



Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Lima, 23 de Noviembre del 2022

INFORME N° 000357-2022-GA-P-PJ

INFORME N° 000357-2022-GA-P-PJ



Firmado digitalmente por LOLI
ESPINOZA Silvia Rosario FAU
20159981216 soft
Cargo: Jefe De Gabinete De Asesores
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23.11.2022 07:34:12 -05:00

A: **Elvia Barrios Alvarado**
Presidenta del Poder Judicial

De: **Silvia Rosario Loli Espinoza**
Jefa de Gabinete de Asesores

Asunto: Modificación de los artículos de las Leyes N.° 27728, N.° 28371 y la Ley N.° 30229, relacionados al martillero público

Referencia: Expediente N.° 047162-2022-TDA-SG
Hoja de Envío N.° 001504-2022-GA-P (16-11-2022)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al asunto y en relación con el documento de la referencia, para informarle lo siguiente:

1. Antecedentes

El presidente de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República solicita que se sirva emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N.° 2033/2021-CR, Ley que modifica los artículos de las Leyes N.° 27728, N.° 28371 y la Ley N.° 30229, relacionados al martillero público.

2. Análisis

2.1. El objeto del Proyecto de Ley N.° 2033/2021-CR es proponer la modificación de diversos artículos de las Leyes N.° 27728, N.° 28371 y la Ley N.° 30229, relacionados al martillero público, Ley que adecúa el uso de las tecnologías en el Sistema de Remate Judiciales, así como la modificación del artículo 731 del Código Procesal Civil y la creación de la Cámara del Martillero Público del Perú.

2.2. Se busca regular la participación del martillero en los remates públicos y la creación de una Cámara de Martilleros, así como establecer que, en la intervención del martillero público, este dará fe de los actos y procedimientos del remate; cumplirá con informar mensualmente a la secretaria técnica de remates;



Firmado digitalmente por BARRIOS
ALVARADO Elvia FAU
20159981216 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 22.11.2022 15:27:27 -05:00





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

Llevará libros de entrada/salida en archivos manuales; y, posteriormente, cuando fallezca, pasará a la Cámara del Martillero; además de efectuar todos los pasos del procedimiento de rematar y/o subastar de forma manual y presencial, incluido la elaboración del cartel de convocatoria de acuerdo con su disposición de tiempo, indicando acción presencial al ser a viva voz las posturas; dándose la potestad de suspender el acto al no llegar a oferta mínima, incluso da tolerancias; teniendo injerencia en los tiempos de entrega y recepción de "sobre cerrado"; y dando plazos dilatorios de tres días u ocho días en caso de cancelación o la existencia de póliza; dilatando la devolución de depósitos de garantía; continuando su intervención con declarar desierto y reprogramar o entregar el certificado al beneficiario y a las autoridades las actas de remate; de esta forma, hace que todo el proceso de remate dependa de la intervención y decisión de un tercero que debió ser de apoyo en actos decisorios conllevando a tiempos dilatorios y carga administrativa de forma presencial y manual.

- 2.3. Para ello, propone la iniciativa legislativa de redefinir los requisitos para ser martillero público (a fin de que tengan credibilidad o transparencia) y la creación de la Cámara del Martillero (que autorice el ejercicio de la función del martillero), indicando que el financiamiento sería con sus aportes y donaciones para una carga administrativa de tener consejo directivo, documentos de gestión y acreditación por registro del martillero.
- 2.4. Por último, buscan la intervención del martillero público e indican que el juez sea quien fije la comisión del martillero de acuerdo con su reglamento, con lo cual ocasionan gastos onerosos al comprador del bien.
- 2.5. Al respecto, cabe mencionar que nuestro Código Procesal Civil establece que el martillero público es un órgano de auxilio judicial¹; en consecuencia, no resulta apropiado atribuirle la condición de fedatario público.
- 2.6. Por otro lado, la iniciativa extiende la obligación de la actuación de un martillero público a todo el sector público, esto es, tanto para la subasta de los bienes estatales que, hasta la fecha, se rigen por su propia ley como la subasta en sede judicial, sin justificar la falta de idoneidad de las leyes especiales que establecen sus propias reglas para la realización de los remates en el ámbito de sus competencias.

¹ CPC, **Artículo 55.- Órganos de auxilio judicial**

Son órganos de auxilio judicial: el perito, el depositario, el interventor, el martillero público, el curador procesal, la policía y los otros órganos que determine la ley.





