la libertad contractual, la cual se estipula en el art. 62° de la C.P.P, establece básicamente que a través de la libre forma de poder contratar, se garantiza que los sujetos pueden válidamente pactar los términos y condiciones de un contrato, teniendo como base las normas vigentes que estén en aplicación, asimismo, como lo menciona Schopf (2018) siempre que no quepa modificaciones de los términos contractuales por leyes o cualquier disposición que revista aspectos de legalidad expresa.

En consecuencia, para López (2016), un contrato privado va presumir dos aspectos básicos que fundamentan una negociación legítima, las cuales son la libertad contractual y libertad de contratar, donde la segunda se refiere a que las partes van a decidir si celebran o no un contrato y la primera, es decir, la libertad contractual establecerá el contenido que tendrá este contrato así como fijar las precisiones que consideren oportunas y satisfagan sus intereses, ello se sustenta con lo precisado en el art. 1354° del CC, el cual pregoná que las partes de una relación contractual podrán determinar en forma libre el contenido de este, pero siempre que no se contravenga alguna norma legal. Por lo tanto, como señala Hernández (2022), la única limitación que existe al momento de contratar es que las partes al fijar su contenido no vayan fuera de lo que las normas vigentes permitan. Así mismo, el Tribunal Constitucional (2003) respecto a la libertad contractual establece que, dicha libertad garantiza la autodeterminación para la realización del contrato, y la libertad de seleccionar al otro celebrante, es decir, autonomía para elegir el objeto que será motivo de regulación contractual; básicamente este derecho se configura como uno de carácter correlacional puesto que va a vincular a diferentes derechos como el libre comercio, trabajo, etc.

Desde la perspectiva de Ruiz (2021) dentro de las libertades que son parte del régimen económico están la libertad de empresa y libertad contractual, las cuales van a ser ejercidos bajo una directriz de competencia, en ese sentido el art. 61° de la norma suprema, la cual pregoná que el estado debe facilitar y garantizar la competencia. En consecuencia, entendemos que gracias a la libertad de empresa y libertad contractual el estado permite todo tipo de actividades

económicas a las personas para que puedan realizar sus negocios económicos fundados en la ley de mercado.

Por otro lado, nos hemos referido a la transmisión de la propiedad regulada expresamente en el art. 947° del CC, según Escajadillo (2017) la propiedad es un derecho subjetivo que permite al propietario el poder jurídico de usar, disfrutar y modificar la cosa; en base a Moreno (2016), la transmisión de la propiedad sobre bienes tiene como requisito a la tradición efectuada al acreedor, siempre que no exista disposición legal distinta. No comprende en este artículo a los bienes incorporeales. Todo lo anterior sustentado en la Casación N° 415-99 “la tradición perfecciona la transferencia de propiedad de un vehículo, no tiene efectos constitutivos el registro”.

Sobre el artículo nombrado y teniendo en cuenta lo señalado por Torres y Terán (2015) si bien solo aplica para bienes corporales, es menester entender que cuando se realiza un crédito se suele confundir con un escrito que lo prueba, es decir, se transmitirá la propiedad al mismo tiempo que se haría de mano a mano, por la sola transmisión, no siendo necesario alguna prueba objetiva. Prosiguiendo con el siguiente artículo, el artículo 949° del CC, nos referimos a que el acreedor es propietario de un inmueble por la sola enajenación, para ello Paredes (2015) indica para transferir bienes inmuebles solo es necesario el consentimiento de las partes, por lo que se puede decir que tiene un carácter traslativo y no obligacional, dejando claro que el cumplimiento de una obligación estará en base a la práctica de alguna actividad por el deudor, dado que así funciona una prestación. Asimismo, se puede agregar que anteriormente los Registros Públicos eran imperfectos y era difícil establecer el régimen de la inscripción de bienes, puesto que el sistema adolecía de catastros y título idóneos en todas las regiones como para poder aplicar un sistema de registro de las enajenaciones de inmuebles. Sin embargo, para Escajadillo (2017) establece que el efecto del registro es declarativo y oponible por lo que la inscripción de un bien le brindará determinada la protección.

Asimismo, Hernández (2022) señala que la transferencia de propiedad se ejecuta mediante la tradición y se perfecciona con el acto traslativo de dominio mediante un documento privado y se presenta mediante notario público, entonces la transferencia se entiende como aquella acción en donde se transmite los

derechos de propiedad de una persona a otra, a cambio de una contraprestación en la mayoría de los casos.

No dejando de lado a Varsi y Torres (2019), indica que la transferencia de una propiedad se conduce por medio de las normas del acto jurídico y a través de un documento privado; sin embargo, sin una inscripción esta sería riesgosa en el sentido que el adquirente no tendría la facultad de excluir a terceros, por ello todo tipo de riesgo debería ser eliminado o reducido a su mínima expresión, en consecuencia si queremos un sistema de transferencias este debe de gozar la facultad de poder excluir en forma absoluta. Para ello, podemos decir, que a través de la protección registral es la forma idónea para excluir a los demás, puesto que objetivamente se puede identificar a través de este sistema quien es el titular de un determinado inmueble. En ese sentido, Avendaño y Avendaño (2017) expresan que cuando hablamos sobre transferencia de la propiedad es un acto por el que se transmite el dominio de bienes sean muebles o inmuebles. En otras palabras, el vendedor deberá entregar al comprador el bien que es objeto de transferencia, ello porque es la única forma en que el nuevo propietario puede adquirir todos los derechos que se le otorga al propietario. En ese sentido, es fundamental que el vendedor otorgue toda la seguridad de la venta al comprador para que este pueda gozar efectivamente del bien.

Asimismo, refiriéndonos al amparo legal que se le otorga a la libertad contractual, Landa (2021) expresa que cuando nos centramos en la contratación, en primer lugar, nos basamos en decir que es un acto civil, que se encuentra establecido en nuestra normativa jurídica constitucional, en tanto, se entiende como el administrador de las relaciones patrimoniales y personales de los ciudadanos. Lo cierto es como lo ha señalado distintos autores, la libertad contractual no está sujeta al libre contrato en el aspecto patrimonial, sino también a la libertad de todo individuo de producir disposiciones sobre cualquier decisión que resulte aprobado por el derecho. Desde las ideas de Accatino (2015), resalta que la contratación implica que las partes tengan la libertad contractual ya que mediante ella podrán decidir contratar, acordar condiciones y los términos en el comercio jurídico, es decir analizan el contenido del contrato, quedando obligado a los sujetos que contratan. Por tal razón, la libertad de los contratantes determina el esquema

contractual, cláusulas y condiciones que rigen la relación jurídica que se otorgara con la celebración del contrato.

Según Ramos (2015), esta libertad también otorga a los contratantes a señalar el plazo, cuando celebren un contrato de duración extendida. Siguiendo esa premisa, tenemos que la Carta Magna de 1993 establece en el art. 62°, que la libre contratación respalda que los sujetos pueden acordar según las leyes determinadas al tiempo del contrato todo lo que consideren conveniente. Las condiciones derivadas del contrato no pueden ser cambiadas por normas u otras cuestiones. Los problemas derivados de la relación contractual solo se resuelven en la vía judicial o arbitral, según los sistemas de protección establecidos en el contrato o en la ley. En ese sentido, indica Chamie (2018) que el Estado otorga a las personas para que celebren acuerdos dentro de los parámetros legales, pues bien, la finalidad e importancia de que las personas puedan contratar, es un aspecto trascendental para el País desde el contexto económico y social.

Puesto que, considerando a Gómez y Morán (2016) gracias a estos acuerdos o generación de contratos entre particulares, es que la economía del país pueda estar en constante desarrollo, dado que, según Bermedo, Quintanilla, y Vargas, (2013), toda transacción conlleva el pago de tributos que van directamente a las arcas del estado, para que el país pueda seguir creciendo en bienestar de todos los que vivimos en él. Por lo tanto, según Chávez y López (2019), la economía tiene un rol importante gracias a la libertad de contratar que el estado protege constitucionalmente, le otorga una protección en donde ni las leyes podrían cambiar la esencia del contrato, no obstante, el contenido del contrato deberá estar en función a la normativa nacional y los lineamientos que la Carta Constitucional establezca.

Por otro lado, podemos mencionar como enfoques conceptuales del presente tema de investigación al **impuesto predial**, entendido como aquella obligación tributaria que graba la propiedad de un inmueble, el cual es requerido por la Municipalidad en donde se ubica el predio; la **transferencia**, entendiéndose como aquella acción en donde se transmite los derechos de propiedad de una persona a otra, a cambio de una contraprestación en la mayoría de los casos; **predios**, definiéndose como aquel espacio físico sobre el cual se puede edificar, para usarlo

como vivienda y **libertad contractual** entendida como aquella acción y libertad que tienen las personas para poder realizar negocios jurídicos bajo sus propios términos, sin condicionamientos o directrices contractuales de terceros o el estado; **contribuyente**, persona natural o jurídica que tiene una obligación tributaria con el Estado, desde el momento que adquiere la condición de titularidad de un predio; y, **propietario**, persona natural o jurídica que ejerce derechos sobre un bien inmueble, desde el momento en que es titular de la propiedad.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación:

El presente estudio de investigación fue de tipo básico y para tener una mejor ilustración teórica se citó a Valderrama (2013) quien entiende que la investigación básica: es conocida también como investigación teórica, pura o fundamental, que está destinada a aportar un cuerpo organizado de conocimientos científicos y no necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata. Nuestra investigación sí mereció este tipo de estudio, ya que en la misma se pretendió analizar de forma teórica cada una de las categorías esto es el impuesto predial y la libertad contractual, las mismas que fueron sometidas al proceso interpretativo a efecto de que se verificó teóricamente el grado de incidencia o correlación entre una y otra.

Diseño de investigación:

Respecto al diseño de investigación, previamente se citó a Hernández, Fernández, y Baptista (2010) quienes señalaron que es el “diseño, plan o estrategia que se desarrolla para poder obtener la información que se requiere en una investigación” (p. 120), en consecuencia, en atención al conocimiento científico proporcionado por los autores precitados se estableció como plan de investigación el diseño de la teoría fundamentada, que en este caso fue la teoría de la libertad contractual y de la esencia de esta, de su naturaleza jurídica se verificó como afecta a dicha teoría la exigencia de la constancia de no adeudo.

3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de categorización.

Las categorías tienen como función en una indagación, delimitar el trabajo de investigación que unidas a las subcategorías pretende abarcar todo el desarrollo de cada problema específico. Por lo que se citó a Sablón y Bermúdez (2020) quienes señalaron que las categorías son variables que se dividen en dos: la variable independiente y dependiente, estas vienen a ser los puntos importantes y fundamentales para realizar la guía de entrevista (p. 12).

En esta investigación se ha trabajado con dos categorías y de cada una se extrajo sus respectivas subcategorías.

Tabla 1

Categorías y subcategorías

Categorías	Subcategorías
Categoría 1: Impuesto predial	SC11: El saneamiento del bien
	SC21: Rescisión y resolución de contratos
Categoría 2: Libertad contractual	SC12: Importancia para la economía del país
	SC22: Rol del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal.

Tabla 1 - Fuente: Elaboración propia (2022)

La matriz de categorización se encuentra anexada en Anexo 1.

3.3. Escenario de estudio

Se tuvo como escenario a las notarías de Arequipa y las municipalidades distritales de la región, en razón a que la materia de estudio en la presente investigación son las transferencias de dominio de bienes inmuebles y el requerimiento de la constancia de no adeudo expedida por dichas comunas, por lo que se recolectó datos de los abogados especializados en Derecho Civil en Arequipa, así como expertos en los temas de impuesto predial y principio de la libertad contractual.

3.4. Participantes

Según Hernández, Fernández, y Baptista (2010), se entiende por características de los sujetos a las personas, las cuales aportaron nuevas informaciones, para esto se entrevistó a los expertos detallados líneas abajo, conforme a la guía de entrevista adjuntada en el apartado de anexos.

