



## RESOLUCIÓN DE LA GERENTE GENERAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 225-2021-SUNARP/GG

Lima, 01 de setiembre de 2021

**VISTOS:** el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga contra la Resolución Jefatural N° 102-2021-SUNARP/ZRN°IX-JEF del 17 de marzo de 2021; y, el Informe N° 769-2021-SUNARP/OGAJ del 27 de agosto del 2021, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

### **CONSIDERANDO:**

#### **Antecedentes del recurso de apelación**

Que, mediante la Resolución N° 081-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, del 17 de febrero de 2020, el Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso la cancelación de Registro del Martillero Público Luis Eduardo Cuba Velaochaga ante su renuncia presentada. Asimismo, declaró improcedente la solicitud de devolución de la garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX – Sede Lima bajo el siguiente argumento: *“Que, respecto a la solicitud de devolución de garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, es de precisar que, el Registro del Martillero Público Luis Eduardo Cuba Velaochaga, se encuentra vigente, al haber sido habilitado para ejercer sus funciones durante el periodo de habilitación del año 2019 mediante Resolución Jefatural N° 173-2019-SUNARP-ZRN°IX/JEF, en consecuencia el plazo antes señalado para la devolución de la garantía, deberá computarse a partir del último día, en que el citado martillero tenía competencia para ejercer dicha actividad, siendo computable en el presente caso a partir de la fecha de notificación de la Resolución Jefatural que disponga la cancelación de su registro;*

Que, con fecha 09 de marzo de 2020, el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga formuló recurso de reconsideración contra la Resolución N° 081-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, en el extremo que declaraba improcedente la devolución de la garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, la misma que fue declarada infundada mediante Resolución N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF del 17 de marzo de 2021 y notificada al administrado el 25 de marzo de 2021;

Que, con fecha 16 de abril de 2021, el administrado Luis Eduardo Cuba Velaochaga formula recurso de apelación contra la Resolución N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF, solo en el extremo que declaraba improcedente la devolución de la garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX- Sede Lima por el monto total ascendente a S/. 6,300 soles;

Que, al remitirse el recurso de apelación y los actuados al Superintendente Nacional de los Registros Públicos para resolver en segunda instancia la apelación, se advirtió que dicha autoridad se encontraba inmersa en una causal de abstención por cuanto había participado como autoridad en el referido expediente administrativo en un primer momento emitiendo la resolución de cancelación del Registro del Martillero Público Luis Eduardo Cuba Velaochaga, por lo que ante tal situación, mediante la Resolución N° 108-2021-SUNARP/SN de fecha 17 de agosto de 2021, se designó a la Gerente General (e) de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a efectos de que actúe como segunda instancia resolutoria,;

**Respecto a los requisitos formales del recurso de apelación.**

Que, el artículo 218 numeral 218.2 del TUO de la Ley N° 27444, establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios y deberá resolverse en el plazo de treinta (30) días;

Que, en el presente caso tenemos que la Resolución N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF, materia de análisis fue notificada al administrado el 25 de marzo de 2021 y su recurso de apelación lo interpuso el 16 de abril de 2021, es decir, dentro del plazo legal establecido en la norma para su presentación;

Que, asimismo, se puede advertir que en el recurso se ha establecido con claridad lo que se pretende, se ha fundamentado fáctica y jurídicamente y ha sido firmada por el mismo administrado en calidad de letrado, es decir, cumple con los requisitos formales que exige el artículo 124° concordante con el artículo 221° del TUO de la Ley N° 27444 para su evaluación y análisis;

**Sobre el cuestionamiento efectuado a la Resolución N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX-JEF del 17 de marzo de 2021.**

Que, cabe mencionar que la citada Resolución se sustentó en el Informe Legal N° 0270-2020-SUNARP-ZRN° IX/UAJ, en cuyo numeral 2.5 señala expresamente lo siguiente:

***DECLARAR INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga contra la Resolución Jefatural N° 081-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, del 17 de febrero de 2020, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.***

Que, cabe mencionar que la citada Resolución se sustentó en el Informe Legal N° 0270-2020-SUNARP-ZRN° IX/UAJ, en cuyo numeral 2.5 señalaba expresamente lo siguiente:

