



**UPN**  
UNIVERSIDAD  
PRIVADA  
DEL NORTE

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho

“MEJORA EN EL PROCESO DE  
FORMALIZACION A ESCRITURA PUBLICA DE  
LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CON  
GARANTIA HIPOTECARIA EN LA NOTARIA DE  
JESUS MARIA – LIMA EN EL PERIODO 2022-  
2024”

**Trabajo de suficiencia profesional para optar al título  
profesional de:**

**Abogada**

**Autor:**

Ninfa Mires Guevara

**Asesor:**

Mg. Luis Felipe Loayza León

<https://orcid.org/0000-0001-9603-6339>

Lima - Perú

2024

## Informe de Similitud

### NINFA MIRES GUEVARA SUFICIENCIA PROFESIONAL

- SUFICIENCIA PROFESIONAL
- SUFICIENCIA PROFESIONAL
- Asesores

#### Detalles del documento

Identificador de la entrega  
trn:oid::1:3098300170

Fecha de entrega  
1 dic 2024, 7:05 p.m. GMT-5

Fecha de descarga  
1 dic 2024, 7:16 p.m. GMT-5

Nombre de archivo  
TRABAJO\_DE\_SUFICIENCIA\_PROFESIONAL\_NINFA\_MIRES\_GUEVARA.docx

Tamaño de archivo  
931.0 KB

74 Páginas  
16,220 Palabras  
85,685 Caracteres

## 0% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

#### Fuentes principales

- 0% Fuentes de Internet
- 0% Publicaciones
- 0% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

#### Marcas de integridad

##### N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

## Tabla de contenido

INFORME DE SIMILITUD.....	2
DEDICATORIA.....	3
AGRADECIMIENTO .....	4
ÍNDICE DE TABLAS.....	6
ÍNDICE DE FIGURAS .....	7
RESUMEN EJECUTIVO.....	8
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	12
CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA .....	44
CAPÍTULO IV. RESULTADOS .....	58
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	63
REFERENCIAS .....	65
ANEXOS .....	68

## Índice de tablas

**Tabla 1.** *Bienes futuros, resumen del proceso anterior, tiempos en horas y días* 58

**Tabla 2.** *Bienes futuros, resumen del nuevo proceso, tiempos en horas y días* 59

**Tabla 3.** *Bienes terminados, resumen del proceso anterior, tiempos en horas y días* 60

**Tabla 4.** *Bienes terminados, resumen del nuevo proceso, tiempos en horas y días* 61

## Índice de Figuras

<b>Figura 1.</b> <i>Organigrama de la notaría pública de Jesús María</i>	10
<b>Figura 2.</b> <i>La imagen representa los tiempos de atención para el caso de hipotecarios de bienes futuros en comparativo entre el proceso anterior y el nuevo proceso</i>	59
<b>Figura 3.</b> <i>La imagen representa los tiempos de atención para el caso de hipotecarios de bienes terminados en comparativo entre el proceso anterior y el nuevo proceso</i>	62

## RESUMEN EJECUTIVO

La experiencia profesional se desarrolló en una notaría pública de la ciudad de Lima, consistente en mejorar los procesos de formalización a escritura pública de contratos de compraventa con garantía hipotecaria, en esta gestión se implementaron herramientas como la creación de plantillas para correos, listas de requerimientos y abreviación de procesos internos; estas mejoras lograron cumplir con respuestas en tiempos más óptimos, facilitaron la revisión de documentos y la coordinación entre equipos. Los resultados fueron significativos: la mejora en la comunicación y la definición de roles redujeron el tiempo de respuesta al banco, aumentando la eficiencia del proceso. Las competencias profesionales aplicadas incluyeron la capacidad de conocer aspectos legales jurídico de la rama del derecho notarial registral, análisis de la gestión del tiempo y el trabajo en equipo. Se promovió un entorno colaborativo, donde cada participante tenía claridad en sus responsabilidades. La formación académica en derecho complementó la experiencia práctica, permitiendo un mejor entendimiento del aspecto normativo y la mejora de la calidad en el servicio. En conclusión, la identificación de problemas y la implementación de mejoras estructurales optimizaron los procesos; como recomendación se sugiere la revisión del proceso semestral a fin de identificar problemas emergentes.

## **NOTA**

El contenido de la investigación no se encuentra disponible en **acceso abierto** por determinación de los propios autores, en concordancia con en el Texto Integrado del Reglamento RENATI (artículo 12), la Directiva N°048-2020-CONCYTEC-P que regula el Repositorio Nacional Digital de Ciencia, Tecnología e Innovación de Acceso Abierto (ALICIA) administrado por el pliego Consejo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica - CONCYTEC y la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales.

## REFERENCIAS

Aliaga Huaripata, Luis Alberto. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*.