Tabla 2**Participantes**

Especialista	Profesión	EXPERIENCIA LABORAL
Pamela Nuñez Mendoza	Abogado	Notaría Holgado del Carpio
Gloria Ticona Belalia	Abogado	Municipalidad Distrital de Cerro Colorado
Romina Chalco Reyes Rojas	Abogado	Notaría Holgado del Carpio
Moises Pedro Valdez Cabrera	Abogado	Municipalidad Provincial de Arequipa
Omar Mestas Zapata	Abogado	Municipalidad Distrital de Paucarpata
Pilar L. Nuñez Hurtado	Abogado	Notaría Escarza
Augusto Santillana Tito	Abogado	Municipalidad Provincial de Arequipa
Luisa Maria Yufra	Abogado	Municipalidad Distrital de Cerro Colorado
Yelka Nadia Ugarte Calderón	Abogado	Municipalidad Distrital de Cerro Colorado
Antonio Zavala Vega	Abogado	Bufete Zavala Vega & Nuñez Asoc./Notaria Escarza

Tabla 2 - Fuente: Elaboracion propia (2022)

Los participantes que han colaborado con el presente trabajo de investigación fueron abogados especialistas en Derecho Civil, en Derecho Notarial y Derecho Administrativo como servidores de la municipalidad o trabajadores de la actividad privada como son los apoyos en notarías.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica, usada en una investigación cualitativa fue la entrevista ya que mediante esta se recogió la posición de los expertos que cooperaron a responder el objetivo general. A esto, Troncoso y Amaya (2017) señalaron que la entrevista constituye aquella técnica que va a permitir la recolección de información cualitativa, es en ese sentido que fue una importante herramienta destinada a la obtención de información que enriqueció la investigación vertida por el investigador.

Por tanto, tomando en cuenta el objeto de la investigación, el instrumento de la técnica que se adoptó es la guía de entrevista, a efecto de que se recolectó todas las opiniones válidas de los entrevistados, detallados líneas arriba y además que la guía de entrevista ha sido trabajada en base al objetivo general y específicos, como figura en el anexo de la presente investigación.

No obstante, al desarrollarse la presente investigación demandó la técnica de análisis documental a efectos de que se recolectó información, por ello, Peña y Pirela (2007) definieron a esta como la forma en que se utiliza varios conocimientos impregnados en investigaciones pasadas, para organizarlas y analizarlas en conjunto, obteniendo una síntesis documental. En ese sentido, se utilizó esta técnica a través de la guía de análisis documental, mediante la cual toda la información que se recolectó fue procesada y analizada desde diferentes fuentes doctrinales, jurisprudenciales y normativas, con el fin de avocar a la línea de la presente investigación, puesto que la especificación de la misma estuvo en función a la carga probatoria en el proceso laboral.

3.6. Procedimiento

El plan que se ha seguido tuvo como finalidad el de responder al objetivo general y al ser de naturaleza cualitativa es que se estableció una entrevista con los especialistas en derecho civil, además de los notarios y colaboradores de las notarías en las que se llevó la investigación. Del mismo modo se coordinó con los trabajadores de las Municipalidades de Arequipa, por lo que se pudo tener acceso a la información relativa a las constancias expedidas por el área correspondiente y con ese material se procedió a entrevistar a los expertos.

Al haber realizado la entrevista a abogados civiles particulares, no fue necesario pedir permisos institucionales correspondientes, pero sí se hizo para los servidores judiciales y administrativos de los cuales se requirió su participación. Finalmente, en cuanto al acopio y valoración de datos, quedó al trabajo responsable y honesto de las autoras.

3.7. Rigor científico

La presente investigación se basó en la calidad que se le debió procurar al trabajo, para esto es que las autoras optaron por hacer válidos sus instrumentos metodológicos hasta con tres validadores, conforme se pudo apreciar de los anexos presentados, con este juicio de expertos se pretendió que los instrumentos fueran óptimos, cumpliendo fielmente el objetivo para el que fueron creados, esto fue la respuesta al objetivo general y específicos. Una vez que los instrumentos fueron validados se procedió con su aplicación a los expertos señalados anteriormente, específicamente en la tabla 2.

Tabla 3

Validación del instrumento de recolección de datos

Validación de la Guía de Entrevista			
VALIDADOR	CARGO	PORCENTAJE	CONDICIÓN
Esaú Vargas Huamán	Docente Investigador de la Universidad Cesar Vallejo	91%	Aceptable
Hijar Fernandez Victor Daniel	Coordinador de Investigación Científica EPUAP	95%	Aceptable
Godofredo Jorge Calla Colana	Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación	95%	Aceptable

Tabla 3 - Fuente: Elaboración Propia (2022)

3.8. Métodos de análisis de datos

Respecto al método de análisis de datos se citó a Zerpa (2016), quien sostuvo: que bajo la modalidad de investigación con enfoque cualitativo se deberá de conceptualizar sobre la realidad problemática en base a la información obtenida de los expertos o personas estudiadas (p. 256). Como bien se señaló al ser así nuestra investigación cualitativa.

Asimismo, el método de análisis que se utilizó fue el método descriptivo y con esto se pretendió dar respuesta al objetivo con los instrumentos aplicados, esto es la entrevista; de igual manera se utilizó el método inductivo porque se analizó los datos obtenidos para establecer mejores hipótesis o supuestos.

Además, se aplicó el método de análisis hermenéutico destinado a la interpretación tanto del derecho interno y del derecho comparado, así como jurisprudencias, artículos científicos, entre otros documentos que fueron desarrollados en temas de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal, además, respecto a la información recogida de los expertos.

3.9. Aspectos éticos

Hemos partido definiendo que los aspectos éticos según Gonzales (2002) se refiere a la investigación y también a los conocimientos que explique el investigador, quien debe basarse en dotar su investigación de credibilidad y confiabilidad. La presente investigación tomó como base los principios éticos, morales y humanos. El contenido fue original e inédito de las autoras y para la recolección de las fuentes doctrinarias y jurisprudenciales se cumplió con citar a cada obra y autor requerido, garantizando el respeto a la autoría intelectual. Además, el trabajo se realizó conforme las normas vigentes de APA séptima edición.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Al haber realizado la **descripción de resultados** de las guías de entrevistas se ejecutó un total de nueve preguntas. De acuerdo con el objetivo general este contiene tres preguntas; el objetivo específico 1 tiene tres preguntas y el objetivo específico 2 contiene tres preguntas. Como objetivo general se planteó, determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual, de esta manera se elaboraron tres preguntas que son: 1. A su consideración, ¿Cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual?, 2. En su opinión, ¿Debido a qué motivos, el Estado tutela el principio de la libertad contractual?, 3. En su opinión, ¿Cuál es la importancia del pago del impuesto predial tanto para el comprador como para el Estado antes de la transferencia del bien inmueble?

- Sobre la primera pregunta los entrevistados Ticona et al. (2022), precisaron que desde la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1520 (que modifica a la L.T.M.), el notario está obligado a requerir que se acredite el pago del impuesto predial; sin embargo, en atención a la autonomía que le concede la Ley, el notario tiene la potestad de exigir el pago del íntegro del adeudo, tomando en cuenta que dicha norma no ha discriminado el pago de los periodos prescritos y no prescritos. Dicho ello, cuando el contribuyente no haya realizado el pago total de sus impuestos puede ser perjudicial, generando retrasos y/o interrupciones en la celebración de contratos, ya que mientras no se cumpla con dicho requisito (acreditación de la constancia de no adeudo) no se podrá pactar. Por otro lado, P. Núñez et al. (2022), señalaron que la limitación que contempla el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, modificado por el D.L. 1520, restringe a las partes para que puedan pactar libremente un contrato, por tal motivo se estaría afectando el principio de libertad contractual. No obstante, Mestas (2022), sostiene que no tiene incidencia pues los acuerdos de los participantes no se ven afectados.

- Respecto la segunda pregunta, los entrevistados P. Núñez et al. (2022), señalaron que el Estado interviene para garantizar la libertad de contratación en el país, puesto que la celebración de contratos viene a jugar un rol muy importante en el marco económico del país, ya que al amparar que las partes puedan determinar libremente el contenido de un contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, conllevaría a contribuir al desarrollo de la economía del país, ya que la libertad contractual es que es uno de los pilares de la libertad económica; Por otro lado, Ticona y Yufra (2022), precisaron que el Estado tutela la libertad contractual bajo el principio de la libre voluntad de las partes, lo que acuerden las partes son ley y no puede ser modificado por nadie, ni declararse su nulidad, salvo que afecte a la moral u orden público, o el fin sea ilícito siempre que sea válido según las normas vigentes.
- Con respecto a la tercera pregunta, los entrevistados P. Núñez et al. (2022) indicaron que la importancia del impuesto predial antes de transferir un inmueble es garantizar que el bien que va adquirir el comprador se encuentre libre de gravámenes, mientras que para el Estado es una forma de recaudación de impuestos que serán utilizados para el gasto público.

Para el segundo grupo de preguntas relacionadas con el objetivo específico 1, el cual fue precisar la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado, al respecto se plantearon tres preguntas: 4. En su opinión, ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado?, 5. De acuerdo a su experiencia, ¿qué importancia tiene el principio de libertad contractual en la economía del país?, 6. En su opinión, ¿cómo afecta a los sujetos intervinientes la compra de un bien no saneado correctamente?

- Con respecto a la cuarta pregunta, los entrevistados P. Núñez y Chalco (2022) señalaron que el impuesto predial es una obligación para con el Estado. Para P. L. Núñez et al. (2022) indicaron que en el caso del propietario es una obligación tributaria que debe asumir y para el Estado es una forma de recaudar y evitar procesos de cobranza en el futuro. Por último, Ticona et al. (2022) opinaron que el cobro de impuesto predial

permite que el propietario transfiera el bien saneado, por lo que el adquirente se liberará de esa carga, mientras el Estado mediante la aplicación del Decreto Legislativo N° 1520 busca facilitar sus mecanismos de cobranza y evitar iniciar procesos tributarios y coactivos.

- Con respecto a la quinta pregunta, P. Núñez et al. (2022) señalaron respecto a la libertad contractual, pues permite que se realicen transacciones económicas y ello conlleva al crecimiento económico del país. Por su parte, Ticona (2022) indicó que las partes pueden tener la libertad de celebrar acuerdos a sus posibilidades económicas. Para los entrevistados Valdez et al. (2022) precisaron que la celebración de contratos es importante para la economía del país además que brinda seguridad jurídica. Por otro lado, P. L. Núñez (2022) indicó que la celebración de contratos fomenta las transacciones comerciales. Finalmente, Ugarte (2022) opinó que la libertad contractual no solo se refiere al régimen económico ya que es la base del desarrollo de la sociedad, además que se encuentra reconocido en la Carta Magna, la cual regula que todas las personas tienen derecho a contratar siempre que no sea en contra a las buenas costumbres y el orden público, además agrego que los requisitos que imponen las municipalidades deberían estandarizarse para así facilitar el ejercicio de la libertad contractual.
- Con respecto a la sexta pregunta, P. Mendoza (2022) señaló que el comprador se vería afectado con una carga o gravamen de un bien no saneado. Según las posturas de Ticona et al. (2022) la falta de saneamiento de un bien ocasiona perjuicios económicos a las partes e incluso podría conllevar a procesos judiciales. Por otro lado, Chalco et al. (2022) indicaron que una consecuencia sería la resolución del contrato por lo que se perdería el derecho sobre la bien y se podría generar un juicio posterior. Finalmente, Mestas (2022) señaló en referencia de un bien no saneado genera daños al adquirente debido a que le resta valor al bien y el vendedor podría ser demandado.

Para el tercer grupo de preguntas relacionadas con el objetivo específico 2, el cual fue establecer cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad

contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal de los derechos del propietario. Al respecto se establecieron tres preguntas que son: 7. De acuerdo a su experiencia, ¿cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal de los derechos del propietario?, 8. En su opinión ¿de qué manera incide el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal en la libertad contractual?, 9. De acuerdo a su experiencia, ¿qué exigencia podría originarse por rescisión o resolución de contratos cuando no se entrega el bien con el pago de impuesto predial al día?

- Con respecto a la séptima pregunta, los entrevistados P. Núñez et al. (2022) señalaron que con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal afecta a la libertad contractual. Por su parte Ticona (2022) indicó que el nombrado artículo afecta el derecho de propiedad puesto que las partes no podrán pactar libremente sus términos contractuales. El entrevistado Mestas (2022) se limitó a precisar que no se afectaría el principio de libertad contractual. Según P. L. Núñez et al. (2022) señalaron que desde la modificación del artículo 7 de la norma en cuestión se estaría incrementando la recaudación de impuestos; sin embargo, ello genera retrasos en la celebración de los contratos para la transferencia de bienes.
- Respecto a la octava pregunta, los entrevistados P. Núñez et al. (2022) opinaron que el requisito de constancia de no adeudo condiciona la compraventa de inmuebles afectando así la libertad contractual y por ende se evita que se realicen las transferencias. Mestas (2022) opinó que es un cambio positivo debido que el comprador no tendría problemas futuros sobre el saneamiento del bien. Por otro lado, P. L. Núñez y Ugarte (2022) indicaron que mediante este requisito los notarios públicos condicionarían los contratos de transferencia de bienes, además agregaron que se deja de lado el hecho que las partes pueden acordar cláusulas donde obliguen al comprador cumplir con sus obligaciones. Por último, Santillana y Yufra (2022) precisaron que el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, si genera complicaciones a las partes al momento de la transferencia del bien y ello podría culminar en no celebrar el contrato.