*“Al respecto, según el Reglamento de la Ley del Martillero Público, Decreto Supremo N° 008-2005-JUS, la devolución de la garantía efectiva, se hará efectivo aplicando el plazo de prescripción regulado en el numeral 4) del artículo 2001 del Código Civil, salvo que se acredite no haber efectuado remates durante todo su ejercicio como Martillero Público. Ahora bien, en cuanto a la devolución de la garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, es de precisar que, al haber sido habilitado para ejercer sus funciones durante el periodo de habilitación del año 2019 mediante Resolución Jefatural N° 173-2019-SUNARP-ZRN°IX/JEF y haber realizado un remate público correspondiente al expediente N° 04220-2016-0-3207-JR-CI-01 relacionado con el proceso de Ejecución de Garantía seguido por la FINANCIERA CREDINKA SA contra Chávez Berrocal Melva Teodocia, en consecuencia no es posible que se le*

*devuelva la garantía hasta cumplir con el plazo señalado por Ley, siendo en este caso computable el plazo de prescripción a partir de la notificación de la Resolución Jefatural N° 081-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, que resolvió cancelar su registro, es decir, a partir del 20 de febrero de 2020.*

Que, por otro lado, el administrado fundamenta su apelación señalando como argumentos principales los siguientes:

*“En el sexto considerando de la resolución impugnada, se señala que, respecto a la devolución de la garantía, que debe computarse a partir del último día en que el suscrito tenía competencia para ejercer la actividad de martillero, lo cual al concordarse con el primer considerando se deduce que el plazo que debo esperar para poder recuperar mi garantía es el estipulado en el numeral 4 del art. 2001 del Código Civil, es decir, el plazo de 02 años aplicables al acto jurídico. Evidentemente este criterio carece de lógica y es atentatorio contra el principio de razonabilidad.*

*La determinación de la aplicación de la citada disposición del Código Civil, en todo caso, sería aplicable en aquellos casos en que el Martillero Público ha participado en actos de remate de naturaleza privada en donde, el acto jurídico celebrado podría ser anulado por cualquier causal no advertida en el momento de la ejecución del remate; sin embargo, ello no aplica en mi caso, ya que NUNCA HE PARTICIPADO EN NINGUN REMATE PRIVADO”.*

*Siendo así, y habiendo quedado consentida la adjudicación a nivel judicial e inscrita en la Oficina Registral correspondiente, resulta jurídicamente imposible que se declare nulo el remate y por ende pudiera atribuirse responsabilidad en el Martillero Público que lo ejecutó, ya que en materia procesal existe la preclusión, es decir, que cada etapa tiene su momento y pasada ella, caduca o se extingue cualquier tipo de acción que pudiera haberse ejercido contra ella. Por consecuencia, al haberse consentido dicho remate sin que sea cuestionado, la adquisición es absolutamente legal y la participación del martillero incuestionable, por lo que en la actualidad no existe jurídicamente posibilidad alguna por la que pueda determinarse responsabilidad contra mi persona.*

*En tal sentido, y teniendo en consideración que el referido es el único remate que lleve a cabo durante mi desempeño como martillero público, no resulta lógico que deba esperar dos años para que proceda la devolución de mi garantía. Considerar lo contrario, resulta excesivo y atentatorio contra mi derecho a la propiedad del monto de dinero entregado en garantía, generándome incluso un perjuicio económico.*

### **Análisis del caso en concreto**

Que, en el presente caso, la controversia se centra en determinar si con la renuncia y pedido de cancelación del Registro de Martillero Público formulado por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga se debe proceder o no a la devolución automática del depósito de garantía que ha entregado en su oportunidad a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para lo cual debemos citar las normas que han servido de sustento para denegar dicho pedido, siendo estas las siguientes:

### **Código Civil**

**Artículo 2001.- Plazos de prescripción Prescriben, salvo disposición diversa de la ley:**

(...)

**4.-** A los dos años, la acción de anulabilidad, la acción revocatoria, la acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual y la que corresponda contra los representantes de incapaces derivadas del ejercicio del cargo.