Tomo VI. Instituto Pacífico S.A.C.

Arias Chávez, Dennis y Cangalaya Sevillano, Luis Miguel. (2021). *Investigar y escribir con APA 7*. Lima: Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC).

Arias Flores, Vladimir. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Tomo X. Instituto Pacífico S.A.C.

Avedaño, Jorge y Avedaño, Francisco. (2019). *Colección “Lo Esencial del Derecho” N° 1 Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Castillo Freyre, Mario. (2016). *Lecciones de Contratos, Parte General*. 2da. Edición. Motiversa SRL

Castillo Freyre, Mario. (2020). *Colección “Lo Esencial del Derecho” N° 47 Contratos Típicos*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Castillo Freyre, Mario. (2024). *Comentarios al Contrato de Compraventa*. 3era. Edición. Gaceta Jurídica S.A.

De la Puente y Lavalle, Manuel. (2007). *El contrato en general*. Tomo I. Lima: Palestra Editores S.A.C. en <https://drive.google.com/file/d/1-cEZft4xB0OoXANnCy3fc3VqmiBKe8zk/view>

De la Puente y Lavalle, Manuel. (2007). *El contrato en general*. Tomo II. Lima: Palestra Editores S.A.C. en <https://drive.google.com/file/d/1UKDJJMjXjA-ahOE6b3bmrpHCCO3a0OJZ/view>

Decreto Legislativo del Notariado 1049. (2008).

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1925968/Decreto%20Legislativo%20N%C2%BA%201049.pdf.pdf?v=1622738266>

Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria. (10/09/2018). “El Peruano”. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1689445-5>

Espinoza Espinoza, Juan. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Tomo VIII. Instituto Pacífico S.A.C.

Gonzales Barrón, Günther. (2021). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. 4ta. Edición. Jurista Editores E.I.R.L.

Jurista Editores. (2020). *Código Civil*. Lima.

Lara Narváez, Santiago. (xxxx). *Efectos de las Nulidades de los Contratos y la Nulidad de la Escritura Pública*. Instituto de Altos Estudios Nacionales – IAEN Escuela de Derechos y Justicia.

<https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/24000/6305/1/TRABAJO%20DE%20TITULACION%20LARA%20NARVAEZ%20ROBERTO%20SANTIAGO-signed.pdf>

Leyva Saavedra, José. (2022). *Elementos del Contrato. Contratos Globales*. Volumen I. Rimay Editores Distribuidores SAC.

Leyva Saavedra, José. (2023). *Contratos en General. Tratado de Contratos*. Volumen I. Unilaw.

Ronquillo Pascual, Jimmy. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Tomo

IX. Instituto Pacífico S.A.C.

Rubio Barboza, Eduar. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Tomo X.

Instituto Pacífico S.A.C.

Tantaleán Odar, Reynaldo Mario. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*.

Tomo X. Instituto Pacífico S.A.C.

TUO del Reglamento de Decreto Legislativo del Notariado 1049. (Decreto Supremo

010-2010-jus). Consultado 10/11/2024. [https://lpderecho.pe/reglamento-decreto-](https://lpderecho.pe/reglamento-decreto-legislativo-notariado/#:~:text=Estimados%20lectores%2C%20compartimos%20con%20ustedes,23%20de%20julio%20de%202010.)

[legislativo-](https://lpderecho.pe/reglamento-decreto-legislativo-notariado/#:~:text=Estimados%20lectores%2C%20compartimos%20con%20ustedes,23%20de%20julio%20de%202010.)

[notariado/#:~:text=Estimados%20lectores%2C%20compartimos%20con%20ust](https://lpderecho.pe/reglamento-decreto-legislativo-notariado/#:~:text=Estimados%20lectores%2C%20compartimos%20con%20ustedes,23%20de%20julio%20de%202010.)

[edes,23%20de%20julio%20de%202010.](https://lpderecho.pe/reglamento-decreto-legislativo-notariado/#:~:text=Estimados%20lectores%2C%20compartimos%20con%20ustedes,23%20de%20julio%20de%202010.)

Varsi Rospigliosi, E. (enero 2019). *Clasificación y tipología de la hipoteca*. Actualidad

Civil, (55), 171-191. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7892> Alicia / citado en

la introducción.

Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2019). *Propiedad y derechos reales,*

*análisis jurídico: Características de la hipoteca*. Gaceta civil & procesal civil,

Nº 67. Enero 2019, (159), 159-174.

[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi\\_Torr](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

[es\\_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Varsi Rospigliosi, Enrique. (2022). *Tratado de derechos reales. Derechos reales de*

*garantía. Hipoteca*. Tomo 4. Lima: Universidad de Lima, Fondo Editorial.

Zavaleta Polo, Juan Carlos. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Tomo

X. Instituto Pacífico S.A.C.