- Con respecto a la novena pregunta, P. Núñez et al. (2022) precisaron que al celebrarse el contrato puede establecerse una cláusula donde el vendedor asuma la deuda del impuesto. Según Mestas (2022) indicó que se vulneraría la libertad contractual de las partes. Por otro lado, se tiene las opiniones de P. L. Núñez et al. (2022) señalaron que la entrega del bien sin el pago de impuestos acarrearía el inicio de un proceso extrajudicial o judicial.

Seguidamente describimos los resultados encontrados en la guía de análisis documental respecto al objetivo general: determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual; para tal efecto se examinó el Art. 7 de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo N° 776, donde dicha Ley prevé que el notario como actor principal en material notarial, tiene la obligación de que todo acto jurídico cumpla con todas aquellas formalidades establecidas en la Ley, asimismo que deba realizarse por medio de trámites sencillos que no generen molestia en los contribuyentes. Esta Ley se presenta como una disposición para mejorar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones, no se trata de una simple disposición de exigibilidad de pago sino de una obligación de la verificación del pago, todo esto como condición para cumplir con sus funciones respectivas y si el contribuyente se negase, el notario desestimaría formalizar dicho acto.

Por tal motivo, se llega a la conclusión que, como se demuestra la función notarial se encuentra dentro de una delegación que el estado le asigne con el propósito que ejerza la fe pública, asimismo gozan de respaldo por los contribuyentes al ofrecer seguridad y confianza, todo ello al actuar como agentes recaudadores de impuestos (predial, alcabala, vehicular) todo ello con la finalidad de cerrar brechas sociales, reconfortar la reactivación económica y evitar la evasión de impuestos.

Por otro lado, describimos los resultados encontrados en la guía de análisis documental respecto al objetivo específico 1: precisar cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el

Estado; por tanto, se analizó el EXP. N° 06403-2006-PA/TC, donde la Segunda Sala del Tribunal Constitucional precisa entre sus fundamentos que, en términos establecidos por el Tribunal Constitucional, y desviándonos del pedido de la inafectación que solicita la demandante, lo que se debe de rescatar es que, el pago de los tributos, dentro de ellos los impuestos (impuesto predial), busca tener un carácter generativo de riqueza, ayudando a la promoción de ingresos para con el Estado. De alguna u otra forma, el Estado como la ciudadanía en su totalidad, en conjunto, forman parte de un Estado Social y Democrático de Derecho, el cual, cuenta con una finalidad, de las tantas, alcanzar una justicia y libertad, donde los beneficiados terminen siendo el Estado en su conjunto; es decir, el pago de estos impuestos, termina siendo una importancia en general.

Ahora, siendo muy específicos, el ingreso de este recaudo del Estado, generará a futuro, un beneficio para diversos sectores de la población, y así, dicho procedimiento será un mecanismo que se deberá de aplicar, a continuas, para la generación de más riqueza y así, ayudar a la promoción y generación de más actividad a lo largo del territorio nacional. Por tanto, se llega a la conclusión que el pago del impuesto predial, como fin o importancia, es brindar un recaudo adicional al Estado, para que este pueda emplearlo en otras actividades, es decir, el recaudo será en beneficio del Estado; ahora bien, la intervención o ejecución que realice este para con los ciudadanos, se realizará para beneficio de la ciudadanía; entonces, únicamente, como importancia del pago del impuesto predial para alguien que adquiere una propiedad, debe tener en cuenta que, lo hará porque detrás de este pago, se realiza un beneficio a un bien común y para sí mismo también, ya que, será beneficiario de las actividades promocionales que haga el Estado.

Por último, describimos los resultados encontrados en la guía de análisis documental respecto al objetivo específico 2: establecer como se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7, en tal sentido, se analizó los EXPS. N° 0004-2004-AI/TC, N° 0011-2004-AI/TC, N° 002-2004-AI/TC, N° 0013-2004-AI/TC, N° 0014-2004-AI/TC, N° 0015-2004-AI/TC, N° 0016-2004-AI/TC y N° 0027-2004-AI/TC (ACUMULADOS), donde el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional señaló entre sus fundamentos que,

se vulnera y se perjudica la libertad de contratación, ya que los artículos 3°, 4°, 5° y 6° transgreden la autonomía al establecer que el pago de cierta cantidad de dinero se realice o ejecute a través de la forma que sanciona esta norma, en otras palabras por pagos determinados por el legislador y ya no por los mismos contratantes, por otra parte el artículo 8 señala que, quienes no cumplan con lo previsto no podrán deducir gastos, costos o créditos de materia tributaria, siendo objeto de una sanción. Asimismo, el artículo 5 impone a las partes a celebrar o concluir un contrato con una entidad del sistema financiero, todo ello para que les provea el pago, lo que es considerado una limitación a la libertad de contratar, ya que la única alternativa es contratar con una entidad financiera, siendo algo ilógico.

Por otro lado, también atenta contra el secreto bancario, ya que según lo determinado por el artículo 17 permite a la autoridad tributaria, acceder a la información bancaria de las personas de manera directa, siendo esto contrario a la constitución la cual señala solo 3 supuestos en los que se podría levantar el secreto bancario. También vulnera el derecho de propiedad ya que obliga tanto a las empresas como a los ciudadanos a cumplir con el pago de sus operaciones de trabajo, finalmente se ve afectado el principio de no confiscatoriedad de los tributos ya que perjudica de forma directa el capital empresarial y se obstaculiza la obligación del estado de salvaguardar el ahorro ya que trae como consecuencia desincentivar el ahorro y promover el retiro de fondos de las entidades financieras.

Por tanto, la autonomía contractual es un supuesto reconocido dentro del derecho que determina que las partes gocen de la libertad de disponer a quien contrata y para establecer en los contratos aquellos términos y condiciones que considere relevantes para el funcionamiento de sus negociaciones, de conformidad con lo que dispone la ley. Por tal motivo, en este caso en particular se llega a la conclusión que es de establecerse inconstitucional el impuesto por no estar conforme a lo previsto en la ley, con relación al secreto bancario es considerado constitucional pues es necesario para la formalización de la economía y evitar algún tipo de fraude, salvo que en un caso concreto los particulares se sientan afectados o consideren que sus derechos están siendo vulnerados.

A continuación, desarrollaremos la **discusión de resultados** como consecuencia de los hallazgos encontrados en los instrumentos de recolección de datos que responden a la guía de la entrevista planteada a los expertos en derecho civil, municipal y notarial. Podemos establecer en síntesis que ellos también asumen la postura que el actual artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal viene vulnerando el principio de libertad contractual, en tal sentido, iniciamos con relación a la discusión de resultados respecto al **objetivo general**.

Por su parte, de las entrevistas realizadas rescatamos la postura de Núñez (2022), cuando afirma que el artículo 7 sí vulnera el principio de libertad contractual, ya que se deja a las partes celebrantes del acuerdo o acto jurídico, sin posibilidad de negociar, y sin si quiera conocer la postura del adquirente, ya que puede ser que el manifieste conocer la deuda por impuesto patrimonial que mantiene el vendedor y que aun así pretenda enajenar el bien, con lo que se terminaría de consumir la lesión al principio de libertad contractual.

De los antecedentes trabajados en el capítulo II de esta investigación, tenemos que Arcos (2020) logra establecer como algunas disposiciones contempladas en el C.C. inciden negativamente en el principio de libertad contractual. Demostrando con esto que en nuestro ordenamiento sí se dan casos en que dispositivos legales contenidos en cuerpos procesales o materiales o en leyes especiales logran vulnerar el principio constitucional afectado. En el caso de esta investigación precisamente estamos en este supuesto cuando un dispositivo contenido en el artículo 7 de la L.T.M., afecta la libertad que los sujetos tienen de celebrar acuerdos con relevancia jurídica como lo garantiza la propia Constitución. De la parte doctrinaria, se ha tenido a bien tomar a Hernández (2022) quien afirma la importancia que tiene para el comprador el saneamiento del bien a efecto que se respete la titularidad de estos frente a terceros, en este caso frente a la municipalidad en cuestión; sin embargo, como se ha señalado líneas arriba, puede darse el caso que el comprador aun sabiendo la existencia de deuda patrimonial, desee continuar con la compra y además como se ha estipulado, según las autoras de esta investigación, no resultaría obligatorio la cancelación total de la deuda sino únicamente el reporte actual de deuda emitido por la municipalidad y que sean las partes quienes decidan llevar adelante o no el acto jurídico.

Y por su parte la ficha documental específicamente el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Legislativo 776 se puede verificar claramente el tratamiento y modificaciones que ha venido teniendo esta normativa, desde el texto original donde no se exigía ningún requisito municipal para hacer las transacciones, hasta la reciente modificación donde no solo se pide la constancia de no adeudo del periodo actual, sino el total de periodos donde aparece el transferente como titular del bien inmueble objeto de la transacción.

De todo lo analizado respecto a la jurisprudencia, doctrina y antecedentes, corresponde establecer de qué forma el modificado artículo 7 incide o perjudica a este principio contractual. Como se ha determinado en el marco teórico, este dispositivo legal, vigente desde enero del 2022, exige a los notarios y registradores que para la celebración de un contrato jurídico que implique la disposición patrimonial de un bien inmueble, deba requerirse el pago total del impuesto predial por la totalidad de los años de ejercicio fiscal donde el vendedor aparezca como contribuyente. Obligando además a las Municipalidades a expedir la constancia de no adeudo como documento de sustento que este vendedor contribuyente se encuentra al día en el pago de sus impuestos prediales.

De esto, se tiene entonces que sí existe una vulneración a la libertad contractual ya que condiciona el contrato o acto jurídico que pretenden celebrar las partes al cumplimiento obligatorio de este requisito. Dicho de otro modo, si en la actualidad no se actúa conforme lo manifestado por el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal, entonces simplemente no se celebra ningún contrato; convirtiéndose de esta manera en un estorbo u obstáculo a la voluntad de las partes, y recordemos que conforme los alcances de este fundamento, ninguna norma puede oponerse a este principio. Y el artículo 7 de la norma inferior a la Constitución, está desconociendo este precepto y prácticamente regulando en contra de lo que establece el principio, razón por lo que, amparándonos además en el principio de jerarquía normativa, podríamos establecer que esta modificación al artículo 7 resulta inconstitucional.

Pero ¿Habría alguna manera de cautelar al comprador sin necesidad de la exigencia contenida en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal? Consideramos que sí, como bien se ha establecido líneas arriba, la finalidad que

contiene este artículo es que el comprador adquiera un bien saneado, sin cargas, ni gravámenes ni deudas Municipales. Y como hemos dicho es legal esta norma porque protege a las partes y procura que luego de celebrado el acto entre ellos, esté privado de generar sus efectos jurídicos. Sin embargo, este mismo efecto podríamos lograrlo sin necesidad de modificar el artículo 7, sino simplemente dejando constancia en la escritura pública que se está celebrando, que el bien no se encuentra perfectamente saneado, sino que tiene deudas anteriores al periodo fiscal actual, y si aún con esta constancia el comprador decide adquirirlo entonces celebramos el acto jurídico pero si con este conocimiento no desea continuar con la transacción, entonces simplemente no se celebra el acuerdo.

De esta manera o esta solución diseñada por las autoras de esta investigación, es que logramos satisfacer ambas categorías, ya que por un extremo tenemos que el comprador conozca el estado real del bien y por tanto pueda decidir libremente si lo desea adquirir o no y por el otro que no se colisione con el principio de libertad contractual, por lo que nosotros consideramos que este artículo 7 debería modificarse una vez más, exigiendo únicamente la presentación de una constancia del total de deudas o pagos del impuesto predial, es decir ya no solicitar la cancelación total sino únicamente una constancia en la que se indique los periodos pagados y/o adeudados y observando estos documentos, sea el comprador o vendedor quienes decidan libremente la celebración o no del acto jurídico.