**Reglamento de la Ley del Martillero Público – D.S N° 008-2005-JUS**

**Artículo 13.- Devolución de la garantía efectiva.**

*El Martillero Público que solicite la cancelación de su matrícula o inscripción, o se le sancione con cancelación de la misma, podrá solicitar la devolución del depósito de garantía. El Certificado de Depósito Administrativo se devolverá debidamente endosado, aplicando el plazo de prescripción regulado en el numeral 4 del artículo 2001 del Código Civil, salvo el caso del Martillero Público que acredite no haber efectuado remates durante todo su ejercicio, debiendo para tal efecto presentar Declaración Jurada con firma legalizada por Notario.*

Que, al respecto, este artículo establece los siguientes tres supuestos de hecho para la devolución de la garantía:

- i)** En caso el Martillero Público solicite la cancelación de su matrícula o inscripción o se le sancione con la cancelación de la misma, éste podrá solicitar la devolución del depósito de garantía. El Certificado de Depósito Administrativo se devolverá debidamente endosado, aplicando el plazo de prescripción regulado en el numeral 4 del artículo 2001 del Código Civil.
- ii)** En caso el Martillero Público que acredite no haber efectuado remates durante todo su ejercicio, debiendo para tal efecto presentar Declaración Jurada con firma legalizada por Notario.
- iii)** Se devolverá la garantía al postulante que desaprobe el examen escrito de idoneidad. La solicitud del requerimiento de devolución deberá ser presentada por el propio interesado.

Que, del propio tenor del artículo 13 se advierte que estos tres supuestos contemplados están referidos a situaciones distintas. Respecto al primer supuesto señalado, la norma alude a la devolución de la garantía pero luego de transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 2001 numeral 4 del Código Civil, es decir, dos (02) años contados desde la fecha de la notificación de la resolución en virtud del cual se canceló el registro de Martillero, por cuanto estamos ante el hecho de que el Martillero Público sí realizó remates durante el ejercicio del cargo, mientras que en el segundo supuesto señalado, se refiere cuando el Martillero Público no efectuó remates ya sea públicos o privados durante todo su ejercicio como martillero, en este caso bastará la presentación de una declaración jurada con firma legalizada para la devolución de la garantía depositada, finalmente, en el tercer supuesto también la entrega de la garantía económica es inmediata a sola solicitud del postulante a Martillero Público al no haber aprobado el examen de idoneidad;

Que, siendo así, en el presente caso, tenemos que el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga se encuentra dentro del primer supuesto descrito anteriormente, es decir, haber efectuado remates durante su labor como martillero, lo cual ha sido señalado por el propio administrado en su recurso de reconsideración, por lo que ante tal situación, se debe computar como plazo para la entrega de la devolución de su garantía los 02 años contados desde la fecha de la notificación de la resolución en virtud del cual se dispuso la cancelación de su registro como martillero, esto es, desde el 20 de febrero de 2020, tal como lo establece el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Martillero

Público concordante con el artículo 2001 numeral 4 del Código Civil, por lo que, no habiéndose cumplido aún los dos años exigidos en la norma para la devolución de la garantía, no resulta procedente su pedido;

Que, sin perjuicio de lo desarrollado precedentemente, resulta pertinente mencionar que, en casos anteriores, la Jefatura de la Zona Registral N° IX-Sede Lima ha emitido pronunciamientos en el mismo sentido que la resolución impugnada, como se puede advertir de las siguientes Resoluciones Jefaturales: (i) Resolución N° 292-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, Martillero Nadia Regalado Tamayo; (ii) Resolución N° 308-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez; (iii) Resolución N° 392-2020-SUNARP-ZRN°IX/JEF, Martillero Gladys Elizabet Miranda Pérez; (iv) Resolución N° 236-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF, Martillero Giannina Silvia Miranda Lazo;

Que, en ese sentido, resulta oportuno referir el denominado principio de predictibilidad o de confianza legítima regulado en el numeral 1.15 del Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, que señala: *“La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos. La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables”*.

