

La garantía procesal de los remates judiciales de inmuebles en el Perú

Carlos Alfonso Navarrete Roldán¹, Víctor H. Chanduví Cornejo²

¹Abogado, Agente Inmobiliario, Perú; martilleropublico_2@hotmail.com

²Facultad de Derecho, Universidad Particular Antenor Orrego, Perú; ejchanduvicornejo@hotmail.com

Recibido: 27-02-2013

Aceptado: 27-11-2013

RESUMEN

En esta investigación se ha examinado la garantía procesal de los remates judiciales de inmuebles en el Perú con la finalidad de identificar los factores que han ocasionado la ausencia de Seguridad Jurídica y Garantía Procesal de los remates judiciales. Se ha realizado una Encuesta sobre el tema a personas adjudicatarias, postores, Abogados, Magistrados e interesados en intervenir en este tipo de remates. Se ha examinado expedientes sobre remates judiciales de inmuebles y la legislación procesal civil aplicable. Se ha comparado la legislación procesal civil de Argentina, Chile, Paraguay, México, Venezuela y España con la legislación peruana. En base a lo anterior se elaboró una nueva propuesta de ley. Se concluye que el martillero público, por falta de preparación e idoneidad para el desempeño del cargo se ha constituido como el factor primordial para ocasionar la ausencia de seguridad jurídica y garantía procesal en los remates judiciales y que nuestra actual legislación procesal civil en comparación con otras legislaciones adolece de vacíos para el logro del objetivo procesal de la seguridad jurídica en los remates judiciales.

Palabras clave: remate judicial de inmuebles, seguridad jurídica, martillero público, legislación procesal civil.

ABSTRACT

In this research work the procedural guarantee of the judicial auction of buildings in Peru has been examined, with the purpose of identifying the factors that have caused the absence of legal Security and procedural guarantee of the judicial auction. A Survey has been made to people awardees, bidders, Lawyers, Magistrates and people interested in taking part in this type of processes. It has been examined files on judicial auction of buildings and the civil procedural legislation. The civil procedural legislation of Argentina, Chile, Paraguay, Mexico, Venezuela and Spain has been compared with the Peruvian one. Based on such information a new law proposal was elaborated. It is concluded that the public auctioneer in virtue of the lack of preparation and suitability for the performance in such position has become itself as the main responsible for the lack of legal security and procedural guarantee in the judicial auction and that our present civil procedural legislation in comparison with foreign legislations suffers from gaps for the achievement of the procedural objective of the legal security in the judicial auctions.

Keywords: judicial auction of buildings, legal security, public auctioneer, civil procedural legislation.

I. INTRODUCCIÓN

Desde los orígenes de la humanidad, los bienes inmuebles han jugado un rol preponderante en el desarrollo de su historia. Para validar esta afirmación, solo basta recordar la información que nos brindan los historiadores universales, quienes refieren que las grandes guerras suscitadas ya sea en la antigüedad o en nuestros tiempos, siempre han sido por ganar un suelo, un territorio, un inmueble, un predio. Así mismo, son innegables los conflictos entre hermanos, entre padres e hijos, entre cónyuges, todo por "un espacio físico".

Según sostiene Trujillo (2012: 24), es en una porción de espacio físico que el ser humano puede existir, expresar su libertad, alcanzar su fin y desarrollarse; de allí su rol preponderantemente económico y a tal situación universalmente veraz, nuestra realidad pragmática social no puede ser la excepción, más aún si existen sociedades que arrastran los rezagos de una sociedad precariamente agrarista.

Desde un punto de vista macroeconómico, para que un país se desarrolle y crezca económicamente, se necesita de una herramienta jurídica que garantice la propiedad inmueble.

La seguridad jurídica vinculada al derecho de propiedad, se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza.

En nuestra sociedad contemporánea peruana ha surgido una gran preocupación por encaminarse en un sistema de adquisición que resulte el más adecuado para la obtención de una propiedad inmobiliaria, que sea no solamente rentable y asequible al nivel económico del vaporeado estándar de vida del poblador peruano, sino que garantice la consolidación de su propiedad en el futuro, sin cuestionamiento, ni transgresión alguna que signifique el trastocamiento de su ulterior dominio directo y útil, cuyo derecho real se encuentra amparado por nuestro Ordenamiento Legal Vigente con ciertos vacíos legales en la actualidad.

La obtención de una vivienda a través del Sistema del Remate Judicial involucra un costo que está muy por debajo del mercado inmobiliario comercial, lo que constituye una alternativa de solución para resolver este problema álgido, cuya preocupación sobrepasa las expectativas del Estado por mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad del poblador peruano en su conjunto.

Por ello, es importante analizar los factores sobre los que se desenvuelve el Remate en sede judicial, con el fin de reconocer los requisitos para ser considerado postor hábil, información relevante e imprescindible que debe tener en cuenta toda persona que intervenga en un remate judicial; asimismo, información acerca del trámite a seguir en el proceso judicial, materia del remate a partir de la obtención de la buena pro a su favor hacia la adjudicación del inmueble, que culmina con el cursamiento de partes judiciales al Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral donde se encuentra ubicado el inmueble.

Como afirma Pizarro (1991: 45), el derecho de propiedad y su transmisión, no obstante tener vigencia desde la época del imperio romano, no han sido difundidas para su aplicación por los operadores del derecho, en donde se ilustre a la población sobre las bondades o ventajas de adquisición de bienes inmuebles por medio del Remate Judicial, encontrando serias deficiencias en su tratamiento, llegando inclusive a violar el derecho de propiedad o proceso de transferencia de la propiedad del Adjudicatario una vez obtenida inclusive la buena pro, dando origen a la desconfianza y falta de credibilidad en la población para la obtención de la propiedad por medio de este sistema de enajenación.

Castillo (2007: 67) considera que la falta de adecuado cumplimiento por parte de los operadores de justicia de los artículos 731 y siguientes del Código Procesal Civil que norman el procedimiento de Remate Judicial, así como los dispositivos conexos que la rigen, la Ley No. 27728 (Ley del Martillero Público) y el D.S. No. 008-2005-JUS (Reglamento de la Ley del Martillero Público) y normas modificatorias y ampliatorias, Ley 28371 y Decreto Legislativo No. 1069, han determinado la afluencia del descrédito y falta de confianza para participar como postor y posteriormente en calidad de Adjudicatario en los Remates por mandato jurisdiccional de bienes que se ordenen llevar a cabo en el Distrito Judicial de La Libertad.

Estos planteamientos, si bien son ciertos, también encuentran un marcado intervencionismo del Martillero Público tipificado según la Ley procesal como el "Funcionario encargado de efectuar el remate", que en su condición de Órgano de Auxilio Judicial, hace propicia en muchas ocasiones que se transgreda la garantía de la propiedad en un Remate Judicial, por su escasa preparación formal-legal de lo que significa la concepción de una diligencia de Remate con todos sus presupuestos

fácticos y legales a ejecutar en este tipo de diligencias, como son omisiones formales de especificación en el Acta de Remate, consignar datos fundamentales en forma errónea, dar cuenta de su gestión fuera de los plazos establecidos por ley. Desencadenando como consecuencia, que la desconfianza de la población para participar como postor en un remate judicial de inmueble radica en que proliferan nulidades procesales contra el debido proceso que se encuentran al margen de la nulidad formal del remate, ocasionando violación a la garantía procesal de la adjudicación de un inmueble en el Sistema Judicial.

Fue por tales motivos que realizamos la presente investigación en el campo específico del Remate Judicial de bienes inmuebles, como alternativa de desarrollo y despegue económico de nuestro país, pues gran parte de nuestra población carece de las condiciones mínimas económicas de obtención de una vivienda que cubra esta necesidad básica para su desarrollo social, humano, educativo y cultural.

Los propósitos principales de la investigación fueron, encontrar los factores que han ocasionado la vulneración de la Seguridad Jurídica y Garantía en los procesos de Remate Judicial de inmuebles, examinar las legislaciones al respecto de otros países y proponer un proyecto de ley que corrija las deficiencias de la presente.

II. MATERIAL Y MÉTODOS

2.1. Objeto de estudio

El objeto de estudio del presente trabajo estuvo constituido por la legislación y los procesos de remate judicial tramitados en la Corte Superior de Justicia del Perú desde el año 2006 hasta la actualidad, descritos en los expedientes disponibles signados con los números: 05037-2011 sobre acción de amparo, 00311-2010-PA/TC sobre acción de amparo, 1198-2011-PA/TC sobre acción de Amparo y 02179-2010 sobre recurso de casación.