Se ha validado nuestro supuesto general ya que la obligación del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia de dominio de un predio, conforme al artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal afecta de forma negativa en la libertad contractual ya que obedece a fines formalistas pero que no inciden en la voluntad de las partes intervinientes, más aún si el propio Código Civil establece que la propiedad inmueble se transfiere con la sola consensualidad de las partes.

Por otro lado, de la discusión de resultados respecto al **objetivo específico 1**, como consecuencia de los hallazgos encontrados en los instrumentos de recolección de datos que corresponden a las guías de entrevista y guías de análisis documental con los hallazgos encontrados en los antecedentes de investigación, así como los hallazgos de fuentes doctrinarias.

De los antecedentes trabajados rescatamos la postura de Arcos (2020) destacan la importancia de la libertad contractual en el ordenamiento jurídico nacional, y expresamente señala que ninguna norma puede coaccionar la libre voluntad de contratar de las partes. Mientras que, Chipana (2021) ha criticado la poca importancia que los contribuyentes le dan al impuesto predial, ya que ha logrado demostrar en su trabajo, la poca cuantía recaudada por este concepto en la Municipalidad Distrital de Socabaya en Arequipa. Resaltando para él la importancia de este tributo municipal y como eso incide en la recaudación de fondos propios para toda comuna sea provincial o distrital.

A nivel Doctrinal podemos rescatar las palabras de Chamie (2018) quien establece que el estado otorga a las partes la posibilidad de hacer acuerdos porque esto coadyuva a la economía del país, pero en el mismo sentido las partes se encuentran obligadas a pagar sus tributos e impuestos, ya que con esto coadyuvan al desarrollo estatal de cada comuna. De todo, las autoras pasamos a desarrollar nuestra posición sobre la importancia del impuesto predial.

Conforme bien ha quedado establecido en el marco teórico, la Ley de Tributación Municipal contenida en el Decreto Legislativo N° 776, regula cada uno de los impuestos pasibles de cobro por parte de las comunas, así, como el procedimiento para el pago oportuno por parte de los administrados o contribuyentes y las acciones de cobranza que las comunas pueden o deben ejecutar. Debiendo hacer hincapié que esta norma fue promulgada y de obligatorio cumplimiento desde enero de 1994, por lo que a la fecha tiene una vigencia de casi 28 años, tiempo en el cual, los Municipios ya sean Distritales o Provinciales han adecuado sus protocolos o procedimientos a lo establecido en esta norma.

Es precisamente dentro de esta norma, que se encuentra el artículo 7, que en síntesis habla de la exigencia del pago de impuesto predial por parte de los notarios, para la formalización de actos jurídicos como puede ser una compra venta. Este dispositivo, ha sufrido muchas modificaciones, desde su versión original que señalaba que bajo ninguna circunstancia podría exigirse algún documento ante notario, hasta su primera modificación donde se ordenaba que para actos de disposición como compraventa o cualquier otro acto jurídico que signifique disposición de patrimonio, debe requerirse a los contratantes el pago del impuesto

predial, limitándolo únicamente al año fiscal en el que se efectuaba el contrato. Así por ejemplo si una compraventa se celebraba en el año 2022 únicamente resultaba obligatorio la presentación del pago de impuesto predial de ese año, más no de todos los años anteriores.

Sin embargo, este artículo ha vuelto a ser modificado a inicios de este año, cuando por medio del Decreto Legislativo N° 1520, altera el artículo 7 señalando que ahora es exigible el pago total del impuesto predial, es decir ya no solamente por el último periodo, sino desde el año en que el vendedor figura como contribuyente. Esta norma se ha dado cumplimiento en la práctica, exigiendo por parte de las notarías, que las Municipalidades otorguen una constancia de no adeudo a favor del vendedor y solo así procedería la formalización de la compra venta en escritura pública para su posterior inscripción en registros públicos.

De todo esto, tenemos entonces que existen dos instituciones jurídicas enfrentadas, por un lado, se encuentra el cumplimiento del pago del impuesto predial y la importancia del pago de éste para el saneamiento integral del bien y de otro la libertad contractual y analizando la incidencia de la primera sobre la segunda, es que podemos dar respuesta al objetivo general.

Así, lo primero que debemos tener en cuenta es que el impuesto predial tiene una trascendental importancia tanto para el municipio como para el propio contribuyente. Así en palabras de Bermúdez (2015) el impuesto predial es de vital importancia para las Municipalidades, ya que de éste se captan ingresos propios para la Municipalidad, con lo que las comunas pueden solventar por ejemplo gastos administrativos, gastos internos y operativos para continuar con las funciones del municipio en favor de la población. Esto mismo ha sido refrendado por Chipana (2021) quien, al momento de exponer la problemática de la ausencia de pagos por parte de los contribuyentes, resalta la poca cultura que éstos tienen y el desconocimiento de la importancia de este pago para las municipalidades, pues precisamente -recalca- es de la recaudación de este concepto, que las comunas sean distritales o provinciales pueden generar ingresos propios que reinvierten en gastos administrativos. Estableciéndose así la transcendencia que tiene para el municipio el cobro y pago efectivo de este impuesto.

Ahora, respecto a la importancia para los contratantes, es decir para aquel que va a disponer de su bien sea a título gratuito u oneroso, y para quien va a recibir el bien. Como sabemos, un contrato es un acuerdo de voluntades sobre un asunto con relevancia jurídica y donde ambas partes hacen concesiones recíprocas. Así, conviene para ambas partes que los efectos jurídicos se den de manera natural y no alterar la relación material que se han constituido entre ambos.

¿Y cuál es la forma en que se puede trastocar la relación material?, cuando la relación material se perturba entre las partes, es que se abre o da paso a la relación procesal, que no es otra cosa que un proceso judicial donde el demandante va a intentar mediante su pretensión subordinar el interés ajeno o del demandado al propio.

Para el caso en específico, cuando existe actos de disposición de patrimonio, los actos generan efectos jurídicos casi de forma inmediata, es decir con la sola manifestación de voluntad conforme lo manifiesta el artículo 949 del C.C.; sin embargo existen casos donde el acto no va a poder surtir efectos y uno de estos casos podría presentarse, cuando se transfiere un bien pero sin haberlo saneado oportunamente, es decir cuando se transmite por ejemplo con deudas a la municipalidad, lo cual acarrearía un proceso judicial que viene a ser el saneamiento por evicción.

Como bien lo han afirmado nuestros entrevistados, el saneamiento es aquella institución jurídica considerada en nuestro C.C. y que, dentro de sus tres vertientes, es decir el de evicción, el de saneamiento de los actos del transferente y el propio de vicios ocultos, buscan que el transferente regularice los propios errores cometidos al momento de la transferencia, para que el comprador o adquirente pueda gozar sin ningún problema o ninguna restricción, el bien que ha adquirido.

Así, entonces podríamos relacionar -como lo ha manifestado Burga- que la importancia del pago del impuesto predial para el adquirente, radica en conocer el real estado jurídico del bien ante la municipalidad, es decir que sobre el mismo no recaiga ninguna deuda o carga sea judicial o administrativa, que luego le impida gozar y disponer del mismo bien. Así, la exigencia del total de deuda ante el municipio, garantiza al comprador a adquirir un bien sin deudas tributarias

municipales y que luego no originen que este adquirente deba comenzar un proceso judicial, exigiendo al vendedor el saneamiento del bien. Por su parte la importancia al vendedor, resultaría casi en el mismo sentido, ya que, pagando toda la deuda, cautelamos que a futuro no haya pronunciamientos judiciales en su contra.

En ese mismo sentido se han pronunciado los entrevistados como Chalco (2022) o Núñez (2022), quienes afirman efectivamente que la importancia del impuesto predial radica en entregar un bien sano y libre de gravámenes y para la Municipalidad una mejor recaudación de ingresos para la misma. De esta forma entonces ha quedado acreditado que efectivamente es insoslayable conocerse la realidad jurídica del bien antes de su adquisición, es decir solo cuando el comprador conozca y comprenda que el bien inmueble a adquirir se encuentra o no regularizado, será capaz de tomar una decisión libre y emitir una voluntad jurídica consciente que permita a su vez celebrar un acto jurídico válido y eficaz.

En ese contexto, creemos que la intención contenida en el artículo 7 de la Ley de la Tributación Municipal y que fue modificada este año 2022, no contiene un fin ilegítimo cuando exige que los notarios tengan a bien exigir el pago total de los impuestos del bien por parte de su propietario y respecto a todos los años fiscales donde el vendedor aparezca como contribuyente del bien, pues como hemos visto, con esta exigencia se lograría que el bien se encuentre saneado y que no abunden en el Poder Judicial, procesos donde luego de haberse celebrado actos jurídicos, recurran a interponer demandas de resolución de contrato solicitando el saneamiento por evicción o vicios ocultos precisamente por esa ausencia total de pagos del impuesto predial.

Con lo que concluimos esta parte, validando nuestro primer supuesto específico resaltando que la importancia del pago del impuesto predial para el propietario adquirente, garantiza el saneamiento físico del bien y que no haya lugar a ningún tipo de proceso posterior como resoluciones de contrato o rescisiones de contrato. Indicando además que la norma en cuestión protege sobre todo al comprador, pero a continuación, se analizará si esta sería la única manera de garantizar este conocimiento al comprador o es que existirían otras medidas menos lesivas al principio de libertad contractual.

Finalmente, la discusión de resultados respecto al **objetivo específico 2**, como consecuencia de los hallazgos encontrados en los antecedentes de investigación, a través de Simón (2020) se ha acreditado la importancia de la libertad contractual dentro del ordenamiento nacional, cuando señala que no todo debe dejarse a la voluntad de las partes, sino que también es necesario que el Estado como tal pueda otorgar normas que permitan precisamente respaldar o salvaguardar este principio constitucional. Adiciona además que la libertad contractual es fundamental para garantizar el eje económico de una nación, y que este se logra únicamente dando amplia libertad a las partes para celebrar contratos teniendo como límite solamente lo dispuesto en el propio ordenamiento nacional de carácter general.

De otro lado, de las entrevistas trabajadas tomamos la posición Núñez, Ticona, Chalco, Valdez y Zavala (2022), los mismos que opinaron que el requisito de constancia de no adeudo condiciona la compraventa de inmuebles afectando así la libertad contractual y por ende se evita que se realicen las transferencias y adicional que esta norma condicionaría los contratos de transferencia de bienes, además agregaron que se deja de lado el hecho que las partes pueden acordar cláusulas donde obliguen al comprador cumplir con sus obligaciones.

Igualmente se ha tomado en cuenta lo redactado en la ficha documental, específicamente en los EXPS. N° 0004-2004-AI/TC, N° 0011-2004-AI/TC, N° 002-2004-AI/TC, N° 0013-2004-AI/TC, N° 0014-2004-AI/TC, N° 0015-2004-AI/TC, N° 0016-2004-AI/TC y N° 0027-2004-AI/TC (ACUMULADOS), donde el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional señaló que, la autonomía contractual es un supuesto reconocido dentro del derecho que determina que las partes gocen de la libertad de disponer a quien contratar y para establecer en los contratos aquellos términos y condiciones que considere relevantes para el funcionamiento de sus negociaciones, de conformidad con lo que dispone la ley, considerándose inconstitucional toda aquella norma que vaya en contra del espíritu de la norma regulada dentro de la C.P.P.

A esto, las autoras de este trabajo creemos que sí se termina lesionando el principio de libertad contractual con el renovado artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal. Para esto, debe tomarse en cuenta, que este principio tiene matiz o

naturaleza constitucional, es decir, que es la propia Constitución Política del Perú de 1993 ha establecido en el artículo 62 cuando señala que el Estado garantiza que las partes pueden acordar de forma válida cualquier acuerdo jurídico que ellos quieran celebrar, con la única limitante de respetar las normas vigentes al tiempo de la celebración de este contrato. Agregando además que ninguna ley especial (como el Decreto Legislativo N° 1520, que modifica el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal), puede modificar los términos contractuales.

De esto se colige que nuestro Estado garantiza la libertad de contratar, que las partes se pongan de acuerdo en los términos en que deciden celebrar el acto jurídico que tienen pensando, en poner las cláusulas necesarias y que las mismas sean respetadas, mientras no colisione con las normas vigentes contenidas en el CC específicamente en el libro de contratos.