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

- 2.7. Por razones metodológicas, es necesario contextualizar la participación del martillero público en el proceso judicial. Al respecto, debemos señalar, primero, que toda persona tiene derecho a la acción, esto es, el derecho de acudir a la justicia común en busca de tutela jurisdiccional efectiva; este derecho se activa en sede civil cuando se produce un conflicto intersubjetivo de intereses; entonces, la persona afectada busca la declaración de un derecho y/o que se disponga el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer.
- 2.8. La persona acude a la sede jurisdiccional y, en una demanda, materializa su pretensión. El juez, como tercero imparcial a nombre de la nación, dirige el proceso, dirime la controversia, declara el derecho que corresponda u ordena el cumplimiento de la obligación demandada y ordena la ejecución de lo juzgado; esta es la esencia de la función jurisdiccional, potestad dimanante de la soberanía, que le otorga ese poder que emana del pueblo y, a la vez, el deber de brindar el servicio de justicia con imparcialidad, idoneidad, eficiencia y eficacia.
- 2.9. En este orden de ideas, el Estado debe facilitar el acceso a la impartición de justicia, promoviendo y manteniendo condiciones de estructura y funcionamiento adecuados para tal propósito.
- 2.10. El Poder Judicial desarrolla las funciones jurisdiccionales que la Constitución y las leyes le otorgan, con autonomía e independencia; la Ley Orgánica del Poder Judicial establece el ámbito de competencia de los órganos jurisdiccionales, así como las facultades y limitaciones. Asimismo, señala las atribuciones de los órganos de gestión, por ejemplo, del Consejo Ejecutivo, de la Gerencia General, entre otros, prescribiendo que la Gerencia General es el órgano ejecutivo, técnico y administrativo que tiene como funciones ejecutar, coordinar y supervisar las actividades administrativas no jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.11. A su vez, es necesario recordar quiénes participan en un proceso y en qué condición. Cabe precisar que, en todo proceso judicial, participan el juez como director del proceso, la parte demandante y la parte demandada como protagonistas; también, participan los auxiliares jurisdiccionales (trabajadores del Poder Judicial, con funciones específicas de apoyo en el despacho judicial) y los órganos de auxilio judicial (personas naturales o jurídicas, servidores o funcionarios sin vínculo laboral con el Poder Judicial) como el perito, depositario, interventor, martillero público, curador procesal, la Policía Nacional y los otros que determine la ley.
- 2.12. Una vez ubicada la figura del martillero público como órgano de auxilio judicial, es menester considerar la función que realiza o debe realizar. Para tal efecto, precisaremos en qué estadio procesal está prevista su participación.





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

En nuestro sistema procesal civil, tenemos diseñados tres tipos de procesos:

- Procesos de cognición, a los que se acude para buscar la declaración sobre la existencia o inexistencia de un derecho. Se desarrollan en tres vías procedimentales: procesos de conocimiento, abreviado y sumarísimo.
- Procesos de ejecución, a los que se acude para que el órgano jurisdiccional disponga el cumplimiento de una prestación a cargo de la parte vencida, prestación de dar, hacer o no hacer. Estos solo se inician si la parte demandante tiene un título ejecutivo o de ejecución, en el que conste la obligación asumida por el deudor (títulos de naturaleza extrajudicial) o exista un mandato judicial o arbitral firme (con la calidad de cosa juzgada) que contenga una orden de cumplimiento.
- Procesos cautelares, a los que se acude para buscar que el órgano jurisdiccional brinde tutela preventiva y urgente, a fin de asegurar la eficacia práctica de la decisión definitiva, a través de medidas cautelares como embargos, secuestros, medidas innovativas, de no innovar o las denominadas temporales sobre el fondo.

2.13. Por otro lado, debemos precisar que el presupuesto para lograr la ejecución de una sentencia o auto que haya puesto fin al proceso es que hayan adquirido la calidad de cosa juzgada, de modo tal que dicha sentencia se convierte en título de ejecución. Una vez requerido al cumplimiento de la sentencia, vencidos los plazos de ley sin que se haya formulado oposición o habiéndose desestimado este medio de defensa, se inicia la "ejecución forzada".