Que, sobre el particular, en el Fundamento jurídico 3 de la STC recaída en el Expediente 0016-2002-AI/TC, el Tribunal Constitucional señaló: *“El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho” (STCE 36/1991, FJ 5)( ...)”*. (El subrayado es nuestro).

Que, de lo expuesto precedentemente, podemos establecer que, al haberse declarado infundado el pedido de reconsideración interpuesto por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga que denegó el pedido de devolución de la garantía otorgada a favor de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por no haberse cumplido aún el plazo de 02 años desde que le fue cancelado su registro como Martillero Público, consideramos que se ha seguido una línea de criterio aplicable a casos de la misma naturaleza, lo cual constituye una observancia al principio de predictibilidad o de confianza legítima establecida en el numeral 1.15 del artículo IV del título preliminar del TUO de la LPAG;

Que, en consecuencia, la decisión adoptada se encuentra sustentada además en la aplicación del principio legalidad según el cual, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la constitución, la ley, y al derecho, por lo que ante tal circunstancia corresponde se confirme la resolución recurrida que denegó la devolución de la garantía efectiva en favor del señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga;

**Pronunciamiento sobre los argumentos expuestos por el apelante en su recurso.**

Que, sin perjuicio del análisis desarrollado en los considerandos anteriores, resulta conveniente emitir un pronunciamiento sobre los argumentos esbozados por el impugnante. En ese sentido, respecto a que el plazo de 02 años establecido en el numeral 4) del artículo 2001 que debe esperar para que se le devuelva la garantía, es aplicable al acto jurídico y no para la devolución de la garantía. Cabe indicar que lo señalado textualmente por el artículo 13 del Reglamento de la Ley del Martillero Público, es que, para la devolución del certificado de depósito endosado se aplicará el plazo de prescripción de 02 años, los cuales aún no se han cumplido, por lo que este argumento no desvirtúa el fundamento de la resolución recurrida;

Que, con relación a que la aplicación del Código Civil sería aplicable al caso de los martilleros públicos que han participado en remates de naturaleza privada en donde el acto jurídico podría ser anulado por cualquier causal, cabe mencionar que el artículo 13 del Reglamento de la Ley del Martillero Público prevé el plazo de 02 años como plazo de prescripción en remates judiciales, sin hacer distinción si fue público o privado; motivo por el cual, este argumento no desvirtúa el fundamento de la resolución recurrida;

Que, respecto al argumento esbozado que ya ha quedado consentida la adjudicación judicial en la que participó en calidad de martillero público y que sería jurídicamente imposible que se declare nulo, debemos señalar que en aplicación estricta del principio de legalidad, la norma no excluye del plazo de 02 años a los remates que pudieran haber concluido con la inscripción en el Registro correspondiente como es en este caso, por lo que, en virtud a lo establecido en el artículo 13 del citado Reglamento de la Ley del Martillero Público este hecho no lo excluye del requisito de 02 años para la devolución de la garantía; motivo por el cual, este argumento no desvirtúa el fundamento de la resolución recurrida;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, a través del Informe N° 769-2021-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga contra la Resolución Jefatural N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 07 de marzo de 2021, respecto a la devolución de la garantía efectiva presentada en favor de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, tomando en cuenta que ha operado el supuesto previsto en el artículo 13 del Reglamento de la Ley del Martillero Público, Ley N° 27728, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2005-JUS, en concordancia con el numeral 4) del artículo 2001 del Código Civil;

De conformidad con lo establecido en el literal r) del artículo 12 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS y lo dispuesto en el artículo 2 de la Resolución N° 108-2021-SUNARP/SN; contando con el visado de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1. – Declarar infundado el recurso de apelación.**

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga contra la Resolución Jefatural N° 102-2021-SUNARP-ZRN°IX/JEF de fecha 07 de marzo de 2021, en virtud a los considerandos expuestos en la presente Resolución.

**Artículo 2. – Agotamiento de la vía administrativa.**

Dar por agotada la vía administrativa, conforme a lo dispuesto por el literal a) del numeral 228.2 del artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**Artículo 3. – Notificación de la presente resolución.**

Disponer la notificación de la presente resolución al señor Luis Eduardo Cuba Velaochaga y a la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**