La libertad contractual reside en la libre voluntad de las partes y que lo manifestado por ellas en medio del contrato es ley, no pudiendo ser variado por nadie ni siquiera por una norma, y en el Perú resulta vital garantizar esa libre voluntad de contratar de las partes, porque es el único mecanismo por el cual los particulares pueden contratar entre ellos y que esto favorecerá no solo al tráfico de bienes, sino también económico. A lo cual nosotros podemos agregar que, afecta la economía del país; puesto que al ponerse trabas entre las partes, ellas perderán el interés en el acuerdo, o lo verán complicado que prefieren no seguir con el mismo, logrando con esto un perjuicio no solo para el Estado con el pago de tasas, tributos, inscripciones registrales, sino también un daño a los particulares como notarios, personas que trabajan para notarios, en su mayoría abogados o asistentes jurídicos, lo cual también ocasiona un detrimento tributario, ya sea al percibir rentas de cuarta o quinta categoría. Por tanto, se colige que cualquier acto que atente contra la libertad contractual es gravoso, por los perjuicios económicos al Estado y los particulares intervinientes en el comercio de bienes.

Validando con esto, nuestro segundo supuesto específico, esto es que el artículo 7 no garantiza el derecho del propietario, sino que por el contrario condiciona la venta a un requisito formal cuando únicamente debe prevalecer la voluntad de las partes, resultando únicamente exigible el pago del impuesto predial pero no la constancia de no adeudo como es ahora.

V. CONCLUSIONES

PRIMERA:

Se concluye que la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual de forma negativa, ya que limita el acuerdo libre y voluntario de las partes, pues no se les deja a ellos sobre todo al adquirente, la posibilidad de decidir si desea adquirir el bien aún con la deuda que pueda tener el vendedor con la municipalidad sobre el impuesto predial; sino que esta norma únicamente cierra toda posibilidad de negociación y concesiones recíprocas entre las partes perjudicando con eso la economía del país, factor cuidado precisamente por el principio de libertad contractual.

SEGUNDA:

Se ha precisado que la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad reside en la seguridad jurídica que se le brinda al adquirente, ya que al estar completamente saneada y no tener deudas por impuesto predial no habría opción para un reclamo posterior ni un proceso judicial por saneamiento del mismo contra el vendedor. Respecto al Estado, el pago del impuesto predial coadyuva en un crecimiento económico del municipio, ya que, de estos pagos, es que la comuna dispone de gastos administrativos y gastos propios que debe solventar de manera urgente.

TERCERA:

Se ha establecido que el principio constitucional de la libertad contractual con la ejecución del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal se ve vulnerado, ya que esta norma especial regula en sentido contrario al principio constitucional y no permite la celebración libre del acto jurídico entre adquirente y transferente, sino más bien que viene a comportarse como un obstáculo pues de no existir esta constancia de no adeudo prácticamente se prohíbe la transferencia del bien, lo cual vulnera precisamente el principio de libertad contractual.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERA:

Se recomienda la modificación legislativa del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal respecto a la exigencia del pago del impuesto predial en los contratos de transferencia; pues se atenta contra el principio de libertad contractual, para que no se exija la constancia de no adeudo del pago del impuesto predial por el total del periodo en que el vendedor figura como titular del predio, pues este proceder limita el acuerdo voluntario entre las partes; en su lugar debería exigirse únicamente el reporte o constancia actualizada de pagos, con esto decidirá libremente el comprador si desea adquirir la propiedad aun con deuda o no.

SEGUNDA:

Se recomienda que el Colegio de Notarios como concedores del derecho, de la Constitución y la norma pueda tener reuniones con el Poder Legislativo a efecto que haga ver la peligrosidad para el sistema económico nacional, pues el pago del impuesto predial colabora con un crecimiento económico dentro de una jurisdicción municipal brindando mejores servicios a sus ciudadanos y la presencia de este imperativo contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal vulneraría dicho desarrollo además de atentar con la calidad de vida de los contribuyentes, se debe de crear una iniciativa legislativa respecto a dicha norma legal.

TERCERA:

Se recomienda que las Municipalidades mediante su capacidad de iniciativa legislativa, soliciten el cambio de la norma; pues mediante el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal vulnera el principio constitucional de la libertad contractual, con el fin de no aplicar este dispositivo legal que no brinda una libre celebración jurídica entre el adquirente y transferente, para que al momento de expedir las constancias de impuestos prediales no se atente contra el principio de libertad contractual.

- Cárdenas, R. (2015). *Acerca de la importancia del principio de autonomía de la voluntad y sus límites en el ordenamiento jurídico*. [Archivo PDF]. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5191658>
- Camacho-Castro, Carlos, Hurtado-Ibarra, Kennedy, Navarro-Manotas, Evaristo, Hurtado-Márquez, Julio, & Nieves-Vanegas, Sergio. (2017). Factores que inciden en el recaudo del Impuesto Predial Unificado en el distrito de Barranquilla. *Prospectiva*, 15(1), 64-73. <http://www.scielo.org.co/pdf/prosp/v15n1/1692-8261-prosp-15-01-00064.pdf>
- Chamie, J. (2018). Notas sobre algunos principios generales del derecho: una reflexión a partir de los principios generales y su influencia en las obligaciones en la experiencia jurídica colombiana. *Revista de la Facultad de Derecho*, (80), 187-237. http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S0251-34202018000100006&script=sci_abstract
- Chávez Maza, L., & López Toache, V. (2019). Determinantes del recaudo del impuesto a la propiedad inmobiliaria: un enfoque estadístico para México. *Revista iberoamericana de estudios municipales*, (19), 89-119. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0719-17902019000100089&lng=en&nrm=iso&tlng=en
- Chipana Dueñas, A. (2021) *La Cultura Tributaria De Los Contribuyentes En El Pago Del Impuesto Predial En La Municipalidad Distrital De Socabaya, Arequipa 2017* [Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogado]. 8Z.2187.MG.Pdf (Ucsm.Edu.Pe)
- Cruz, A. (2018). Implementación del contrato de management en el ordenamiento jurídico peruano en relación con el principio de libertad contractual [Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogada]. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1262/1/TL_CruzAcedoAngel.pdf.pdf
- Decreto Legislativo 776 de 1993 [Poder Ejecutivo]. Ley de Tributación Municipal. 31 de diciembre de 1993.

Decreto Legislativo N° 757. Aprueba Ley Marco para el crecimiento de la inversión privada. 13 de noviembre de 1991

Decreto Supremo N° 005-2007-EM, publicado el 13 febrero 2007.

Durán Rojo, Luis, & Mejía Acosta, Marco (2015). El régimen del impuesto predial en las finanzas públicas de los gobiernos locales. *Contabilidad y Negocios*, 10(19),43-66. [fecha de Consulta 7 de junio de 2022]. ISSN: 1992- 1896. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281642519004>

Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe registral y falsificación de documentos en el Perú, *Vox Juris*, (33), 183-208. [¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos en el Perú - Núm. 756, Julio 2016 - Revista Crítica de Derecho Inmobiliario - Libros y Revistas - VLEX 653929173](#)

Gómez Sabaíni, J.C., & Morán, D. (2016). La situación tributaria en América Latina: raíces y hechos estilizados. *Cuadernos de Economía*, 35(spe67) <https://www.redalyc.org/journal/2821/282142131002/html/>

Gonzales Ávila, M. (2002). Aspectos éticos de la investigación cualitativa, *Revista Iberoamericana de Educación*, (29), 85 – 104. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=284127>

Hernández-Guzmán, Suset. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. [El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles* \(redalyc.org\)](#)

Hernández, R. Fernández, C y Baptista. P. (2010). *Metodología de la Investigación*. <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>

Landa Arroyo, C. (2015). Constitucionalización del derecho mercantil, *Themis*, (67), 91-204. [Constitucionalización del Derecho Mercantil \(pucp.edu.pe\)](#)

- Landa Arroyo, C. (2021) Constitución, derechos fundamentales, inteligencia artificial y algoritmos. THEMIS: Revista de Derecho, (79). Constitución, Derechos Fundamentales, Inteligencia Artificial y Algoritmos (pucp.edu.pe)
- López, Alan Daniel. (2016). Reséndez Bocanegra, Pedro Javier, Protección del derecho a decidir y contratar libremente: su impacto en la sociedad. *Cuestiones constitucionales*, (35), 307-315. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-91932016000200307&lng=es&tlng=es.
- Mendoza Legoas, L. y Meléndez Trigo, W. (2019). Tutela frente al despido: premisas jurídicas y ortodoxias narrativas, *Derecho y Sociedad*, (53), 81-94. Vista de Tutela frente al despido: premisas jurídicas y ortodoxias narrativas (pucp.edu.pe)
- Moreno, C. A. L. (2016). El pago directo por parte del acreedor garantizado: fundamentos de la transmisión de la propiedad. *Revista de Derecho Privado*, (56), 1-31. pago-directo-acreedor-garantizado.pdf (uniandes.edu.co) <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7252031>
- Paredes Ciccía, C. (2015). La transferencia de la propiedad de bienes muebles y procesos de tercería de propiedad, *IUS*, (9), 1-24 <https://vlex.com.pe/vid/transferencia-propiedad-bienes-inmuebles-651742521>
- Peña Vera, T. & Pirela Morillo, J. (2007). La complejidad del análisis documental Información, cultura y sociedad: revista del Instituto de Investigaciones Bibliotecológicas, núm. 16, enero-junio, pp. 55-81. Universidad de Buenos Aires, Argentina <https://www.redalyc.org/pdf/2630/263019682004.pdf>
- Plataforma Digital Única Del Estado Peruano (8 de enero del 2020) *Impuesto predial*. Impuesto Predial - Gobierno del Perú (www.gob.pe) <https://www.gob.pe/429-impuesto-predial>
- Ramos-Alarcón, Luis. (2015). Dos conceptos de libertad y dos conceptos de responsabilidad en Spinoza. *Diánoia*, 60(75), 105-128.

[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-24502015000200105&lng=es&tlng=es.](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-24502015000200105&lng=es&tlng=es)

Rodriguez-Paez, H., & Pérez-Fuentes D. (2022). Análisis espacial del pago del impuesto predial en la ciudad de Cartagena. *Entramado*, 18(1), e-7282. <https://revistas.infotegra.com/libre3308/index.php/entramado/article/view/7282>

Romero Carazas, R., Soria Díaz, M., Castillo Gómez, W. y Colmenares de Zavala, Y., (2021). Estudio Del Impuesto Predial En Gobiernos Locales Del Perú. *ECASinergia Vol 12. N° 3 / Págs 124 -134*. Yesenia Colmenares de Zavala <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8226661>

Romero, K. (2020). *La Vulneración Del Derecho A La Libertad Contractual: Los Contratos De Adhesión En Materia Inmobiliaria* [Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogada]. [Romero OKA-SD.pdf \(ucv.edu.pe\)](#)

Ruiz Unyen, A. (2021). Propuesta de aplicación de instrumentos legales existentes para proteger el interés de los accionistas minoritarios en los grupos de empresarios, *IUS*, (10), 49-70. [Propuesta de aplicación de instrumentos legales existentes para proteger el interés de los accionistas minoritarios en los grupos de empresarios - Núm. 10-1, Julio 2021 - IUS. Revista de investigación de la facultad de derecho - Libros y Revistas - VLEX 876270880 https://revistas.usat.edu.pe/index.php/ius/article/view/610/1227](https://revistas.usat.edu.pe/index.php/ius/article/view/610/1227)

Sablón Cossío, Neyfe & Bermúdez del Sol, Abdel (2020). *Guía Práctico- Metodológica para la investigación estudiantil de Pregrado en carreras de ingeniería*. Centro de Estudios para el Perfeccionamiento de la Educación Superior (CEPES), Universidad de La Habana, Cuba. Vol. 39, Núm. 1. <http://www.rces.uh.cu/index.php/RCES/article/view/346>

Sanromán Aranda, Roberto. (2021). Algunas consideraciones de la terminación del contrato con un enfoque global. *Derecho global. Estudios sobre derecho y justicia*, 7(19), 51-79. Epub 13 de diciembre de 2021. [Algunas consideraciones de la terminación del contrato con un enfoque global | Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia \(udg.mx\)](#)

https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2448-51362021000300051&script=sci_abstract

Schopf Olea, Adrián. (2018). La buena fe contractual como norma jurídica. *Revista chilena de derecho privado*, (31), 109-153. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722018000200109>

Simón, C. (2020). *Solidaridad Contractual Y Sus Implicancias El Interpretación De La Libertad Contractual Regulada En El Artículo 62 De La Constitución Peruana* [Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogada]. [Simon_HCC-SD.pdf \(ucv.edu.pe\)](#)

SAT (03 de agosto del 2021) *Información del impuesto predial y arbitrios*. Servicio de Administración Tributaria de Lima SAT. <https://www.sat.gob.pe/websitev9/tributosmultas/predialyarbitrios/informacion>

Tassano Velaochaga, H. (2016). Competencia y regulación. *Revista de la Facultad de Derecho*, (76), 105-121. https://app-vlex-com.ucsp.lookproxy.com/#/search/jurisdiction:PE+content_type:4+date:2015-12-01../libertad+de+empresa/p3/WW/vid/651815001

Tribunal Constitucional. Sentencia Recaida En El Expediente 0008-2003-AI/TC, Caso Roberto Nesta Brero; 11 De noviembre Del 2003.