Estos procesos constituyen el procedimiento con mandato judicial de ejecución de venta por el martillero público de un inmueble o inmuebles gravados mediante medidas de embargo en forma de inscripción o hipoteca de propiedad del demandado o deudor, por no haber cancelado una suma de dinero a favor del demandante o acreedor, por lo que, ante el incumplimiento de pago y en efectividad del apercibimiento decretado, el Juez ordena sacarlo a subasta pública.

El Remate judicial y su procedimiento se encuentran previstos en el Código Procesal Civil del Perú bajo los siguientes artículos (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2010):

- Artículo 731. Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate fijando día y hora y nombrando al funcionario que lo efectuará, de ser el caso. El remate de inmueble lo efectuará el Juez en el local del Juzgado y el de mueble lo hará un martillero público en el lugar en que se encuentre el bien. Excepcionalmente, por las circunstancias del caso, el Juez, de oficio o a pedido de parte, puede efectuar el remate del mueble, fijando el lugar de su realización. Si el mueble se encuentra fuera de su competencia territorial, puede comisionar al del lugar para tal efecto.

- Artículo 732 sobre retribución del martillero.

- Artículo 733 sobre la publicidad.

- Artículo 734 sobre el contenido del aviso.

- Artículo 735 sobre los requisitos para ser postor, Artículo 736.- Sobre las reglas comunes al remate.

- Artículo 737 sobre el Acto de remate.

- Artículo 738 sobre el Acta de remate.

- Artículo 739 sobre la transferencia de inmueble y destino del dinero obtenido.

- Artículo 740 sobre la transferencia de mueble y destino del dinero obtenido.

- Artículo 741 sobre el incumplimiento del adjudicatario.

- Artículo 742 sobre nuevas convocatorias, modificado por el Artículo Único de la Ley Nº 27740, publicada el 29-05-2002.

- Artículo 743 sobre la nulidad del remate.

- Artículo 744 sobre la adjudicación en pago, modificado por el Artículo Único de la Ley Nº 27740, publicada el 29-05-2002.

Asimismo, el procedimiento de remate se encuentra previsto supletoriamente en la Ley No. 27728 (Ley del Martillero Público) bajo el Artículo 24 del procedimiento para rematar (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2010).

2.2. Instrumentos y fuentes de información

Se utilizó como instrumento una encuesta de 12 preguntas, para obtener información de los postores que han intervenido en Remates Judiciales de inmuebles, adjudicatarios, abogados con experiencia en el patrocinio de adjudicatarios de inmuebles en remate judicial y Jueces Especializados en Derecho Civil con Sub Especialidad en Derecho Comercial, acerca del conocimiento que tienen de los requisitos para ser considerado postor hábil en un remate judicial; asimismo, de las cargas que va a soportar el adjudicatario después del remate, establecimiento del grado de garantía procesal del remate judicial frente a la obtención de la propiedad definitiva por medio de este sistema de enajenación.

Se recurrió a las siguientes fuentes de información:

- Portal del Tribunal Constitucional (Tribunal Constitucional, 2012) para obtener información sobre expedientes de casos de procesos de remate judicial en la Corte Superior de Justicia del Perú con intervención de martillero público, que fueron de su conocimiento, mediante acciones de amparo.
- Portal del Poder Judicial (Poder Judicial del Perú, 2012) para obtener información sobre expedientes de casos de procesos de remate judicial en la Corte Superior de Justicia del Perú con intervención de martillero público, que fueron resueltas en extraordinaria instancia de Corte Suprema mediante Sentencias de Casación Civil.

2.3. Métodos y técnicas

La encuesta se aplicó a 50 personas integrada por postores, adjudicatarios, abogados, jueces y personas en general interesadas en adquirir propiedades inmuebles mediante procedimiento judicial, bajo tres criterios como son: conocimiento que tienen de los requisitos para ser considerado postor hábil en un remate judicial; asimismo, de las cargas que va a soportar el adjudicatario después del remate, establecimiento del grado de garantía procesal del remate judicial frente a la obtención de la propiedad definitiva por medio de este sistema de enajenación.

La encuesta se realizó en la Corte Superior de Justicia de La Libertad en forma personal, alcanzando a cada uno de los encuestados a excepción de los jueces, a quienes se les entregó dicho formato para ser recabado posteriormente al día siguiente de la encuesta.

La encuesta se procesó atendiendo a los rubros "de acuerdo", "en desacuerdo", "no opinan", estableciendo un porcentaje comparativo del número de encuestados que integran los rubros anteriormente indicados desde el numeral 1 hasta el 12 de la forma siguiente: del 1 al 3 bajo el rubro conocimiento que tienen de los requisitos para ser considerado postor hábil en un remate judicial; del 4 al 8 bajo el rubro cargas que va a soportar el adjudicatario después del remate y del 9 al 12, bajo el rubro establecimiento del grado de garantía procesal del remate judicial frente a la obtención de la propiedad definitiva por medio de este sistema de enajenación.

Se examinaron en forma comparativa con la normatividad procesal civil aplicable, 4 expedientes sobre remates judiciales llevados a cabo por martillero público, desde el año 2006 hasta la actualidad, signados con los números: 05037-2011, 00311-2010-PA/TC, 1198-2011-PA/TC y 02179-2010, en donde se ocasionó nulidad formal del remate por causa imputable a dicho funcionario al violar las normas procesales correspondientes, contraviniéndose constitucionalmente el debido proceso, la garantía procesal y seguridad jurídica del remate judicial.

Se utilizó la Legislación jurídico procesal civil de otros países como Argentina, Chile, Paraguay, México y Venezuela para que, a través del método comparativo con la Legislación jurídico procesal civil de nuestro país, se establezcan las normas procesales favorables para el fortalecimiento de la institución jurídico procesal del Remate Judicial de Inmuebles en nuestro país.

Se elaboró una propuesta de ley para el mejoramiento de remates judiciales denominado, Sistema Nacional de Remates Judiciales Electrónicos en base a criterios de costo-beneficio y seguridad jurídica enmarcados dentro de la política nacional de inclusión social, el cual permitirá desarrollar los remates judiciales ordenados por los órganos jurisdiccionales a través del internet, en forma inclusiva, electrónica, segura, transparente, imparcial, efectiva y eficiente.

Para la elaboración de la propuesta se examinó minuciosamente la legislación peruana y la legislación extranjera sobre el remate judicial, se tuvo en cuenta los resultados de la encuesta así como la experiencia del autor en procesos de remates judiciales.

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Encuesta sobre la garantía procesal del remate judicial

Los resultados de la encuesta, aplicado a abogados, magistrados y postores, respecto a la formalidad de los requisitos para ser considerado postor hábil en un remate judicial, se presentan en la Tabla 01.

TABLA 01. Resultados de la encuesta relativas a la garantía procesal del remate judicial con respecto a la formalidad de los requisitos para ser considerado postor hábil

RESPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS No existe garantía en un remate judicial porque:	"De acuerdo"	"En desacuerdo"	" No opina"
1. En la tasa judicial de participación se consigna una complejidad de datos que ante la omisión de uno de ellos ocasiona nulidad formal de remate (TUPA del Poder Judicial)	64.2%	25.6%	10.2%
2. La garantía del 10% no efectiva de postor a través del cheque de gerencia que establece la ley, conlleva a que se impida la participación de una persona si es que lo acredita por otro medio de pago como el certificado de depósito judicial? (Art. 735 del Código Procesal Civil)	82.3%	17.6%	0.1%
3. En caso de postular persona jurídica tiene que acreditarse su certificado de vigencia de poder (TUPA de la SUNARP)	27.7%	45.5%	26.8%

Respuesta 1

El 64.2% de los encuestados manifestó estar de acuerdo de que no existe garantía en un Remate Judicial de inmueble porque en la tasa judicial de participación como postor, se consignan una complejidad de datos. Indudablemente que subrayan la simplicidad de datos que deben consignarse en la referida tasa judicial como requisito para participar en un remate judicial. Una de las dificultades o trabas formales desde el inicio del proceso o trámite de ejecución procesal constituye precisamente el empleo formal de tasas judiciales que han pasado de un mero cumplimiento de pago hasta el cumplimiento formal de su expedición, cuya omisión se sanciona con nulidad formal de remate (Torres, 2005: 43). El análisis de la formalidad sobre la finalidad a la que está dirigida la suscripción de la tasa judicial está referida al efecto de cubrir las carencias del acto procesal del remate, por lo que resulta indispensable que revista los requisitos indispensables de suscripción para que también cubra un elemento primordial de tributo, cuyo pago a favor del Poder Judicial sea empleado para el depósito en el erario nacional (Puig, 2004: 81). Ante tales circunstancias se pueden presentar tres situaciones:

- 1.- Que la persona sea impedida a postular como postor, por advertirlo oportunamente el Martillero ya sea por No. de Expediente, clase de Juzgado, No. de DNI, respectivamente consignados en forma incorrecta en dicha tasa judicial.
- 2.- Que a contrario sensu, contraviniendo las formalidades se admita que dicha persona participe como postor, por inobservancia formal del Martillero, la que por fortuna es declarada Adjudicataria, sin embargo lo que se va a ocasionar es la nulidad formal del remate a tenor de lo dispuesto por el Art. 743 del CPC, formulada por la parte afectada (ejecutado) o de Oficio (Juzgado).
- 3.- Que en otro caso hipotético, dicha persona no fuera declarada adjudicataria, sus datos incorrectos consignados en el proceso mediante su tasa judicial, van a ser materia de fundamentación de nulidad formal de remate, al haberse permitido la participación como postor de una persona que ha contravenido algún requisito formal como el monto económico de la tasa judicial y a lo indicado en el numeral 1., pese inclusive a no haber sido declarada Adjudicataria.

Respuesta 2

El 82.3% consideró importante que la ley no debe condicionar que en caso de garantía del 10% no efectiva de postor, ésta se haga solamente a través del cheque de gerencia, sino a través de otros medios alternativos de garantía. Es decir, que también se puede optar por otro medio de oblate no efectivo para ser considerado postor hábil en un Remate Judicial, como lo constituye el Certificado de Depósito Judicial girado a la orden del Juzgado, que contenga la garantía del 10% de garantía del postor. Es así que según las Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional (2012) estableció que para ser admitido como postor en un remate judicial, **cualquier persona natural o jurídica tiene dos opciones a su favor, ambas conforme a derecho: la primera** de ellas consiste en la acreditación anterior al remate, lo que se hace depositando el 10% del valor de tasación del objeto de subasta y presentando el certificado de depósito correspondiente ante el juez del proceso; y **la segunda**, que se realiza durante el acto mismo del remate, presentando el depósito en efectivo o el cheque de gerencia con la suma correspondiente ante el martillero público. Sin embargo ante tales circunstancias se pueden presentar tres situaciones:

- 1.- Que la persona sea impedida a postular como postor, por advertirlo oportunamente el Martillero en virtud de haber omitido presentar su garantía no efectiva mediante cheque de gerencia, conforme lo ordena el Artículo 735 del Código Procesal Civil.
- 2.- Que a contrario sensu contraviniendo la formalidad acotada anteriormente se admite que dicha persona participe como postor, por inobservancia formal del Martillero, la que por fortuna para sus intereses es declarada Adjudicataria, sin embargo lo que se va a ocasionar es la nulidad formal del remate a tenor de lo dispuesto por el Art. 743 del CPC, formulada por la parte afectada (ejecutado) o de Oficio (Juzgado).
- 3.- Que en otro caso hipotético dicha persona no fuera declarada adjudicataria, la omisión en la formalidad no efectiva de garantía de postor mediante el cheque de gerencia girado a su nombre (porque lo hizo a la orden del Juzgado), va a ser materia de nulidad formal de remate, al haberse permitido la participación como postor de una persona que ha contravenido el requisito formal exigido en el Artículo 735 del Código Procesal Civil.

Respuesta 3

El 45.5% de los encuestados manifestó estar en desacuerdo, en virtud que la persona jurídica que se presenta como postor y cuyas facultades de representación de su representante legal deben encontrarse actualizadas mediante el Certificado de Vigencia de poder registral, sin el cual se estaría otorgando la Adjudicación a una persona jurídica irregularmente representada por no estar investido de las facultades de representación su acotado Apoderado o Representante Legal. No se ha encontrado coincidencia significativa en relación con el rechazo de esta opinión. Gonzáles (2004) llega a la conclusión que el Certificado de Vigencia de Poder de una Persona Jurídica se constituye como una herramienta de acreditación única para hacer valer sus actos de disposición real ante terceros. Esto quiere decir que la persona jurídica para la realización de actos válidos, debe estar premunida de requisitos de representación en virtud que no actúan por derecho propio, sino por intermedio de un Apoderado o Representante Legal, quién adjudica a favor de su Representada o poderdante los derechos reales de disposición. Ante tales circunstancias se pueden presentar tres situaciones:

- 1.- Que la persona jurídica a través de su Representante Legal sea impedida a postular como postor, por advertir oportunamente el Martillero la ausencia del requisito de certificado de vigencia de poder al día del remate.

- 2.- Que a contrario sensu contraviniendo las formalidades acotadas anteriormente se admite que dicha persona jurídica participe como postor, por inobservancia formal del Martillero, la que por fortuna para sus intereses es declarada Adjudicataria, sin embargo lo que se va a ocasionar es la nulidad formal del remate a tenor de lo dispuesto por el Art. 743 del CPC, formulada por la parte afectada (ejecutado) o de Oficio (Juzgado).
- 3.- Que en otro caso hipotético dicha persona jurídica no fuera declarada adjudicataria, la omisión del certificado de vigencia de poder va a ser materia de fundamentación de nulidad formal de remate, al haberse permitido la participación como postor de dicha persona jurídica, pese inclusive a no haber sido declarada Adjudicataria.

La Tabla 02 contiene información acerca de las cargas después de la realización del remate.

TABLA 02. Resultados de la encuesta relativa a la garantía del remate judicial con respecto a las cargas que va a soportar el adjudicatario después de la realización del remate

RESPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS		"De acuerdo"	"En desacuerdo"	"No opina"
No existe garantía en un remate judicial porque:				
4.	El adjudicatario tiene que solicitar nuevamente la adjudicación del bien al Juez? (Art. 739 del Código Procesal Civil)	38.5%	55.3%	6.2%
5.	El adjudicatario va a necesitar ineludiblemente al asesoramiento de un abogado (Ley Orgánica del Poder Judicial).	51.7%	28.7%	19.6%
6.	El adjudicatario va a afrontar el pago de arbitrios, agua, luz, etc., u otra carga impositiva municipal o registral, que desconocía? (Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva).	75.6%	12.1%	12.3%
7.	El adjudicatario tiene que esperar la respuesta del Juez para el registro del bien a su favor (Art. 739 del Código Procesal Civil).	59.8%	39.6%	0.6%
8.	El plazo que tiene el adjudicatario para depositar el saldo total de adjudicación resulta insuficiente? (Art. 739 y 741 del Código Procesal Civil).	68.4%	20.1%	11.5%

Respuesta 4

El 55.3% de los encuestados manifestó estar en desacuerdo con esta pregunta porque habiéndose ya otorgado la Adjudicación del bien a favor del postor favorecido mediante Acta de Adjudicación de Martillero Público, resulta necesario recurrir en este caso al Juez para solicitar el mismo petitorio, en salva guarda del consentimiento de resoluciones de nulidades formales que le hayan aquejado al Remate Judicial. Por su parte Ticona (1996:104), afirma que los actos procesales civiles son preclusivos, es decir que no pueden volver al estado inmediato anterior y no admiten renovación procesal en el tiempo una vez expedidos, salvo que admitan por medio de una nulidad debidamente declarada, dicha renovación. Es por cuya razón que la Adjudicación habiéndose declarado en su propia diligencia mediante Acta, dicho acto puede ser materia de cuestionamiento o nulidad formal por las partes procesales, si es que careciera de los requisitos formales que conllevan a su validez formal, constituyéndose la norma procesal en garantía de su realización, una vez que ha quedado consentida la resolución de Adjudicación para consecuentemente ordenar la remisión de partes para que se inscriba la propiedad a favor del Adjudicatario en el Registro de la Propiedad Inmueble, Castillo (2007:68).

Respuesta 5

El 51.7% concuerda en que constituye contingencia y carga el tener que contar con el asesoramiento de un Abogado para los fines de tramitación de Adjudicación del bien en sede judicial.

Es necesario hacer hincapié que por tener la condición del instituto de la defensa en juicio, mayor número de justiciables, esto lo hace cautiva y por ende para tener respuesta del órgano judicial del petitorio de Adjudicación se hace necesario que la solicitud o escrito del Adjudicatario se encuentre autorizada por Abogado debidamente colegiado y habilitado para ejercer dicha función.

