



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 130-2021-SUNARP/SN

Lima, 01 de octubre de 2021

VISTOS; el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania contra la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 20 de abril de 2021, y, el Informe N° 841-2021-SUNARP/OGAJ, del 23 de setiembre del 2021, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Respecto al procedimiento sancionador iniciado contra la impugnante

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 132-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 10 de marzo del 2020, la Jefatura de la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania, imputándole haber realizado el remate en primera convocatoria en el proceso de ejecución de garantías seguido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana contra Lilia Juana Cornejo Valdivia y CAMIGRAF DEL PERU EIRL (Expediente N° 00318-2018-0-2001-JR-CI-03) sin advertir que no había mediado los tres días hábiles para efectuar el remate desde la fecha del pegado del cartel respectivo; así como, no dejó transcurrir los tres días hábiles para efectuar el remate desde la última publicación en el diario de avisos judiciales, contraviniendo lo señalado en el artículo 733 del Código Procesal Civil;

Que, en dicho sentido, se le imputó el incumplimiento de la obligación establecida en el numeral 8) del artículo 16 de la Ley N° 27728, Ley del Martillero Público, conducta que es sancionable de conformidad con lo señalado en el artículo 13 del Reglamento del Procedimiento Sancionador aplicable a Martilleros, aprobado mediante Resolución N° 218-2007-SUNARP/SN;

Que, luego del desarrollo del procedimiento sancionador, mediante la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 20 de abril de 2021, la Jefatura de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, declaró la existencia de responsabilidad administrativa de la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania por haber incumplido la obligación referida en la resolución de inicio del procedimiento administrativo sancionador. En ese sentido, se dispuso sancionarla con la suspensión de tres (03) meses en el ejercicio de sus funciones, conforme a lo descrito en el artículo 23 del Reglamento de la Ley del Martillero Público;

Respecto al trámite del recurso de apelación.

Que, a través del escrito presentado el 15 de julio de 2021, la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF alegando lo siguiente:

- Como se expresó anteriormente, y que la Jefatura de la Zona Registral no ha tomado en cuenta al expedir la Resolución de sanción la cual considero no ser cierta ni ajustada a derecho dicha sanción impuesta, toda vez que no ha analizado lo que expresa el artículo 147 del Código Procesal Civil, norma adjetiva que es la que establece los plazos procesales como es el que se aplicó en el remate judicial y que expresamente señala:

Cómputo:

Artículo 147.- El plazo se cuenta desde el día siguiente de notificada la resolución que lo fija y cuando es común, desde la última notificación.

No se consideran para el cómputo los días inhábiles.

Entre la notificación para una actuación procesal y su realización, deben transcurrir por lo menos tres días hábiles, salvo disposición distinta de este código.

- Como se puede apreciar del propio artículo 147 se puede entender que el plazo de tres días se refiere AL PLAZO QUE DEBE EXISTIR ENTRE EL ACTO PROCESAL DE **NOTIFICACION DE UNA RESOLUCION** y la actuación del acto o diligencia dispuesta en dicha resolución, por lo que el plazo de 03 días se refiere al plazo que debe existir entre la notificación efectuada por cédula de notificación, notificación electrónica o mediante edictos, conforme al artículo 155 del Código Procesal Civil, que establece:

El acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de los interesados el contenido de las resoluciones judiciales. El Juez, en decisión motivada, puede ordenar que se notifique a persona ajena al proceso.

Las resoluciones judiciales solo producen efectos en virtud de notificación hecha con arreglo a lo dispuesto en este Código, salvo los casos expresamente exceptuados.

- Del análisis del artículo 155 del Código Adjetivo se puede entender que en el artículo 147 del Código Procesal Civil no se refiere o considera a la publicación del Aviso de Remate en el diario, toda vez que dicha publicación no es una notificación judicial, pues solo sirve como medio publicitario o para dar publicidad a un remate judicial a realizarse a fin de que se presenten postores interesados al remate judicial, igual finalidad tiene el pegado del cartel en el inmueble a rematar, caso contrario todo acto que se pretenda realizar debería ser publicitado en los diarios oficiales, cosa que el legislador no ha previsto que sea así.
- Como se ha señalado, no es necesario que exista o transcurra un plazo de 03 días entre la última publicación del remate y el pegado del cartel o edicto de remate en el predio a rematar y la diligencia del remate en si, por lo que no resulta aplicable el artículo 147 del Código Procesal Civil, en el caso concreto.
- Finalmente, respecto a la publicidad de los avisos judiciales se debe tener en

cuenta lo señalado en el artículo 733 del Código Procesal Civil que establece:

- a) *La convocatoria se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate por tres días tratándose de muebles y seis si son inmuebles.*

Que, mediante el Oficio N° 631-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, el Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima eleva a esta Superintendencia Nacional el expediente apelado para conocimiento y resolución del caso;

Determinación de los puntos materia de análisis:

Que, conforme con lo descrito en los numerales precedentes y los argumentos desarrollados por la apelante, los puntos materia de análisis serán los siguientes: **i)** Determinar si se cumplen los presupuestos para la procedencia del recurso de apelación y **ii)** Determinar si se ha configurado la conducta infractora por parte de la Martillero Público;

(i) Respecto al cumplimiento de los presupuestos para la procedencia del recurso de apelación.