Torres, A. (2014). Propiedad predial. <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/download/11155/10037/39125>

Torres M. y Terán, H. (2015). Estudio del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en la ciudad de Caracas: recaudación, eficiencia, equidad y control urbano. *Cuadernos del Cendes*, 32(88), 1-37. http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082015000100002

Troncoso, C. & Amaya, A. (2017). Entrevista: guía práctica para la recolección de datos cualitativos en investigación de salud. *Revista de la Facultad de*

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-00112017000200329

- Valderrama, Santiago (2013). Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica. 2ª Ed. Lima: Edit. San Marcos, 2013,495pp. ISBN: 9786123028787. <http://biblioteca.ulasamericas.edu.pe/cgi-bin/koha/opac-search.pl?q=su:%22Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%22>
- Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. A. (2019). Características de la hipoteca. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7869>
- Vasconez, F., & Torres, L. (2020). Principales concepciones filosóficas de libertad y su presencia en la Constitución Ecuatoriana. *eidos*, (32), 165-200. <https://www.redalyc.org/journal/854/85464175007/html/>
- Vera, P. (2019). Influencia de la fiscalización en la recaudación tributaria de la Municipalidad Distrital de Víctor Larco de Trujillo. *Sciéndo*, 22(2), 93-98. <https://revistas.unitru.edu.pe/index.php/SCIENDO/article/view/2400/pdf>
- Vicente, O. (2016). *Análisis Del Derecho De Consumo Y Su Relación Directa Con Los Contratos De Adhesión* [Tesis De Maestría, Universidad Nacional Autónoma De México, México, Distrito Federal, México]. <http://132.248.9.195/ptd2016/febrero/0740377/0740377.pdf>
- Zerpa, Y. (2016). Lo cualitativo, sus métodos en las ciencias sociales. *Sapienza Organizacional*, 3(6), 207-230. <https://www.redalyc.org/journal/5530/553056828013/553056828013.pdf>

ANEXOS

ANEXO 2 – INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal”, Arequipa – 2022.

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo general

Determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual.

1.- A su consideración, ¿cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual?

.....
.....

2.- En su opinión, ¿debido a qué motivos, el Estado tutela el principio de la libertad contractual?

.....
.....

3.- En su opinión, ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial tanto para el comprador como para el Estado antes de la transferencia del bien inmueble?

.....

.....

Objetivo específico 1

Precisar cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado.

4.- En su opinión, ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado?

.....

.....

5.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué importancia tiene el principio de libertad contractual en la economía del país?

.....

.....

6.- En su opinión, ¿cómo afecta a los sujetos intervinientes la compra de un bien no saneado correctamente?

.....

.....

Objetivo específico 2

Establecer cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario.

7.- De acuerdo a su experiencia, ¿cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario?

.....

.....

8.- En su opinión, ¿de qué manera incide el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal en la libertad contractual?

.....

.....

9.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué exigencia podría originarse por rescisión o resolución de contratos cuando no se entrega el bien con el pago del impuesto predial al día?

.....

.....

FIRMA Y SELLO

Lima,..... de..... 2022.

GUÍAS DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N°

Título:

Objetivo General:

Autoras:

Fecha:

FUENTE DOCUMENTAL	<ul style="list-style-type: none">•
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	FUNDAMENTACIÓN:
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSIÓN	

ANEXO 3 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huamán, Esaú
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Investigador de la UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autoras de Instrumento: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, Maria Del Carmen

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINION DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
--

IV. PROMEDIO DE VALORACION :

91%

Lima, 11 de Julio del 2022.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI No 31042328 Telf.: 969415453

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Hajar Hernández Víctor Daniel
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Coordinador de Investigación Científica EPUAP
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autoras de Instrumento: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, María Del Carmen

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
--

II. PROMEDIO DE VALORACION:
95 %

Lima, 18 de julio del 2022.



Mg Víctor Daniel Hajar Hernández
 D.N.I. Nº 09461497 COD:053086
 ASESOR / REVISOR

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Godofredo Jorge Calla Colana.
 1.2. Cargo e institución donde labora: Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista.
 1.4. Autor de Instrumento: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, Maria Del Carmen

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
--

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 20 de julio del 2022.



Godofredo J. Calla Colana
DOCTOR EN EDUCACIÓN

DNI 25413288 Telf.: 950909327

VALIDADOR 1

Ficha CTI Vitae



CALLA COLANA GODOFREDO JORGE

Posdoctoral en Ciencias de la Educación, Doctor en Educación, Magister en Gestión Educativa, Maestro en Mención Evaluación y Acreditación de la Calidad de la Educación y por último estudios concluidos en Historia en la mención de Maestría. También es profesor en la Escuela de Posgrado de la PNP, es metodólogo de la Escuela Militar de cadetes de Chorrillos. Es miembro de Amnistía Internacional. Ha sido considerado en la Enciclopedia del Callao por sus méritos propios y condecorado como Docente del Bicentenario de la Región del Callao Es Profesor en Tutorías doctorales, avanzadas en Multiversidad Mundo Real Edgardo Morín, profesor de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, profesor de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle- La Cantuta y docente de pregrado en la Universidad Alas Peruanas y la Universidad José Carlos Mariátegui (coordinador en investigación de Posgrado), Egresado en Derecho y Ciencia Políticas en la UNMSM, Poeta, escritor e investigador con 16 investigaciones o libros publicados.



Fecha de última actualización: 10-04-2022

ORCID

0000-0002-3401-5333

Construye Responsabilidad en Investigación

Fecha: 29/07/2019

Activar Vitae y Certificación



PERÚ

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de
Educación Superior Universitaria

Dirección de Documentación e
Información Universitaria y
Registro de Grados y Títulos

REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS PROFESIONALES

Graduado	Grado o Título	Institución
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	BACHILLER EN EDUCACION HISTORIA Fecha de diploma: 17/01/1989 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN ENRIQUE GUZMÁN Y VALLE PERU
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	LICENCIADO EN EDUCACION HISTORIA Fecha de diploma: 31/03/1989 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN ENRIQUE GUZMÁN Y VALLE PERU
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	MAGISTER EN CIENCIAS DE LA EDUCACION MENCION: GESTION EDUCACIONAL Fecha de diploma: 29/08/2008 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN ENRIQUE GUZMÁN Y VALLE PERU
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	MAESTRO EN EDUCACION EVALUACION Y ACREDITACION DE LACALIDAD DE LA EDUCACION Fecha de diploma: 14/01/2011 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD SAN IGNACIO DE LOYOLA S.A. PERU
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	DOCTOR EN CIENCIAS DE LA EDUCACION MENCION: CIENCIAS DE LA EDUCACION Fecha de diploma: 24/07/2014 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL DE EDUCACIÓN ENRIQUE GUZMÁN Y VALLE PERU
CALLA COLANA, GODOFREDO JORGE DNI 25413288	BACHILLER EN DERECHO Fecha de diploma: 06/10/20 Modalidad de estudios: PRESENCIAL Fecha matrícula: 23/04/1979 Fecha egreso: 05/03/2020	UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS PERU

VALIDADOR 2



HIJAR HERNANDEZ VICTOR DANIEL

Doctorando en psicología Universidad Federico Villarreal, Magister en ADMINISTRACIÓN DE LA EDUCACIÓN en la Universidad CESAR VALLEJO, LICENCIADO EN EDUCACIÓN y Docente Universitario, con amplia experiencia en trabajo con jóvenes y adultos; realización de talleres referidos a desarrollo de la investigación científica, monográfica, proyectos de tesis y desarrollo de tesis. Asesoría de ejecución de tesis, Orientado a obtener resultados óptimos a través de la planificación y aplicación de las normas APA, fichaje, redacción, construcción y manejo de instrumentos.



Fecha de última actualización: 16-05-2022

Scopus[®]

Scopus Author ID: ISBN 978-1-

ORCID

0000-0002-4926-052X



Conducta Responsable en Investigación

Fecha: 21/10/2019

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e
Información Universitaria y
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS
PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
HIJAR HERNANDEZ, VICTORDANIEL DNI 09461497	LICENCIADO EN EDUCACION FISICA Fecha de diploma: 21/12/2005 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICOVILLARREAL PERU
HIJAR HERNANDEZ, VICTORDANIEL DNI 09461497	BACHILLER EN EDUCACION Fecha de diploma: 23/08/2005 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICOVILLARREAL PERU
HIJAR HERNANDEZ, VICTORDANIEL DNI 09461497	MAGISTER EN ADMINISTRACION DE LA EDUCACION Fecha de diploma: 06/06/2014 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD PRIVADA CÉSAR VALLEJO PERU

VALIDADOR 3

Ficha CTI Vitae

VARGAS HUAMAN ESAU



EGRESADO EN DOCTORADO DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS, MAGISTER EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL DE LA UNIVERSIDAD PRIVADA INCA GARCILASO DE LA VEGA, TITULADO DE INGENIERO ELECTRICISTA EN LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DEL CUSCO, TITULADO DE ABOGADO EN LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES DE APURÍMAC; GRADUADO DE MAGISTER CON EL TEMA DE INVESTIGACIÓN "RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE ALIMENTOS DEL CONCEBIDO Y SU INFLUENCIA EN RELACIÓN A LA EQUIDAD E IGUALDAD CON EL NEONATO, EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE BREÑA, DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, PERIODO 2008-2010, TITULADO COMO ENGENIERO ELECTRICISTA CON EL TEMA DE INVESTIGACIÓN "RECEPCIÓN Y TRANSMISIÓN DE SEÑALES DE TELEVISIÓN VÍA SATÉLITE DE LA LOCALIDAD DE PACUCHA"



Fecha de última actualización: 14-09-2022

**PERÚ**

Ministerio de Educación

Superintendencia Nacional de
Educación Superior UniversitariaDirección de Documentación e
Información Universitaria y
Registro de Grados y Títulos**REGISTRO NACIONAL DE GRADOS ACADÉMICOS Y TÍTULOS
PROFESIONALES**

Graduado	Grado o Título	Institución
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	TITULO DE INGENIERO ELECTRICISTA Fecha de diploma: 21/11/1989 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DELCUSCO PERU
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	BACHILLER EN INGENIERIA ELECTRICA Fecha de diploma: 13/01/1989 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DELCUSCO PERU
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	INGENIERO ELECTRICISTA Fecha de diploma: 21/11/1989 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN ANTONIO ABAD DELCUSCO PERU
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	ABOGADO Fecha de diploma: 24/09/1999 Modalidad de estudios: -	UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES PERU
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	BACHILLER EN DERECHO Fecha de diploma: 11/08/1998 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES PERU
VARGAS HUAMAN, ESAU DNI 31042328	MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL Fecha de diploma: 24/01/2012 Modalidad de estudios: - Fecha matrícula: Sin información (***) Fecha egreso: Sin información (***)	UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGAASOCIACIÓN CIVIL PERU