Según lo expresado por Ticona (2006), el patrocinio de los Abogados conjuntamente con la labor jurisdiccional debe estar dirigido a concretar el fin perseguido por las partes, esto es el de obtener la tutela jurisdiccional efectiva al cual recurrieron para así poder cristalizar sus derechos persecutorios.

Respuesta 6

El 75.6% respondieron estar de acuerdo que el Adjudicatario va a afrontar el pago de arbitrios, agua, luz, etc., u otra carga que desconocía. Es decir que la carga desconocida en contra de los intereses del Adjudicatario de un bien inmueble, no se encuentra consignada en los avisos de remate, pues en éstos no se especifican generalmente las cargas que pesan sobre el inmueble materia del remate, como los hechos económicos de la falta de pago que impone la Municipalidad del lugar y/o a través de su Ejecutoría Coactiva, como el de baja policía, limpieza pública, parques y jardines, serenazgo, arbitrios, declaración jurada de autoavalúo e impuesto al patrimonio predial no empresarial, sin perjuicio de las multas que se hayan impuesto al inmueble, asimismo sobre los pagos o deudas a favor de las Empresas Prestadoras de Servicios de agua y luz eléctrica respectivamente, que se imputa al inmueble y no al ejecutado procesal. Dicha inobservancia formal en los avisos de remate, ocasiona ausencia de garantía procesal en los remates judiciales, ahondando la desconfianza y descrédito de participación en un remate judicial, pues en muchas ocasiones el Adjudicatario sin haber hecho uso de estos servicios va a tener que asumir en forma ilegítima esta clase de pagos, a fin de no ver su inmueble adjudicado afectado con medidas cautelares de embargo de carácter administrativo. Como lo señala Ticona (1996) en la publicidad de los avisos de remate se debe indicar con sucinta objetividad sin perjuicio de los gravámenes, las cargas, a fin de hacer tangibles las obligaciones que tiene el Adjudicatario para con el inmueble, su omisión es causal factible de nulidad formal de remate. Castillo (2007) concluye en su investigación que el Juez previamente a la orden del remate, debe solicitar informes a las Entidades autorizadas, acerca de las deudas contraídas por el inmueble.

Respuesta 7

El 59.8% respondieron estar de acuerdo en que constituye contingencia y carga el tener que esperar la orden judicial del Registro del bien a su favor, por constituir ésta una dilatación del trámite de Adjudicación. Con relación a la conceptualización de estos términos existe gran diversidad de criterios que generan disímiles interpretaciones. Por ejemplo, Avendaño (2006), plantea que el Juez se constituye como el operador de justicia que adapta las formalidades esenciales de los actos procesales al logro y objetivo del proceso. Por su parte Castillo (2007) establece que el Juez debe velar y sancionar en caso de incumplimiento de los principios de veracidad, honestidad, buena fe y probidad de las partes procesales, con las multas correspondientes de acuerdo a la gravedad de los hechos, en consecuencia los actos procesales de los justiciables deben tener una respuesta de calidad y motivada en las resoluciones que garanticen el principio constitucional del debido proceso, teniendo en cuenta los informes de los Órganos de Auxilio Judicial.

Respuesta 8

El 68.4% de los encuestados respondieron estar de acuerdo con esta posición, en que el plazo perentorio legal de tres días otorgados por la norma procesal al Adjudicatario para depositar el saldo total de Adjudicación resulta insuficiente lo que constituye contingencia y carga. Por su parte Torres (2005:88) establece que la condición suspensiva de pago de Adjudicación dentro de tercero día de realizado el remate judicial de un inmueble conforme así lo establecen los Artículos 739 y 741 del Código Procesal Civil, constituyen un impedimento legal para el concurso de postores más desposeídos económicamente, frente al concurso de personas jurídicas y Naturales con afluencia de gran poder económico, en virtud que el plazo establecido por dichas normas, atentarían con el principio de socialización de participación económica del pueblo en su conjunto, que alejarían la obtención de una vivienda a favor de las capas sociales más desposeídas de nuestro país. Avendaño (2006), plantea la reforma de dichas normas procesales para la obtención de un mayor plazo del pago del saldo total de Adjudicación, teniendo en cuenta factores de índole de gestión financiera y bancaria, cuya tramitación no responde al plazo legal de pago ordenado por la norma adjetiva, cuyo incumplimiento origina la nulidad del remate y la prohibición de participación imputable a su omisión en otra nueva diligencia bajo las mismas formalidades procesales.

Es así que el plazo de cancelación del saldo total de adjudicación debe ser ampliado teniendo en cuenta la importancia que constituye la Adjudicación de un inmueble, que se encuentra dentro de los objetivos fundamentales del Gobierno Central de dotar a través de los Poderes correspondientes de una vivienda decorosa a favor del poblador peruano con todas las garantías y prerrogativas de ley.

La Tabla 03 contiene la información acerca de la garantía procesal que presta la realización del remate judicial.

TABLA 03. Resultados de la encuesta relativas a la garantía procesal de la realización del remate judicial

RESPUESTAS DE LOS ENCUESTADOS No existe garantía en un remate judicial porque:	De acuerdo	En desacuerdo	No opina
9. Existe desconfianza en la tramitación de procesos ante el Poder Judicial? (Ley de Transparencia Nacional)	85.6%	9.0%	5.4%
10. Existe constante rotación y provisionalidad de los jueces? (Ley del Organismo de Control de la Magistratura)	33.5%	52.8%	13.7%
11. La intervención de los martilleros puede causar perjuicio en la adjudicación por la omisión de requisitos formales exigidos en los remates. (Art. 737 del Código Procesal Civil y Art. 24 de la Ley No. 27728).	79.8%	9.3%	10.9%
12. Proliferan nulidades procesales contra el debido proceso que se encuentran al margen de la nulidad formal del remate (Art. 743 del Código Procesal Civil).	90.7%	9.3%	0.0%

Respuesta 9

El 85.59% de los encuestados respondieron estar de acuerdo que existe desconfianza en la tramitación de procesos ante el Poder Judicial, no estando al margen, ni siendo indiferente el tema central de este trabajo, si se tiene en cuenta que el Poder Judicial es uno de los más desacreditados, no solamente por el retardo en la administración de justicia, sino por la corrupción que impera en los operadores que tienen la noble misión de impartición de justicia. Este ánimo o sentimiento mayoritario permite observar que el adquirente o Adjudicatario no se encuentra seguro en su operación de compra o adjudicación ante el Poder Judicial y tener la certeza que va a gozar de la garantía de la consolidación de su propiedad inmobiliaria en el futuro. Como bien señala Bautista (1997), la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de ley, se logra con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz, ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho. El Estado como ente rector de las relaciones en sociedad, no solo establece los lineamientos y normas a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de establecer "seguridad jurídica" al ejercer su poder de imperio.

Respuesta 10

El 52.78% de los encuestados respondieron estar en desacuerdo con esta posición o pregunta, pues sostienen que la constante rotación y provisionalidad de los jueces no atenta contra la garantía procesal del remate judicial, sin embargo Castillo (2007) establece que uno de los grandes males que alimentan la ausencia de seguridad jurídica de los procesos judiciales que se tramitan en el seno del Poder Judicial, lo constituye precisamente la constante rotación y provisionalidad de los jueces, ya que en cuanto a lo primero expande la falta de especialización e improvisación para la resolución de materias justiciables específicas que necesitan una alta especialización, resultando de mayor urgencia en procesos que se tramitan a nivel de Corte Suprema; asimismo el aumento de provisionalidad y ausencia de titularidad de los jueces, prolifera la corrupción e inmoralidad, con el consiguiente retraso en la tramitación de procesos, resoluciones inmotivadas o premunidas de una falsa motivación, que transgreden la Constitución Política del Perú.