Que, según el numeral 120.1 del artículo 120, en concordancia con el numeral 217.1 del artículo 217 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante TUO de la LPAG), frente a actos que suponen que violan, afectan, desconocen o lesionan un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción a través de los recursos administrativos señalados en el artículo 218 de la citada Ley, entre los que se encuentra el recurso administrativo de apelación;

Que, el artículo 218 numeral 218.2 del TUO de la LPAG, establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

Que, asimismo, el artículo 220 del TUO de la LPAG, señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, en tal sentido, teniendo en cuenta que la Resolución materia de apelación fue notificada a la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania, el día 28 de junio de 2021, según se advierte del cargo de notificación obrante a fojas 44 del expediente y su escrito de apelación fue presentado el día 15 de julio de 2021, por lo que se tiene que el recurso ha sido presentado dentro del plazo legal establecido en la norma. Asimismo, tenemos que la referida Martillero Público interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF basado en una interpretación diferente de derecho y hechos conforme a los argumentos señalados en su escrito de apelación; por tanto, se ha cumplido con los presupuestos de procedencia del recurso de apelación

(ii) Respecto a la configuración de la conducta infractora.

Que, en principio, debemos mencionar que el procedimiento administrativo sancionador en el presente caso tiene como fin determinar la responsabilidad administrativa en la que incurre el Martillero Público en el ejercicio de sus funciones, y consecuentemente establecer las sanciones que correspondan. En dicho contexto, cabe

mentar que la imposición de sanciones tiene como fin que los infractores se conduzcan de forma correcta y diligente en el ejercicio de sus funciones y obligaciones que le fueren otorgadas por la ley, debido a la relevancia de su cargo. A su vez permite al administrado defenderse sobre los hechos que se le imputan¹;

Que, según el autor Jaime Ossa Arbeláez, el procedimiento sancionador garantiza que la actuación de la Administración se lleve a cabo de una manera ordenada y orientada a la consecución de un fin y respetando un mínimo de garantías para el administrado²;

Que, por otro lado, y tal como ha ocurrido en el presente caso, el procedimiento sancionador puede originarse por el incumplimiento de una obligación que tiene origen legal o reglamentario. En dicho sentido, según Alejandro Nieto, señala el que incumple una obligación “...*puede decirse que actúa con culpa o imprudencia (o negligencia) el que realiza un hecho típicamente antijurídico, no intencionadamente sino por haber infringido un deber de cuidado que personalmente le era exigible y cuyo resultado debía quedar previsto*”³;

Que, ahora, para determinar si la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania ha incumplido una obligación y, en consecuencia, le corresponde ser sancionada de conformidad con el artículo 13 del Reglamento del Procedimiento Sancionador aplicable a los Martilleros Públicos, se debe verificar que exista norma que exija el cumplimiento de la obligación y la existencia del perjuicio en caso de incumplimiento;

Que, en dicho contexto, debemos indicar que el Martillero Público es la persona autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones señaladas por la ley, siendo necesaria su intervención para que el remate sea válido, conforme a lo establecido en los artículos 2 y 3 de la Ley del Martillero Público. Para tal efecto, las obligaciones a realizar durante el proceso de remate se encuentran señaladas en el artículo 16 de la Ley N° 27728, resultando relevante en esta ocasión la siguiente:

“(..)

8) *Cumplir, en la subasta judicial, las condiciones establecidas por la autoridad judicial y las disposiciones legales vigentes*

Que, siendo así, a la apelante se le imputa el incumplimiento de dicha obligación por los hechos siguientes:

- ✓ *Entre la fecha del pegado del cartel de remate en primera convocatoria y la fecha en que se efectuó el remate (15.08.2018) solo había transcurrido dos días hábiles, no habiendo transcurrido el plazo legal estipulado en el artículo 147 del Código Procesal Civil.*
- ✓ *Entre la fecha de la última publicación efectuada en el Diario la República (11.08.2018) y la realización del remate (15.08.2018) solo han transcurrido dos días hábiles, no habiendo transcurrido el plazo legal estipulado en el artículo 147 del Código Procesal Civil.*

¹ GARBERÍ LLOBREGAT, José y BUITRÓN RAMÍREZ, Guadalupe. El Procedimiento Administrativo Sancionador. Sexta Edición, Volumen I. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia – España, 2016.