ANEXO 4 – INSTRUMENTO CON RECOLECCIÓN DE DATOS

TABULACIÓN DE DATOS DE LA GUÍA DE ENTREVISTA

MATRIZ DE REGISTRO DE DATOS DE LA GUÍA DE ENTREVISTA											
Preguntas		ENTREVISTA DO 1: Pamela Núñez Mendoza	ENTREVISTA DO 2: Gloria Ticona Belalia	ENTREVISTA DO 3: Romina Chalco Reyes Rojas	ENTREVISTA DO 4: Moisés Pedro Valdez Cabrera	ENTREVISTA DO 5: Omar Mestas Zapata	ENTREVISTA DO 6: Pilar L. Núñez Hurtado	ENTREVISTA DO 7: Augusto Santillana Tito	ENTREVISTA DO 8: Luisa María Yutra	ENTREVISTADO 9: Yelka Nadia Ugarte Calderón	ENTREVISTADO 10: Antonio Zavala Vega
1.- A su consideración, ¿cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual?	Entrevistas	Al exigir el pago del impuesto se estaría afectando el principio de libertad contractual, porque no se podría pactar libremente un contrato.	Con la nueva exigencia del Decreto Legislativo 1520, la exigencia del pago de impuestos es necesaria para poder realizar la formalización de transferencias. Entonces, imposibilita a las partes que puedan elegir la oportunidad y la parte con la cual se contratará, puesto que deberán cumplir dicho requisito.	Incide negativamente, porque las partes no pueden pactar libremente a pesar de la libertad que les otorga la constitución y el Código Civil	La limitación que contempla el artículo 7 de la ley, restringe a las partes para que puedan pactar libremente un contrato.	No tiene incidencia pues los acuerdos de los participantes no se ven afectados	Con la modificación del art. 7, los notarios exigen la acreditación de constancia de no adeudo antes de dar fe a la transferencia de predios.	La restricción del artículo 7 incide en forma negativa al no existir la libertad para pactar un contrato de compra-venta.	La exigencia del documento de pago por parte de los notarios vulnera la voluntad de contratar.	Con la vigencia del nuevo marco legal, el notario está obligado a requerir que se acredite el pago del Impuesto Predial, por todos los periodos en que el transferente tuvo la condición de contribuyente, dicha norma no ha discriminado respecto al pago de la deuda tributaria de los periodos prescritos y los periodos no prescritos. Lo cual ha generado el incremento del nivel de la recaudación tributaria en beneficio de la localidad evitando así la evasión de impuestos. Sin embargo, desde otra perspectiva, interrumpe y/o demora la fluidez en celebración de los contratos.	Desde la entrada en vigencia del marco legal, el notario está obligado a requerir que se acredite el pago del Impuesto Predial, sin embargo en atención a la autonomía que le concede la Ley, el Notario tiene la potestad de exigir el pago del íntegro del adeudo, tomando en cuenta los periodos que ya fueron prescritos. En algunos casos, cuando el contribuyente no haya realizado el pago total de sus impuestos puede ser perjudicial, porque puede generar retrasos en la formalización del acto jurídico, ya que el notario le exigirá cumplir con el requisito para proceder a pactar.

<p>2.- En su opinión, ¿debido a qué motivos, el Estado tutela el principio de la libertad contractual?</p>	<p>El estado tutela dicho principio para garantizar la economía del país.</p>	<p>El Estado tutela la libertad contractual bajo el principio de la libre voluntad de las partes, lo que acuerden las partes son ley y no puede ser modificado por nadie, ni declararse su nulidad, salvo que afecte a la moral u orden público, o el fin sea ilícito.</p>	<p>El Estado otorga libertad contractual para que entre los ciudadanos surja relaciones comerciales y este de fruto en el aspecto económico del país.</p>	<p>El Estado necesita dar libertad a sus particulares para que surja las relaciones comerciales en el país y fortalezca la economía de la Nación.</p>	<p>Porque es uno de los pilares de la libertad económica.</p>	<p>El Estado ampara la libre voluntad de las partes para contratar, para progresar las relaciones comerciales en el país y de esta manera fortalezca la economía</p>	<p>El Estado interviene para garantizar la libertad de contratación en el país, generando un desarrollo económico.</p>	<p>Para que ambas partes puedan pactar un contrato válido según las normas vigentes.</p>	<p>La libertad contractual es un aspecto fundamental dentro del marco constitucional económico, debido a que permite que las partes puedan ejercer su voluntad para crear relaciones jurídicas de carácter económico, con el fin de contribuir al desarrollo de la economía del país</p>	<p>La celebración de contratos es muy importante en el marco económico del país, puesto que al amparar que las partes puedan determinar libremente el contenido de un contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, conlleva al crecimiento de la economía al generarse relaciones comerciales.</p>
<p>3.- En su opinión, ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial tanto para el comprador como para el Estado antes de la transferencia del bien inmueble?</p>	<p>El pago del impuesto es una garantía de que no haya derecho a reclamo, y es la fuente principal para el estado en sus ingresos económicos.</p>	<p>El pago del impuesto predial es el cumplimiento de la obligación y el saneamiento del bien inmueble y para el Estado, garantiza el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes y al mismo tiempo los fondos recaudados ingresan a las arcas de la Municipalidad para solventar diferentes gastos propios de la entidad pública.</p>	<p>El pago del impuesto predial implica que el comprador adquiere una propiedad sin conflicto, como cobros tributarios, mientras que para el estado evita de realizar procesos de cobranza.</p>	<p>Que el inmueble se encuentre libre de gravámenes y no haya luego derecho a reclamar saneamiento del bien.</p>	<p>Es fundamental, porque obliga al vendedor a cumplir su obligación tributaria y al comprador a evitar a asumir cargas innecesarias y al estado a cumplir sus objetivos.</p>	<p>Para el comprador garantiza que el vendedor haya cumplido con sus obligaciones tributarias y para el estado generar recaudación para gastos como realización de obras públicas.</p>	<p>Para el comprador es una garantía de que el bien este saneado y para el Estado asegura su recaudación evitando de esta forma evasión fiscal</p>	<p>Este pago garantiza la compra de un predio saneado y para el Estado ayuda a la recaudación.</p>	<p>Para el comprador: Garantiza la adquisición de un bien saneado correctamente. De tal forma, que el vendedor tendrá la acreditación del pago de los tributos. Así este comprador ahora contribuyente cumplirá con sus obligaciones tributarias correspondientes. Para el Estado: Fortalece la recaudación del impuesto, para lograr la ejecución de obras y poder brindar servicios en beneficios de la población, por ser el impuesto con mayor nivel de recaudación, refleja la capacidad de pago del contribuyente, permite ampliar la base tributaria y</p>	<p>Para el comprador, certifica la adquisición de un bien saneado correctamente. Mi entras que para el Estado: Contribuye en la recaudación de impuestos.</p>

									fomenta la cultura tributaria.	
4.- En su opinión, ¿cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado?	Cumplir con sus obligaciones tributarias con el estado.	Para el propietario es una formalidad para que pueda transferir su propiedad. Y para el Estado para que tenga una recaudación en las arcas y los ingresos puedan ser distribuidos.	Solo es una obligación que debe cumplir el Estado.	El propietario adquiere una propiedad sin riesgo de deudas y el estado se limita a la ejecución de procesos.	El propietario adquiere sin contingencias y el estado se ahorra procesos tributarios y coactivos.	Para el propietario solo el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y para el estado evitar procesos de cobranza	Para el propietario evita asumir obligaciones que no ha generado y para el Estado asegurar sus ingresos a través de la recaudación tributaria.	Es importante ya que ayuda en su economía, porque solo tendrá que pagar los impuestos a partir del año siguiente y para el Estado ayuda a que la recaudación sea utilizada en obras y servicios.	Para el Propietario: Garantiza el saneamiento físico del bien que va a transferir, promueve que sea consecuente con el cumplimiento de todas sus obligaciones tributarias. Para el Estado: El Decreto Legislativo N° 1520, es una norma cuyo objeto es modificar el tratamiento de los impuestos regulados por la Ley de Tributación Municipal, a fin de ampliar la base tributaria, simplificar la determinación de los tributos y optimizar los mecanismos para su cobranza. También se fortalecerá y difundirá la cultura tributaria, lo cual permitirá un pago responsable y oportuno de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes.	Para el Propietario, certifica que el bien que va adquirir esté libre de cobranzas y/o procesos coactivos ante la Municipalidad y para el Estado, evita generar gastos de recursos en los mecanismos para su cobranza.
5.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué importancia tiene el principio de libertad contractual en la economía del país?	Permite que el país se desarrolle económicamente, porque a través de los contratos se genera diversas transacciones económicas.	Garantiza que las partes puedan establecer el precio de un bien de acuerdo a su libre voluntad y posibilidades económicas, de Estado general	Ayuda a la proliferación de transacciones comerciales, porque genera ingresos económicos para el país.	La libertad contractual es muy importante pues es la base de la libertad económica del país.	Es muy importante por ser la base de la libertad económica y seguridad jurídica.	A través de los contratos que realizan las partes de acuerdo a su voluntad ayuda a que no existan transacciones comerciales.	El principio es importante porque es parte del motor de la economía del país.	Permite crear relaciones jurídicas de carácter económico con el fin de ayudar al crecimiento económico del país.	La libertad contractual no se limita al régimen económico, sino que es fundamental en el desarrollo de la sociedad, nuestra Constitución reconoce que toda persona tiene derecho a contratar	La celebración de contratos es muy beneficiosa para el desarrollo del país, siempre que no sea contrario a la ley. Puesto que, al crear relaciones jurídicas, beneficia al crecimiento económico del país.

		recaudación para sus propios gastos.							con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público. Considero que los requisitos establecidos deben ser estandarizados en todas las municipalidades (tener en cuenta que cada entidad tiene un TUPA), permitiendo así la fluidez en el ejercicio de la libertad contractual.	
6.- En su opinión, ¿cómo afecta a los sujetos intervinientes la compra de un bien no saneado correctamente?	Podría generar problemas por la existencia de alguna carga o gravamen.	El comprar un bien no saneado ocasiona un perjuicio económico y moral porque puede conllevar a futuros juicios para el saneamiento de dicho bien.	Puede haber procesos de resolución de contratos, generando perjuicios en ambas partes.	Para los adquirientes sería perjudicial pues puede ocasionar la resolución de contrato, incluso procesos judiciales.	Afecta al adquirente por restarle valor al bien y al transferente por convertirlo en blanco de demandas.	Puede ocasionar perjuicio en ambas partes porque no se podrá usar el bien adquirido o no habrá el resarcimiento económico esperado.	Se puede perder la titularidad del bien como también se puede dar la pérdida del valor del bien adquirido.	Puede ocasionar la pérdida del derecho del predio y futuros procesos judiciales.	Puede originarse algún proceso posterior como resoluciones o recisiones de contrato, de acuerdo a lo establecido en el mismo contrato en concordancia con la normatividad vigente.	Puede suscitarse conflictos de diversa índole incluso llegar hasta procesos judiciales y/o civiles, las partes intervinientes terminarían afectadas puesto que no se podrá usar el bien ni tampoco como se podrá disponer del resultado de la celebración del contrato.
7.- De acuerdo a su experiencia, ¿cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario?	Impide que las partes tengan libertad para contratar	El artículo no garantiza los derechos del propietario puesto que pone una limitación para que las partes puedan pactar un contrato, como lo es la venta de su inmueble. Vulnerando el derecho de propiedad ya que con que con el cumplimiento de dicho	La aplicación del artículo 7 de la LTM no permite la libertad contractual.	Al existir una restricción en la transferencia de predios, limita la libre contratación que pueda realizar el propietario.	No se vulnera.	La restricción que contiene el artículo 7 genera un retraso para que las partes puedan celebrar un contrato ya que el notario exige que cumplan no solo con el pago de los impuestos, sino que además demostrar la constancia de no adeudar.	Impide que las partes puedan contratar libremente en forma inmediata.	La aplicación del artículo 7 dejaría sin efecto que se lleve a cabo la celebración de contratos.	Desde la entrada en vigencia del D.L. 1520 y con la modificación del artículo 7° los Notarios exigen la acreditación de la Constancia de No Adeudo, para corroborar el pago de impuestos. Con esta exigencia se incrementa el nivel de recaudación de la Municipalidad y se optimiza la cobranza de los impuestos. En la puesta en práctica de dicha norma en	Con la modificación del artículo 7° los Notarios para corroborar el pago de impuestos, exigen la acreditación de la Constancia de No Adeudo. De tal forma, que estarían condicionando al propietario la venta del bien, puesto que puede suceder que en dicho momento no cuenta con recursos económicos para

		requisito recién se podría disponer del bien propio.							casos particulares, algunos propietarios se ven afectados con tal exigencia, porque condiciona la venta de su inmueble a un requisito formal, (que será diferente en tiempo, costo y emisión en cada entidad) produciendo restricciones para poder formalizar la transferencia de inmuebles.	asumir toda la deuda que mantuvo durante su condición de contribuyente.
8.- En su opinión, ¿de qué manera incide el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal en la libertad contractual?	Genera retraso para celebrar un contrato, incluso no podría celebrarse dicho contrato por la exigencia de ese requisito.	Podría condicionar la venta del inmueble, ya que, con la modificación del artículo, hoy en día es exigible la Constancia de No Adeudo y no basta sólo con acreditar el pago de los impuestos.	Atrasa o inhibe las libertades económicas.	Afecta a la libertad contractual, porque el artículo contempla que se debe acreditar el pago del impuesto para la formalización de transferencias.	La garantiza al evitar que el comprador tenga sorpresas posteriores.	Al realizar la transferencia de predios el notario siempre condicionará la venta con el cumplimiento del requisito formal, olvidando que las partes pueden acordar en una cláusula el cumplimiento de su obligación.	Genera complicaciones en la adquisición de un bien inmueble.	Genera complicaciones y hasta podría dejar sin efecto que se llegue a dar el contrato.	Ver la respuesta anterior.	En algunos casos, dicho artículo interrumpe la libre contratación de las partes, porque la exigencia que establece es que se acredite la Constancia de No Adeudo y no sólo el pago de los impuestos. Por otro lado, ambas partes tienen el poder contractual de decisión en las cláusulas de contratación, compromisos que podrían asumirse después de la celebración de contratos (previa aceptación del adquirente). Sin embargo, dicha limitación no permite hacerlo.