Respuesta 11

El 79.80% de los encuestados respondieron esta de acuerdo, que la intervención de los martilleros pueden causar perjuicio por la omisión e inobservancia de consignar los requisitos formales exigidos en los remates. Esto tiene que ver con el grado del cumplimiento de las formalidades establecidas y exigidas al martillero por ley, que no infraccione a la norma adjetiva o procesal y por ende desencadene como consecuencia la nulidad formal del remate, con motivo de su intervención en sede judicial como Órgano de Auxilio Judicial. Según el Portal Web del Poder Judicial del Perú (2012), se encontró un proceso judicial de Ejecución de Garantías tramitado ante la Corte Superior de Justicia de Piura en donde la intervención del martillero ocasionó perjuicio en la Adjudicación,

por haberse declarado la nulidad del acto procesal del remate y acta de remate, al haber incumplido la persona a quién se le adjudicaron los inmuebles el depósito del 10% de la Tasación o Valorización de los mismos, pues según se advierte del Acta correspondiente el apersonamiento del postor sin precisar el monto, ni la forma en que se realizó, ahondando en el perjuicio ocasionado que no se había cumplido con depositar el 10% del valor de tasación de los inmuebles, por lo tanto éste no debió ser admitido como postor conforme lo exige el artículo 735 del Código Adjetivo, declarando en consecuencia la NULIDAD DEL ACTO Y ACTA DE REMATE, asimismo poner en conocimiento de la Oficina de Administración de dicha Corte Superior de Justicia la actuación del martillero público, sin perjuicio de EXHORTARLE en lo sucesivo cumplir con sus funciones observando la normatividad pertinente a efecto de no afectar a las partes procesales. Como lo señala también Castillo (2007), el martillero público está obligado a cumplir diligentemente los mandatos judiciales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, su contravención origina la nulidad formal del remate efectuado.

Respuesta 12

El 90.67% de los encuestados respondieron categóricamente estar de acuerdo que proliferan nulidades procesales contra el debido proceso que se encuentran al margen de la nulidad formal del remate, reflejando el grado de consenso de los encuestados para coincidir que muy al margen de las nulidades formales de remate devinientes de la realización del Remate Judicial, existen nulidades procesales o vicios contra el debido proceso que se encuentran latentes y que no han sido advertidos por el operador de justicia, ni siquiera antes de la etapa de ejecución, por lo que afecta también este instituto jurídico procesal del Remate Judicial, si es que el ejecutado para evitar el remate del bien hace valer su derecho en este extremo. Por ello es importante antes de iniciar la etapa de ejecución procesal, que se dicte, previa revisión íntegra del proceso, el Auto de Saneamiento de Ejecución Procesal a fin de no verse afectado por **nulidades procesales contra el debido proceso que se encuentran al margen de la nulidad formal del remate**. La gran aceptación de esta opinión (90.67%) promueve e insta a que se modifique el Código Procesal Civil antes del Artículo 731 del referido cuerpo normativo para garantizar la incuestionabilidad del proceso de ejecución que involucra la etapa central del Remate Judicial y del mismo modo que los operadores de justicia, revisen minuciosamente los defectos o vicios que aquejan al proceso antes de ingresar a la etapa de Ejecución Procesal. Ticona (1996) sostiene que debe existir asequibilidad, conocimiento y certidumbre del sistema normativo aplicable a un caso o a una situación determinada, de tal manera que se pueda predecir o pronosticar con algún fundamento los resultados o las consecuencias que de la situación puedan derivar. Se observó que algunas opiniones de un área como la formalidad de los requisitos para ser considerado postor hábil en un remate judicial y las cargas o contingencias que se presentan después de la realización del remate se encuentran relacionadas con la nulidad formal del remate.

3.2. Procesos de remate judicial con intervención de martillero público

El **Expediente No. 05037-2011 sobre Acción de Amparo ante el Tribunal Constitucional del Perú** (2012) interpuesta por la empresa Cormin Callao S.A.C. en donde se estableció que el martillero público ocasionó la vulneración al debido proceso en virtud que no admitió como postor al indicado recurrente, pese a que éste había depositado la garantía de ley y el arancel judicial correspondiente ante el Juez de la causa un día antes del remate del inmueble, resolviendo el Órgano Constitucional declarar fundado este recurso de agravio constitucional y ordenar la renovación del acto procesal de remate del inmueble, habiendo transcurrido su realización en sede judicial desde el 27 de marzo del año 2008 hasta la fecha del 24 de Agosto del 2012 en que se expidió la presente Sentencia Constitucional.

En el Expediente No. 05037-2011, que de conformidad con el Artículo 16 incisos 2) y 8) de la Ley No. 27728, el martillero público tenía la obligación de cumplir fiel y diligentemente los mandatos judiciales; cumplir en la subasta las condiciones establecidas por la autoridad judicial y las disposiciones legales vigentes. Es así que con motivo del depósito de oblate de postor que efectuó la empresa ante el Juzgado respectivo un día antes del remate, el Juzgado receptor provee dicha solicitud aceptando dicho oblate y los aranceles por derecho a participar en el remate a través de la providencia "*téngase presente en lo que fuere de ley*", deduciéndose que las causas de no aceptación del referido postor por parte del martillero público pueden estar referidas a que el Juzgado no aceptó

expresamente la participación del postor en el remate ante el martillero dejándolo a su criterio. Porque el haber proveído tener presente, no implicaba para el martillero una definitiva e implícita aceptación del indicado postor. Otra de las causas, según Ticona (2007), radicaría en que el Artículo 735 del Código Adjetivo señala la única modalidad de oblate de postor a través del cheque de gerencia y también podría configurarse como causa en que éste no fue notificado formalmente con dicha providencia.

Sin embargo, con dicha actitud el martillero no solamente contravino el debido proceso por nulidad formal del mismo (Díaz, 2009) sino que además contravino el objeto del remate, y en cuanto a la protección del crédito. Según Avendaño (2006), las causas están referidas a que la presencia de dos o más postores en un remate judicial para hacer las pujas arregladas a ley, favorece a las partes del proceso: (i) al deudor, porque la elevación de los precios de los muebles o, en su caso, de inmuebles que ofrece y paga el adjudicatario, completa, descarga o aligera la deuda o el saldo de la deuda pendiente y, (ii) al acreedor, porque percibe, de inmediato el total o una mayor cantidad de efectivo que ingresa a sus caudales en pago de la referida deuda.

El **Expediente No. 00311-2010-PA/TC sobre Acción de Amparo ante el Tribunal Constitucional del Perú** (2012), interpuesta por don Miguel Ángel López Medina en donde se estableció que el actuar del martillero público ocasionó la vulneración de los derechos al debido proceso del recurrente, en virtud que procedió a fijar el cartel en un inmueble distinto al inmueble materia del remate, resolviendo el Órgano Constitucional declarar fundado este recurso de agravio constitucional y ordenar se realice nuevamente el acto procesal de remate del inmueble.

En el Expediente No. 00311-2010-PA/TC, antes de pasar al fondo de la discusión de la presente Jurisprudencia, se debe tener en cuenta que el Juez, según Gozaini (2004), se constituye como el órgano contralor de la legalidad a fin de que no se violen los derechos fundamentales de las partes al debido proceso y del cumplimiento diligente y regular de los actos ejercidos por el martillero público. En este caso, se ha distorsionado el Artículo 733 del referido cuerpo normativo al haber facultado al referido Órgano de Auxilio Judicial para que realice dicho acto procesal de publicidad, teniendo en cuenta que no se ha modificado ni derogado hasta la actualidad dicho articulado en donde se establezca que el martillero sea el encargado de dicho acto procesal, más bien la referida norma procesal establece que la persona del Secretario de Juzgado, resulta ser el encargado o llamado por ley para fijar el cartel de remate en la parte visible del inmueble a rematar, bajo responsabilidad, con cuya actitud el Juez ha distorsionado el Artículo 4 de la Ley No. 27728 que establece que los jueces y funcionarios públicos aplican la presente ley en los procedimientos de remate judicial y subasta pública, **en todo en cuanto no se oponga a su normativa específica**, que en este caso lo constituye el Código Adjetivo Civil, por lo que se infiere que la causa que obliga al órgano judicial a trasladar ilegalmente la función del Secretario Judicial al martillero público en cuanto al pegado del cartel en el local de su realización, es por su errónea interpretación de la Ley No. 27728, según Ticona (2007), en donde se dispone el pegado del cartel en cuanto al procedimiento de remate o subasta, en cuanto al predio que esté ubicado en una jurisdicción donde no exista Diario, a diferencia de los predios materia del remate judicial en donde su publicidad se sujeta al Diario Oficial de la localidad.

Que el proceder erróneo del martillero público afectó procesalmente la secuela y el resultado del remate público, pues se le impidió al demandante conocer, concurrir y participar en él, por lo que las causas pueden estar referidas a que el juzgado emplazado en todo momento según Quipezco (remate—monografías.com, consultado el 21 de noviembre, 2012), se ha mostrado indiferente en controlar la regularidad de los actos del martillero público, ya que le imputa toda responsabilidad por cualquier error que pudiera cometer en la publicidad del remate, a pesar de que el artículo 733° del Código Procesal Civil prescribe expresamente que la "publicidad del remate no puede omitirse, aunque medie renuncia del ejecutado, bajo sanción de nulidad".