² OSSA ARBELÁEZ, Jaime. Derecho Administrativo Sancionador, una aproximación dogmática. Legis, Segunda Edición. 2010.

³ NIETO, Alejandro. “Derecho Administrativo Sancionador”. Editorial Tecnos. 5ta Edición. Madrid, 2012, pág.341.

Que, estos dos hechos señalados precedentemente trajeron como consecuencia que la Jueza del Tercer Juzgado Civil de Piura declarara la nulidad del remate en primera convocatoria mediante resolución N° 08, del 28 de agosto de 2018, en el proceso judicial tramitado con el Exp. N° 00318-2018-0-2001-JR-CI-03 y la consecuente subrogación de la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania;

Que, en dicho sentido, resulta pertinente mencionar que, dentro del proceso judicial, el Martillero Público realiza el remate debiendo tener presente lo establecido en la Ley y el Reglamento del Martillero Público, así como en el Código Procesal Civil, conforme se describe a continuación:

Artículo 24 de la Ley del Martillero Público, Ley N° 27728.- Del procedimiento para rematar:

Aprobada la tasación del bien, se designará al Martillero Público que llevará a cabo el remate o subasta pública, observando el siguiente procedimiento:

- 1) *Quando se trate de remates en la provincia de Lima, el Martillero Público mandará publicar en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, con anticipación no menor de dos días tratándose de bienes muebles y tres días si son inmuebles (...)*

Quando se trate de remates fuera de la ciudad de Lima, las publicaciones se harán en las mismas condiciones, en el diario que publica los avisos judiciales del Distrito Judicial (...).

Artículo 25 del Reglamento de la Ley del Martillero Público. - Publicaciones:
Entre la última publicación realizada y la fecha del remate deberá mediar un periodo no menor de dos (2) días tratándose de bienes muebles y de tres (3) días cuando se trate de bienes inmuebles.

Artículo 147 del Código Procesal Civil. – Cómputo:

El plazo se cuenta desde el día siguiente de notificada la resolución que lo fija y, cuando es común, desde la última notificación.

No se consideran para el cómputo los días inhábiles.

Entre la notificación para una actuación procesal y su realización, deben transcurrir por lo menos tres días hábiles, salvo disposición distinta de este Código.

Que, de la normativa antes descrita se desprende que es el Martillero Público quien tiene la obligación de publicar el aviso de remate en el diario que publica los avisos en el Distrito Judicial con una anticipación de tres días a la realización del remate si son inmuebles; por otro lado, el Código Procesal Civil señala que los plazos se deben contabilizar en días hábiles. Por tanto y en base a lo expuesto por las mencionadas disposiciones legales, queda claro que para llevarse a cabo el remate se debe tener en cuenta que se haya cumplido con la publicación de los avisos y con el pegado del cartel en el inmueble a rematar con una anticipación mínima de tres (03) días hábiles a la fecha del remate, por cuanto la propia norma procesal ha establecido que los plazos para todas las actuaciones judiciales deben contabilizarse en días hábiles, por lo que el argumento esgrimido por la apelante para justificar el incumplimiento de los plazos establecidos en la norma adjetiva carece de fundamento;

Que, en ese orden, el numeral 8) del artículo 16 de la Ley N° 27728 cuando indica que es obligación del Martillero *“Cumplir, en la subasta judicial, las condiciones*

establecidas por la autoridad judicial y las disposiciones legales vigentes” se refiere a que elabore y realice diligentemente las publicaciones y verifique que se haya efectuado el pegado del cartel de remate en el inmueble con la antelación debida a la realización del remate a efectos de que las personas tomen conocimiento y así proceder a realizar propiamente el “*acto del remate*” convocado por ella, evitando generar perjuicios. Bajo esa figura la ley le otorga al martillero un papel importante en el cumplimiento de la publicación del aviso de remate, el cual debe tener presente para llevar a cabo el remate, debido a que una actuación sin observancia de las normas podría llevar a que el Martillero Público remate bienes sin el cumplimiento de los plazos previstos en la Ley para su realización;

Que, de igual modo, hay que tener en cuenta que la inobservancia en el plazo mínimo (03 días hábiles) que debe mediar entre la publicación del último aviso judicial y la fecha de realización del remate, así como entre el pegado del cartel de remate y la fecha de realización del mismo se sanciona con nulidad, trayendo como consecuencia la subrogación del Martillero Público y la realización de una nueva convocatoria a remate, lo que genera retraso en el proceso judicial y perjuicio para las partes involucradas en el mismo;