2.14. La ejecución forzada es la manifestación de la jurisdicción, a través de la cual el Estado hace uso de la executio como imperio o fuerza estatal para hacer cumplir sus resoluciones con el auxilio de la fuerza pública en caso sea necesario.

2.15. En consecuencia, el remate es la venta forzada que ordena el juez en la actividad sustitutiva propia de un proceso de ejecución, dado que el órgano jurisdiccional, ante la renuencia del deudor (vencido en un proceso judicial) de pagar la deuda (dar una suma de dinero), se sustituye en su voluntad y vende un bien de propiedad de dicho deudor y, con el producto de la venta, el juez paga al acreedor; ahora, si hubiese un remanente, le entregaría al deudor.

2.16. En tal sentido, la resolución que ordena el remate judicial es una manifestación de la función jurisdiccional; ahora, la realización de los actos preparatorios como la convocatoria, avisos, identificación de postores, pago de oblate, recepción de pujas, y el acto de identificación de la mejor postura y adjudicación son actos procesales que pueden ser realizados por el propio juez (como ocurría con el





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

diseño original del Código Procesal Civil) o estar a cargo de un martillero público (como órgano de auxilio judicial), o estar automatizados con la ayuda de la tecnología (Ley N.º 30229).

2.17. La administración o la impartición de justicia a cargo del Poder Judicial no puede permanecer de espaldas al fenómeno de la globalización ni a los constantes cambios y las crecientes necesidades de establecer una comunicación fluida y efectiva. En ese sentido, mediante la Ley N.º 30229, se introduce, al espectro jurídico nacional, dos importantes aportes: el uso de la notificación electrónica y el uso de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones en el Sistema de Remates Judiciales.

2.18. La aplicación de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones en el Sistema de Remates Judiciales se debió a la constatación que los ciudadanos que acudían a los remates públicos en la calidad de postores no lo hacían solo por el genuino interés de adquirir un bien inmueble para uso inmediato, sino que, por el contrario, concurrían grupos organizados de compradores que demostraron **manipular las posturas realizadas** o, incluso, llegaron a **amedrentar a los compradores ocasionales**.

2.19. En los remates judiciales conducidos inicialmente por los jueces y, posteriormente, por los martilleros públicos, no se lograban precios atractivos que tutelén los derechos de deudores y acreedores; además, se convirtieron en un **espacio propicio para la intermediación y manipulación en perjuicio de las partes y encarecimiento del crédito**.

2.20. Con la incorporación de la tecnología en esta actuación judicial, se logra lo siguiente:

- Acceso a las convocatorias, desde cualquier lugar del país, en tiempo real
- Mayor seguridad para el postor (identificado con un **seudónimo**), a fin de evitar que sea pasible de amenazas e intimidación por parte de mafias, organizadas alrededor de los Remates Judiciales (presenciales)
- Prevención de lavado de activos, mediante la remisión de información a la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS)

Para el funcionamiento del Remaju, se exige lo siguiente:

- Firma digital
- Uso de la casilla electrónica Rem@ju: <https://casillas.pj.gob.pe>





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

- Registro en el Sistema de Remates Judiciales
- Validación de pagos

El servicio de Remate Electrónico Judicial abarca el desarrollo de las siguientes fases:

1. Fase preparatoria (registro y acreditación)
2. Fase de publicidad de convocatoria
3. Fase de inscripción
4. Fase de desarrollo
5. Fase de adjudicación

Ventajas comparativas del Remaju:

- Es transparente y automatizado.
- Coadyuva a la celeridad.
- Reduce costos (las partes solo pagan aranceles judiciales y **no** los honorarios del martillero).
- No hay distracción judicial.
- La primera convocatoria se registra en el sistema y el sistema corre solo.
- Automáticamente, genera la segunda y hasta la tercera convocatoria.
- Reconoce el pago.
- Emite el certificado de adjudicación cuando se ha verificado el pago íntegro.
- Genera las fechas.
- Registra posturas.
- Registra ganador.