El **Expediente No. 1198-2011-PA/TC sobre Acción de Amparo ante el Tribunal Constitucional del Perú**, (2012) interpuesta por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C. en donde se estableció que el martillero público ocasionó la vulneración al debido proceso al haber dispuesto la Adjudicación del inmueble en Primera Convocatoria a favor de la misma

demandante, violando los artículos 742° del Código Procesal Civil en concordancia con los artículos 735°, 737° y 738° referidos al remate así como con el Pronunciamiento del Pleno Jurisdiccional Regional Civil y Contencioso Administrativo Trujillo 2008, al indicar que el ejecutante solo podrá solicitar la adjudicación directa del bien frustrada la tercera convocatoria a remate público, independientemente de participar como postor en cualquier convocatoria. Por consiguiente, el Tribunal Constitucional resolvió que dado el presente caso se adjudicó el bien en una primera convocatoria, y sin la concurrencia de otros postores es claro que se ha incurrido en un vicio insubsanable, el cual debe ser corregido.

En el Expediente No. 1198-2011-PA/TC, resulta contradictorio lo resuelto en la presente Jurisprudencia si se tiene por establecido mediante Ejecutoria, ante la falta de postores no existía impedimento alguno para que el Ejecutante pueda solicitar la adjudicación en pago del bien según Ledesma (2005), por lo que no se estaría contraviniendo el artículo 742° del Código Procesal Civil al haber solicitado el Ejecutante la Adjudicación del inmueble en Primera Convocatoria, sin haber esperado que las convocatorias de remate ulteriores tengan que declararse desiertos por falta de postores, para recién solicitar la Adjudicación en pago, sin embargo de conformidad con el principio de Unidad de Criterio Jurisprudencial se hace necesario unificar criterios procesales a nivel de los Operadores de Justicia para que no se vea distorsionado la aplicación de dicho principio, pues las decisiones del Tribunal Constitucional son de ineludible cumplimiento bajo sanción de nulidad en caso de incumplimiento.

El Expediente No. 02179-2010 sobre Recurso de Casación ante la Corte Suprema de Justicia de la República (2012), en los seguidos por Banco de Crédito del Perú contra Wilson Ismael Alvarado Vilela sobre Ejecución de Garantías, en donde se estableció que el actuar del martillero público ocasionó la Nulidad del Acto y Acta de Remate, en virtud que se infraccionaron los Artículos 734 numeral 1 y 738 numeral 2 del Código Procesal Civil, pues omitió indicar el nombre del tercero legitimado, asimismo admitió al postor y posterior Adjudicatario con un oblaje inferior al fijado por ley.

En el Expediente No. 02179-2010, el martillero incumple con la formalidad prevista en el Artículo 735 del Código Adjetivo como es el requisito de postor de haber cumplido con depositar antes del remate en efectivo o en cheque de gerencia una cantidad no menor al diez por ciento del valor de tasación del bien o bienes según sea su interés, concluyéndose según Castillo (2007), que el Adjudicatario de los inmuebles materia de esta acción, no debería habersele siquiera admitido como postor en vista que la garantía otorgada fue insuficiente o no guardó la formalidad del 10% del valor de tasación, por lo que el acto y acta de remate devinieron en nulos, pues las causas pueden estar referidas a la interpretación errónea de confundir la aplicación del 10% de la Tasación del bien o bienes con el 10% de la Base del Remate del bien o bienes, que constituye las dos terceras partes de la indicada Tasación, cuya aplicación del porcentaje arroja como producto un importe menor al establecido en ley.

3.3. Legislación comparada

A continuación, se examina la legislación argentina, chilena, de Paraguay, México, Venezuela y España referida a los procesos de remates judiciales de inmuebles.

ARGENTINA

- El Artículo 564° del **Código Procesal Civil Argentino** establece que "DEPOSITO DE LOS IMPORTES PERCIBIDOS POR EL MARTILLERO. RENDICION DECUENTAS.- El martillero deberá depositar las sumas recibidas y rendir cuentas del remate al juzgado, dentro de los TRES (3) días de realizado. Si no lo hiciere oportunamente, sin justa causa, carecerá de derecho a cobrar comisión.", es decir exige al Martillero como una forma de brindar seguridad jurídica a su actuación que el depósito de las sumas recibidas y la rendición de cuentas al Juzgado, se realice dentro de los tres (3) días de realizado, bajo apercibimiento de perder el derecho a cobrar comisión.

El Artículo 572° del CPC Argentino establece que "REGULARIDAD DEL ACTO.- Si existieren motivos fundados y sin perjuicio de la facultad del juez para disponerlo de oficio, el ejecutante, el

ejecutado o el martillero podrán solicitar al juzgado la adopción de las medidas necesarias para proveer a la regularidad del remate y al mantenimiento del orden que asegure la libre oferta de los interesados.", es decir que podrá solicitar el martillero la adopción de las medidas necesarias para proveer a la regularidad del remate y al mantenimiento del orden que asegure la libre oferta de los interesados. Asimismo el Artículo 576º del CPC Argentino: "RECAUDOS.- Antes de ordenar la subasta el juez requerirá informes:

1 Sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones.

2 Sobre las deudas por expensas comunes, si se tratare de UN (1) bien sujeto al régimen de propiedad horizontal.

3 Sobre las condiciones de dominio, embargo e inhibiciones, según las constancias del registro de propiedad inmueble. Los informes tendrán una vigencia de SESENTA (60) días, a cuyo vencimiento deberán ser actualizados. Asimismo, intimará al deudor para que dentro de tercero día presente el título de propiedad del inmueble, bajo apercibimiento de obtener testimonio a su costa. No se realizará la subasta mientras no se haya agregado el título o, en su caso, el testimonio. Podrá comprobarse judicialmente el estado de ocupación del bien si las circunstancias así lo aconsejaren.", es decir como una forma de resguardar la seguridad jurídica de los Adjudicatarios, establece que antes de ordenar la subasta el Juez requerirá informes sobre la deuda por impuestos, tasas y contribuciones, así como del dominio común, lo que no sucede con la Legislación Procesal Civil Nacional.

CHILE

- El Artículo 495º del **Código Procesal Civil Chileno** "El acta de remate de la clase de bienes a que se refiere el inciso 2.º del artículo 1801 del Código Civil, se extenderá en el registro del secretario que intervenga en la subasta, y será firmada por el juez, el rematante y el secretario. Esta acta valdrá como escritura pública, para el efecto del citado artículo del Código Civil; pero se extenderá sin perjuicio de otorgarse dentro de tercero día la escritura definitiva con inserción de los antecedentes necesarios y con los demás requisitos legales. Los secretarios que no sean también notarios llevarán un registro de remates, en el cual asentarán las actas de que este artículo trata.", es decir establece que el Acta de Remate que es firmada por el Juez, el rematante (Martillero) y el Secretario valdrá como escritura pública de compraventa, e inclusive para los efectos de la inscripción, el cual se entenderá autorizado únicamente con la firma del rematante (Martillero) para dichos fines a diferencia de nuestra Legislación, que a partir de la Resolución de Adjudicación plenamente consentida se procederá a efectuar la inscripción, como parte registral.

PARAGUAY

-El Artículo 477º del **Código Procesal Civil Paraguayo**, "Avisos.- El remate se anunciará por avisos que se publicarán por tres días, con anticipación de cinco días, a la fecha del remate, en un diario de gran circulación, en la forma indicada en el artículo 142. En los avisos se individualizarán las cosas a subastar, se indicará, en su caso, la cantidad, el estado y el lugar; el día, mes y hora de la subasta; el juzgado y secretaría donde tramita el proceso; el número del expediente y el nombre de las partes.", y el Artículo 478 del CPC "Publicidad adicional.- Lo dispuesto en el artículo anterior se entienden sin perjuicio de cualquier otro medio de publicidad que los interesados quieran emplear a su costa.", es decir establece que el remate se anunciará por avisos que se publicarán en un diario de gran circulación, facultando inclusive la Publicidad adicional a costa del ejecutante, a diferencia de nuestra Legislación Procesal que únicamente ordena la publicación de avisos en el "Diario Oficial" en donde se encuentra ubicado el inmueble.

MEXICO

-El Artículo 558º del **Código Procesal Civil Mexicano** establece que "Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para convocar postores.", es decir conforme se indica, si el valor del avalúo del inmueble excede del valor de 182 veces el salario mínimo se publicarán también edictos en uno de los periódicos de mayor circulación determinada por el juez. Asimismo bajo su costa el ejecutante puede utilizar cualquier otro

medio de publicidad; a diferencia de nuestra Legislación que establece la publicación de los edictos solamente en el Diario Oficial de la localidad encargada de los avisos judiciales.