Que, por tanto, de lo expuesto se aprecia que existía una obligación dentro del procedimiento de remate que la Martillero Público incumplió y que fue advertido por la Jueza del Tercer Juzgado Civil de Piura, motivando la declaración de nulidad del remate en primera convocatoria mediante Resolución N° 08, del 28 de agosto de 2018 y la subrogación de la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania;

Que, en ese entendido, la apelante no puede pretender desligarse del cumplimiento de la obligación a la que estaba llamada a realizar por ley, bajo el argumento que la obligación de publicar recaía en terceros o que el plazo de 03 días a que hace referencia la norma es para notificación de resoluciones judiciales; razón por la cual, las obligaciones antes descritas se encuentran comprendidas dentro de la disposición descrita en el numeral 8) del artículo 16 de la Ley N° 27728. De esta forma se advierte responsabilidad de parte de la Martillero Público, así como también el perjuicio al haberse declarado la nulidad del remate;

Que, por otro lado, y respecto a que la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Sullana haya comunicado al Juzgado que el proceso se concluyó de manera satisfactoria mediante la cancelación total de la deuda y que no se ha causado perjuicio a las partes, o en su defecto, que se tenga en cuenta lo resuelto mediante resolución emitida en el proceso judicial Exp. N° 01906-2013-66-0410-JM-CI-01 de la Corte Superior de Justicia de Arequipa – Segunda Sala Civil; debemos señalar que tal situación no enerva de modo alguno el hecho cometido por la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania al incumplir con los plazos establecidos en el Código Procesal Civil para la realización del remate que fue advertido por el 3er Juzgado Civil de Piura en su oportunidad, por lo que, independientemente de que si el remate en primera convocatoria no causó perjuicio a las partes o que si la ejecutada haya cumplido con cancelar la totalidad de la deuda, queda claro que existe un incumplimiento en su obligación como Martillero Público que no lo exime de responsabilidad;

Que, finalmente, debemos señalar que lo resuelto en dicha causa (Exp. N° 01906-2013-66-0410-JM-CI-01, Corte Superior de Justicia de Arequipa - Segunda Sala Civil, seguido por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Arequipa contra Mamani Zapana César), solo resulta aplicable y de obligatorio cumplimiento para las partes que intervinieron en dicho proceso judicial, no pudiendo tener efectos jurídicos frente a terceros ajenos al proceso, menos aún puede servir para dejar sin efecto lo resuelto

mediante resolución judicial N° 08, del 28 de agosto de 2018, emitida por la Jueza del Tercer Juzgado Civil de Piura en el Exp. N° 0318-2018-0-2001-JR-CI-03;

Que, en consecuencia, ha quedado acreditada la configuración de la conducta infractora que motivó el procedimiento sancionador seguido en contra de la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania contra la sanción impuesta a través de la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF. Siendo así, los descargos realizados por la apelante y los argumentos desarrollados en su recurso de apelación no han logrado acreditar una actuación diligente dentro del trámite de remate judicial a su cargo, como por ejemplo, que la última publicación del aviso y la constancia de pegado del cartel no se hayan efectuado como mínimo con una antelación de 03 días hábiles a la fecha de realización del remate en primera convocatoria, en observancia a lo establecido en el artículo 147 del Código Procesal Civil, circunstancia que era necesaria, a efectos de proceder con el remate;

Que, por lo tanto, tales hechos constituyen una inobservancia a su obligación como Martillero Público prevista en el numeral 8) del artículo 16 de la Ley N° 27728; lo cual trajo como consecuencia la imposición de la sanción de suspensión en el ejercicio de sus funciones de tres (3) meses;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, mediante el Informe N° 841-2021-SUNARP/OGAJ, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania contra la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 20 de abril de 2021, y confirmar la sanción de suspensión de tres (03) meses del ejercicio de sus funciones dispuesta a través de la misma;

De conformidad con lo dispuesto en el literal I) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS; contando con el visado de la Gerencia General y la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1. – Declarar infundado el recurso de apelación.

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania contra la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 20 de abril de 2021, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2. – Confirmación de Resolución Jefatural impugnada.

CONFIRMAR la Resolución Jefatural N° 147-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF, del 20 de abril de 2021, que le impuso la sanción de suspensión de tres (03) meses del ejercicio de sus funciones.

Artículo 3. – Agotamiento de la vía administrativa.

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

Artículo 4. – Notificación de la presente resolución.

Disponer la notificación de la presente resolución a la Martillero Público Norma Reveca Rojas Alania y al Jefe de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web institucional.