<p>9.- De acuerdo a su experiencia, ¿qué exigencia podría originarse por rescisión o resolución de contratos cuando no se entrega el bien con el pago del impuesto predial al día?</p>	<p>Se podría establecer una cláusula en el contrato donde el vendedor asume la responsabilidad del pago del impuesto predial.</p>	<p>Podría solicitarse el pago de daños y perjuicios al no cumplirse con los compromisos contractuales pactados entre las partes.</p>	<p>Se puede incluir una cláusula donde el vendedor del inmueble asuma la deuda del impuesto.</p>	<p>Se podría incluir alguna condición en los contratos de transferencia para que no imposibilite contratar a las partes.</p>	<p>Eso sí vulneraría el principio de libertad contractual.</p>	<p>Podría dar lugar al origen de procesos civiles o judiciales.</p>	<p>Compromisos legales de acuerdo o normativa.</p>	<p>Establecer una cláusula como exigencia de pago posterior por parte del vendedor.</p>	<p>Puede originarse procesos que deberán ser solucionados en vías de conciliación, arbitral y judicial.</p>	<p>Puede originarse conflictos, donde las partes tendrán que conciliar y hasta llevar un proceso judicial.</p>
--	---	--	--	--	--	---	--	---	---	--

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N° 1

Título: El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal, Arequipa – 2022.

Objetivo General: Determinar cómo la exigencia del pago de impuesto predial en los contratos de transferencia contenido en el artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal incide en el principio de libertad contractual.

Autoras: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, María Del Carmen.

Fecha: 19 de agosto del 2022.

FUENTE DOCUMENTAL	<ul style="list-style-type: none">• Art. 7 de la Ley de Tributación Municipal - DECRETO LEGISLATIVO N° 776.
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>FUNDAMENTACIÓN: Los notarios públicos deben requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se refiere a los periodos en los cuales mantuvo la condición de contribuyente. No es oponible para efectos de la inscripción o formalización de los actos jurídicos de transferencia, la existencia de alguna omisión al pago detectada o comunicada con posterioridad a la emisión de la certificación, constancia o documento similar, extendida por la municipalidad, sin perjuicio de las acciones de cobranza que se ejecuten para la recuperación de la deuda.</p>
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>Esta ley prevé que el notario como actor principal en material notarial, tiene la obligación de que todo acto jurídico cumpla con todas aquellas formalidades establecidas en la ley, asimismo que deba realizarse por medio de tramites sencillos que no generen molestia en los contribuyentes. Esta ley se presenta como una disposición para mejorar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones, no se trata de una simple disposición de exigibilidad de pago sino de una obligación de la verificación del pago, todo esto como condición para cumplir con sus funciones respectivas y si el contribuyente se negase, el notario desestimaría formalizar dicho acto.</p>
CONCLUSIÓN	<p>Por tanto, como se demuestra la función notarial se encuentra dentro de una delegación que el estado le asigno con el propósito que ejerza la fe pública, asimismo gozan de respaldo por los contribuyentes al ofrecer seguridad y confianza, todo ello al actuar como agentes recaudadores de impuestos (predial, alcabala, vehicular) todo ello con la finalidad de cerrar brechas sociales, reconfortar la reactivación económica y evitar la evasión de impuestos.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N° 2

Título: El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal, Arequipa – 2022.

Objetivo Específico 1: Precisar cuál es la importancia del pago del impuesto predial para el propietario que adquiere una propiedad y para el Estado.

Autoras: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, María Del Carmen.

Fecha: 19 de agosto del 2022.

FUENTE DOCUMENTAL	<ul style="list-style-type: none">• EXP. N° 06403-2006-PA/TC• Segunda Sala del Tribunal Constitucional.• MATERIA: Régimen Tributario.• DEMANDADANTE: Universidad Nacional de la Amazonia Peruana.• DEMANDADO: Municipalidad Provincial de Maynas.
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>FUNDAMENTACIÓN: La categoría de impuesto predial, podemos encajarla dentro de los tributos, es decir, los impuestos en general (dentro de ello el impuesto predial) son contribuciones que realiza los sujetos pasivos (ciudadanos, persona natural o jurídica), pero lo relevante es que, el Estado no se hace algún tipo de contraprestación en favor de estos sujetos. Ahora bien, respecto al caso en concreto, lo que se debe rescatar más allá de la inafectación de tributos que solicita la demandante, es el hecho que, en materia de tributación municipal (impuestos prediales) y acorde al artículo 58 de la Constitución – que desprende, los principios de una economía social de mercado – es el Estado, en relación directa con la población, responsables de la generación económica, y que resultara beneficioso tanto para el Estado como para los ciudadanos; y que, el tema de pago de impuesto predial es un ingreso para la activación económica.</p>
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	<p>En términos establecidos por el Tribunal Constitucional, y desviándonos del pedido de la inafectación que solicita la demandante, lo que se debe rescatar es que, el pago de los tributos, dentro de ellos los impuestos (impuestos prediales), busca tener un carácter generativo de riqueza, ayudando a la promoción de ingresos para con el Estado. De alguna u otra forma, el Estado como la ciudadanía en su totalidad, en conjunto, forman parte de un Estado Social y Democrático de Derecho, el cual, cuenta con una finalidad, de las tantas, alcanzar una justicia y libertad, donde los beneficiados terminen siendo el Estado en su conjunto; es decir, el pago de estos impuestos, termina siendo una importancia en general. Ahora, siendo muy específicos, el ingreso de este recaudo del Estado, generará a futuro, un beneficio para diversos sectores de la población, y así, dicho procedimiento será un mecanismo que se deberá de aplicar, a continuas, para la generación de más riqueza y así, ayudar a la promoción y generación de más actividad a lo largo del territorio nacional.</p>

CONCLUSIÓN	<p>El pago del impuesto predial, como fin o importancia, es brindar un recaudo adicional al Estado, para que este pueda emplearlo en otras actividades, es decir, el recaudo será en beneficio del Estado; ahora bien, la intervención o ejecución que realice este para con los ciudadanos, se realizará para beneficio de la ciudadanía; entonces, únicamente, como importancia del pago del impuesto predial para alguien que adquiere una propiedad, debe tener en cuenta que, lo hará porque detrás de este pago, se realiza un beneficio a un bien común y para sí mismo también, ya que, será beneficiario de las actividades promocionales que haga Estado.</p>
-------------------	---

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL N° 3

Título: El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal, Arequipa – 2022.

Objetivo Específico 2: Establecer cómo se vulnera el principio constitucional de la libertad contractual con la aplicación del artículo 7 de la Ley de Tributación Municipal los derechos del propietario.

Autoras: Laura Quispe, Emely Rosario y Ticona Huanco, María Del Carmen.

Fecha: 19 de agosto del 2022.

<p>FUENTE DOCUMENTAL</p>	<ul style="list-style-type: none">EXPS. N° 0004-2004-AI/TC, N° 0011-2004-AI/TC, N°002-2004-AI/TC, N° 0013-2004-AI/TC, N° 0014-2004-AI/TC, N° 0015-2004-AI/TC, N° 0016-2004-AI/TC y N° 0027-2004-AI/TC (ACUMULADOS).El Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional.MATERIA: Libertad Contractual.DEMANDADANTE: Colegio de Abogados del Cusco, el Colegio de Abogados de Huaura, más de 5000 ciudadanos, el Colegio de Contadores Públicos de Loreto, el Colegio de Abogados de Ica, el Colegio de Economistas de Piura y el Colegio de Abogados de Ayacucho, a las que se han adherido el Colegio de Abogados de Huánuco y Paseo, el Colegio de Abogados de Puno, el Colegio de Abogados de Ucayali y el Colegio de Abogados de Junín.EN CONTRA DE: Los artículos 3°, 4°, 5°, 6°,7°,8°, 9°,10°,11°,12°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19° y 20° del Decreto Legislativo N° 939 (Ley de medidas para la lucha contra la evasión y la informalidad y, por conexión, contra su modificatoria), el Decreto Legislativo N° 947, así como contra los artículos 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18° Y 19° de la Ley N° 28194 Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía.
<p>CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL</p>	<p>FUNDAMENTACIÓN: La libertad contractual hoy en día tiene gran relevancia al estar presente en la mayoría de los actos realizados por el ser humano, siendo un vehículo que permite el tránsito de bienes, comercio y demás actividades económicas. Por tanto, interponen demanda, al determinarse que vulneran la Constitución Política, así como los derechos a la libertad de contratar y de propiedad, el secreto bancario, el principio de no confiscatoriedad de los tributos, y la obligación constitucional conferida al Estado de fomentar y garantizar el ahorro, todo ello se considera contrario a la ley, además que discrimina a los trabajadores independientes de los dependientes.</p>

<p style="text-align: center;">ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL</p>	<p>Se señala que se vulnera y se perjudica la libertad de contratación, ya que los artículos 3°, 4°, 5° y 6° transgreden la autonomía al establecer que el pago de cierta cantidad de dinero se realice o ejecute a través de la forma que sanciona esta norma, en otras palabras por pagos determinados por el legislador y ya no por los mismos contratantes, por otra parte el artículo 8 señala que, quienes no cumplan con lo previsto no podrán deducir gastos, costos o créditos de materia tributaria, siendo objeto de una sanción. Asimismo, el artículo 5 impone a las partes a celebrar o concluir un contrato con una entidad del sistema financiero, todo ello para que les provea el pago, lo que es considerado una limitación a la libertad de contratar, ya que la única alternativa es contratar con una entidad financiera, siendo algo ilógico. Por otro lado, también atenta contra el secreto bancario, ya que según lo determinado por el artículo 17 permite a la autoridad tributaria, acceder a la información bancaria de las personas de manera directa, siendo esto contrario a la constitución la cual señala solo 3 supuestos en los que se podría levantar el secreto bancario. También vulnera el derecho de propiedad ya que obliga tanto a las empresas como a los ciudadanos a cumplir con el pago de sus operaciones de trabajo, finalmente se ve afectado el principio de no confiscatoriedad de los tributos ya que perjudica de forma directa el capital empresarial y se obstaculiza la obligación del estado de salvaguardar el ahorro ya que trae como consecuencia desincentivar el ahorro y promover el retiro de fondos de las entidades financieras.</p>
<p style="text-align: center;">CONCLUSIÓN</p>	<p>La autonomía contractual es un supuesto reconocido dentro del derecho que determina que las partes gocen de la libertad de disponer a quien contrata y para establecer en los contratos aquellos términos y condiciones que considere relevantes para el funcionamiento de sus negociaciones, de conformidad con lo que dispone la ley. Por tanto, en este caso en particular se llega a la conclusión que es de establecerse inconstitucional el impuesto por no estar conforme a lo previsto en la ley, con relación al secreto bancario es considerado constitucional pues es necesario para la formalización de la economía y evitar algún tipo de fraude, salvo que en un caso concreto los particulares se sientan afectados o consideren que sus derechos están siendo vulnerados.</p>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, VARGAS HUAMAN ESAU, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "El principio de libertad contractual y la exigencia del pago de impuesto predial según la Ley de Tributación Municipal", Arequipa – 2022", cuyos autores son LAURA QUISPE EMELY ROSARIO, TICONA HUANCO MARIA DEL CARMEN, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 15.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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

LIMA, 13 de Octubre del 2022

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
VARGAS HUAMAN ESAU DNI: 31042328 ORCID: 0000-0002-9591-9663	Firmado electrónicamente por: VARGASHU el 23-10- 2022 09:58:25

Código documento Trilce: TRI - 0434166