-El Artículo 564° del **Código Procesal Civil Mexicano** establece que "Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados." Es decir, que una vez que se ha determinado aprobar el remate el juez ordenará a favor del comprador para que en el plazo de 3 días, se le otorgue la escritura pública de adjudicación; a diferencia de nuestra Legislación, que a partir de la Resolución de Adjudicación plenamente consentida se procederá a efectuar la inscripción, como parte registral.

VENEZUELA

-El Artículo 573° del **Código Procesal Civil Venezolano** establece que "Verificado el remate, el Secretario del Tribunal estará en el deber de dar, dentro del tercer día, al rematador que lo pidiere y hubiere cumplido con las obligaciones impuestas en el remate, copia certificada del acta de ésta para que le sirva de título de propiedad. Esta copia se dará a costa del rematador.", es decir, el Secretario del Tribunal estará en el deber de dar, dentro del tercer día, al rematador que lo pidiere y hubiere cumplido con las obligaciones impuestas en el remate, copia certificada del acta de ésta para que le sirva de título de propiedad; a diferencia de nuestra Legislación que establece que a partir de la Resolución de Adjudicación debidamente consentida o ejecutoriada, se constituye como título de propiedad.

ESPAÑA

- El Artículo 648° del **Código Procesal Civil Español (Ley del Enjuiciamiento Civil)** establece que "POSTURAS POR ESCRITO.- Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones del artículo anterior. Los sobres se conservarán cerrados por el Secretario Judicial y serán abiertos al inicio del acto de la subasta. Las posturas que contengan se harán públicas con las demás, surtiendo los mismos efectos que las que se realicen oralmente."; es decir, que a diferencia de nuestro Código Procesal Civil que admite solamente posturas a viva voz u orales, en la Legislación Española se admiten además posturas por escrito, denotando mayor participación de postores bajo otra modalidad.

- El Artículo 650 del **Código Procesal Civil Español (Ley del Enjuiciamiento Civil)** establece que "APROBACIÓN DEL REMATE. PAGO. ADJUDICACIÓN DE BIENES.- 1. Cuando la mejor postura sea igual o superior al 50 por ciento del avalúo, el Secretario judicial mediante decreto, en el mismo día o en el siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar el importe de dicha postura, menos el del depósito, en el plazo de diez días y, realizada esta consignación, se le pondrá en posesión de los bienes. 2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura, igual o superior al 50 por 100 del avalúo, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal e intereses, y notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere, en el plazo de diez días, a resultas de la liquidación de costas.", es decir que conforme a lo indicado por dicho articulado el rematante o postor no ejecutante tiene como plazo diez días para consignar el importe de su postura al igual que el ejecutante y además éste puede realizar la postura correspondiente, a diferencia de nuestra Legislación procesal que otorga un plazo perentorio de tres días para el pago de la postura correspondiente y el ejecutante solamente tiene derecho de Adjudicación luego de haberse declarado desierto el inmueble por falta de postores en tercera convocatoria.

3.4. Propuesta de proyecto de ley para el mejoramiento de remates judiciales

Mediante el presente Proyecto de Ley se propone crear el Sistema Nacional de Remates Electrónicos Judiciales REM@JU, el cual permitirá desarrollar los remates judiciales ordenados por los órganos jurisdiccionales a través del internet, en forma inclusiva, electrónica, segura, transparente, imparcial, efectiva y eficiente.

El Poder Judicial desarrollará, administrará y operará el REM@JU, cuyos actos tendrían la misma validez y eficacia que los actos realizados por los medios presenciales previstos en las normas procesales correspondientes.

Se propone la modificatoria del artículo 731º del Código Procesal Civil en los siguientes términos:

“Artículo 731º - Convocatoria.- Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate. La subasta de bienes muebles e inmuebles se efectuará a través del sistema electrónico de remates judiciales, con intervención de Martillero Público nombrado en orden correlativo, según el Reglamento aprobado por el Poder Judicial”.

El RENIEC, la SUNAT, la SUNARP y en general todas las entidades del Estado están obligadas a brindar al Poder Judicial el acceso a todos los datos que administren, siempre y cuando sean necesarios para el funcionamiento del Sistema Nacional de Remates Electrónicos Judiciales “REM@JU”.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial expedirá el Reglamento del REM@JU; en este cuerpo normativo se establecerá su organización, funciones y procedimientos, así como la forma en que se realizará su implementación gradual en todos los órganos jurisdiccionales del país.

Los gastos en que incurren las partes para la publicación de los edictos que publicitan los remates serán reemplazados por la publicidad universal y casi gratuita que brinda la Internet, la que será potenciada por la muy fácil utilización de videos, fotos y planos satelitales para lograr un mejor conocimiento de los bienes ejecutados.

Las personas que deseen participar podrán hacerlo sin peligro alguno y, en un primer momento, de manera totalmente anónima. Asimismo, la realización virtual de la diligencia facilitará la presentación de posturas (ofertas), que se pueden producir.

Las entidades gubernamentales podrán contar con la información necesaria para cumplir fácilmente su labor, pues la SUNAT o la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) podrá tener acceso a todas las operaciones que se realicen en línea.

Requisitos para ser Postor

- Inscripción electrónica en el Registro de Postores (REPROS).
- Pago de tasa anual/semestral/mensual.
- Uso de mecanismo de autenticación (clave sol, certificado digital).
- El Poder Judicial le creará a cada postor un correo electrónico cuya estructura será RUC@REMAJU.GOB.PE.
- Pago de oblaje para ser considerado postor, validación de pago en REM@JU.
- El REM@JU emite “certificado” para participar.
- Iniciado el remate el postor realiza sus lances, conforme a sus intereses y evolución del remate.
- El postor visualiza en su pantalla la evolución del remate.

Requisitos del Adjudicatario

- Participante cuyo lance final en una puja alcanza el mayor valor, previo doble anuncio del Martillero Público, dando lugar al cierre automático del REM@JU.
- El REM@JU genera Acta Electrónica de Adjudicación.
- Notifica al ganador “adjudicatario” con el detalle de la liquidación que debe pagar además del diferencial para la cancelación.
- Una vez que el adjudicatario realiza la cancelación en el Banco, registra la operación en el REM@JU para su validación.

EL REMATE

- Se inicia con la orden del juez correspondiente y termina con la adjudicación del mueble o inmueble.
- Cada remate tendrá un código de identificación único.
- Fases: preparación, puja, adjudicación, liquidación, notificación.

Preparación

- Elaboración y publicación del edicto.
- Elaboración y publicación del calendario.
- Inscripción de participantes hasta NN horas antes de iniciar la puja (NN dependerá de cuán rápido el REM@JU pueda validar pago de oblaje).

- Los participantes configuran su lance inicial de acuerdo a los parámetros del remate. El lance inicial no podrá ser menor que el valor base.

Puja

- La puja se inicia de acuerdo a la hora y fecha establecidos en el calendario.
- Se establecerá los incrementos mínimos (cantidad fija o porcentaje del valor inicial).
- El REM@JU informará a los participantes a través de su interfaz el estado de la puja, mostrando los M últimos lances y sobre todo el mayor.
- El participante podrá hacer un lance y deshacerlo siempre y cuando lo retire antes que transcurra cinco minutos después de colocado el lance.
- El REM@JU mantendrá en forma confidencial la identidad de los postores, asignándole a cada uno un identificador.
- El cierre será anunciado por el REM@JU conforme al calendario.
- El ganador o adjudicatario será el participante que haya colocado el último lance más alto antes del cierre definitivo.

Adjudicación

- Una vez producido el cierre definitivo ordenado por el REM@JU se producirá el Acta de Adjudicación (AA).
- En el AA se incluirá la relación de postores por orden de prelación en función a sus últimos lances del mayor al menor, la bitácora de lances, la identidad de los postores y demás detalles necesarios.
- El AA se mantendrá en reserva hasta que el REM@JU haya hecho la validación del voucher de pago informado por el adjudicatario.
- El AA será de dominio público una vez que el REM@JU haya validado la adjudicación en virtud de haberse realizado la cancelación correspondiente.

Liquidación

- Una vez que se haya producido el cierre definitivo, el REM@JU en base a los parámetros definidos para el remate en particular, generará la liquidación detallada por rubro, de lo que pagará el adjudicatario.
- Esta liquidación será notificada electrónicamente al adjudicatario a través de su correo electrónico.
- En esta notificación además incluirá un usuario y password especial para poder registrar el voucher de pago bancario.

Notificaciones

- Además de la notificación al adjudicatario, el REM@JU una vez que haya validado la cancelación de la liquidación detallada a través de la validación del voucher de pago bancario, deberá generar las siguientes notificaciones:
 - Ejecutado.
 - Acreedor.
 - SUNARP, para el desbloqueo registral y la anotación del cambio de titularidad.
 - SUNAT, para el pago de impuestos.
 - Unidad de Inteligencia Financiera.

Medios de pago

- La cancelación de inscripción en el Registro de Postores, oblaje, cancelación de la liquidación, pueden hacerse a través de diversos medios:
 - Abono en cuenta corriente en Bancos con los que el Poder Judicial trabaje o decida trabajar.
 - Tarjetas de crédito VISA (usar pasarela de Visa).
 - Código de Cuenta Interbancario (CCI).
- La cancelación del saldo correspondiente a la compra del inmueble (Valor adjudicado, oblaje) podrá ser cancelado usando el Crédito Hipotecario, lo cual debe ser usado como una política de inclusión social.

Que, habiéndose advertido que el sistema de subasta electrónica inversa ha tenido logros positivos para lograr una mayor transparencia y mejores precios en las compras públicas, será factible su aplicación en el Poder Judicial. Sin embargo se hace necesario la reforma o modificación de los demás artículos sobre la materia del remate judicial que integra el Código Procesal Civil, que consta de los sub títulos acerca de los requisitos para ser considerado postor, pago del precio de

Adjudicación y transferencia de bienes inmuebles, nulidad de remate. Se debe implementar y tener en cuenta sobre la presencia del Martillero Público ante la Página Web correspondiente ya que el presente proyecto de ley versa sobre remates estrictamente virtuales, lo que a través del Reglamento que será aprobado por la Comisión Ejecutiva del Poder Judicial, resulta inferior a la ley actual por lo que el Congreso debe adoptar todos los medios idóneos para revestir de legalidad y jerarquía normativa al acotado Reglamento.

IV. CONCLUSIONES

Sobre los procesos de remate judicial:

- El martillero público infringió no solamente el Artículo 16, incisos 2) y 8), de la Ley del Martillero Público No. 27728, porque tenía la obligación de cumplir los mandatos judiciales; las condiciones establecidas por la autoridad judicial, el Artículo 735 del Código Procesal Civil que establece la forma de garantía no efectiva de postor a través del Cheque de Gerencia a la orden del postor, porque no existe prohibición para que dicha garantía se acredite también mediante certificado de depósito judicial a la orden del Juzgado.
- El martillero público infringió el Artículo 742° del Código Procesal Civil al haber permitido al ejecutante la adjudicación del inmueble en Primera Convocatoria sin haber esperado que las convocatorias de remate posteriores tengan que declararse desiertos por falta de postores, para recién solicitar la adjudicación, según lo establecido por el mismo articulado.
- El martillero público infringió los Artículos 734 numeral 1 y 738 numeral 2 del Código Procesal Civil, pues omitió indicar el nombre del tercero legitimado en los edictos de publicidad; asimismo, admitió al postor y posterior Adjudicatario con un oblaje o garantía inferior al fijado por ley, según lo establecido por los mismos articulados.
- El martillero público, por mandato ilegal del Juzgado infringió el Artículo 733 del Código Procesal Civil, al haber realizado el principio de publicidad del pegado de carteles, cuya misión se encuentra reservada al Secretario Judicial, bajo responsabilidad, en virtud que el presente articulado no ha sido modificado.

Sobre la legislación comparada:

- El Artículo 564° del Código Procesal Civil Argentino dispone que el martillero deposite las sumas recibidas y rinda cuentas del remate al juzgado. Nuestro Código Procesal Civil no dice nada al respecto; sin embargo, el Artículo 16° de la Ley del Martillero Público establece que se debe rendir cuenta al Juez y depositar el saldo resultante dentro de los diez días de realizado el remate o subasta y el Artículo 22° establece que el martillero público perderá sus honorarios cuando por su culpa se suspendiere o anulare el remate. Asimismo, el Artículo 576° del Código Procesal Civil Argentino establece que el Juez, antes de ordenar la subasta requerirá informe sobre la deuda de impuestos, tasas y contribuciones, sobre expensas comunes; nuestro Código Procesal Civil no dice nada al respecto.
- En el Artículo 495° del Código Procesal Civil Paraguayo, el Artículo 564° del Código Procesal Civil Mexicano y Artículo 573° del Código Procesal Civil Venezolano, el Acta de Remate equivale a Escritura Pública de Compra Venta a favor del Adjudicatario, a diferencia de nuestra Legislación que en su Artículo 739° establece que depositado el precio el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá la descripción del bien, orden que deja sin efecto todo gravamen salvo la medida cautelar de anotación de demanda.
- En el Artículo 477° del Código Procesal Civil Paraguayo y el Artículo 558° del Código Procesal Civil Mexicano ordenan la publicación de edictos en el Diario de Mayor circulación, a diferencia de nuestro Código Procesal Civil que en el Artículo 733° se ordena que la convocatoria se anuncie en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales.
- En los Artículos 648° y 650° de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española se admiten además, posturas por escrito y el plazo de cancelación de la postura es de diez días, a diferencia de lo

que establece el Artículo 739° de nuestro Código Procesal Civil en donde el Juez ordena antes de cerrar el acta que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día y las posturas son a viva voz.

Sobre la propuesta de ley:

Se propone la modificatoria del artículo 731° del Código Procesal Civil en los siguientes términos:

“Artículo 731° - Convocatoria.- Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate. La subasta de bienes muebles e inmuebles **se efectuará a través del sistema electrónico de remates judiciales, con intervención de Martillero Público nombrado en orden correlativo, según el Reglamento aprobado por el Poder Judicial”**.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AVENDAÑO, J. 2006. **“Comentarios al Código Civil”**. Tomo VI. Editorial PUCP. Lima.
- BAUTISTA, A. 1997. **“La publicidad Registral, la Seguridad Jurídica y los Sistemas Registrales Inmobiliarios en Derecho Registral y Notarial”**. Tomo I. Editorial Instituto Peruano de Estudios Forenses. Lima.
- CASTILLO, M. 2007. **“La Transferencia de Propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica”**- Palestra Editores SAC.- 1ra. Ed. Lima.
- CÓDIGOS PROCESALES CIVILES DEL MUNDO. 2013.
(<http://www.todoelderecho.com/SeccionInternacional/codigosjuridicos.htm>; consultado el 07 de Noviembre, 2013).
- CONSEJO EJECUTIVO DEL PODER JUDICIAL. 2011. “Anuario Estadístico Procesal”.- Editorial Instituto de Estudios Jurídicos, Lima.
- DIAZ, J. 2009. **“Anotaciones de interés legal: Nulidad del Remate”** (esjumlinaresvizcarra.blogspot.com, consultado el 21 de noviembre, 2012).
- GONZÁLES, G. 2004. **“Tratado de Derecho Registral Inmobiliario”**. Editorial Jurista Editores. Lima.
- GOZAINI, O. 1994. **La Justicia Constitucional**. Editorial De Palma. Buenos Aires.
- LEDESMA, M. 2005. **Jurisprudencia Actual**. Grijley Editores. Lima.
- PIZARRO, L. 1991. **“Un Mundo sin Propiedad en Derecho”**, Rev. Facultad de Derecho de la PUCP. Lima.
- PODER JUDICIAL DEL PERÚ. 2012. (www.pj.gob.pe; consultado el 23 de Octubre, 2012).
- PUIG, F. 2004. **“Instituciones de Derecho Civil”**, Vol.3. Segunda edición. Barcelona, España.
- QUIPUZCO, C. 2008. . La actividad del Martillero Público. (remate—monografias.com, consultado el 21 de diciembre, 2012)..
- TICONA, V. 2007. **“Análisis y Comentarios al Código Procesal Civil”**. Tomo I. Editorial Ariel. 3era. Edición, Lima.
- TORRES, A. 2005. **“Código Civil”**, Editorial Torres, S.A., Lima.
- TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DEL PERÚ. 2012 (www.tc.gob.pe; consultado el 23 de octubre, 2012).
- TRUJILLO, E. 2012. **“Necropsia del Sistema de Transferencia Inmobiliario Peruano”**. Editorial FFECAAT E.I.R.L. 1era. Edición. Lima.