Firmado digitalmente por BARRIOS
ALVARADO Elvia FAU
20159981216 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 22.11.2022 15:27:27 -05:00





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

- Brinda interoperabilidad con el Reniec, el Banco de la Nación, la UIF, la Sunat, la Sunarp y otros bancos.
- Cuenta con una pasarela inmobiliaria de usuarios suscriptores-postores ocasionales.
- Mantiene el registro de remates convocados.
- Cuenta con una vitrina de remates convocados/realizados/adjudicados: publicidad, buscador por filtros.
- Tiene una Sala Virtual de Remates: registro de ofertas durante 24 horas. Reserva de identidad.
- El resultado es automatizado de la adjudicación, previa validación de pago y emisión de certificado/devolución de oblates.
- Declaración de desierto: convocatoria de segunda/tercera subasta con reajuste de precio base
- Anulación del remate por falta de pago: convocatoria segunda/tercera subasta. Black List

Cuadro N.º 1
Resultados a la fecha

AÑO	CANTIDAD DE REMATES	OBSERVACIONES	CANTIDAD DE	PORCENTAJE
2017	489			
2018	1,599	POR LIBRO DE RECLAMACIONES	3	0.027%
2019	2,838	CASOS DE PRENSA	2	0.018%
2020	1,481			
2021	2,654			
2022	2,054			
	11,115			

Nota. Elaboración propia.



Firmado digitalmente por BARRIOS
ALVARADO Elvia FAU
20159981216 soft
Motivo: Doy Vº Bº
Fecha: 22.11.2022 15:27:05:00

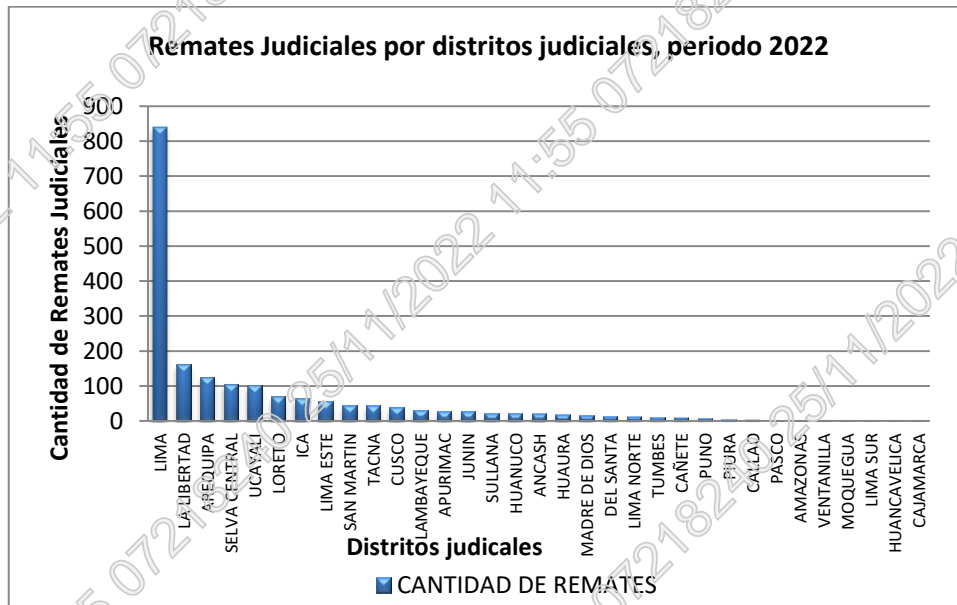




Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

Gráfico N.º 1

Remates Judiciales por distritos judiciales, periodo 2022



Fuente REMAJU

2.21. De lo expuesto, se aprecia la ausencia de motivo razonable para regresar a un sistema ya superado, dado que, actualmente, no se distrae la función jurisdiccional con la realización de las fases del remate antes mencionadas, puesto que todo el sistema se encuentra automatizado.

3. Conclusiones

3.1. La consideración de no distraer la función jurisdiccional con tareas que pueden ser asumidas por un órgano de auxilio judicial como el martillero público no resulta compatible con la realidad, puesto que la automatización de las fases del remate hasta el pago al vencedor en el proceso judicial evita la carga procesal a través de un sistema transparente y automatizado; por ende, no distrae la función jurisdiccional.

3.2. La aplicación de la Ley N.º 30229, desde el 2017, ha demostrado que la implementación del remate electrónico ha ido creciendo sostenidamente y que el porcentaje de reclamaciones es ínfimo (Ver cuadro 2)

3.3. **El Remate Judicial Electrónico se rige por los principios de equivalencia funcional, neutralidad tecnológica, eficiencia, igualdad, imparcialidad, inclusión y transparencia; del mismo modo, cuenta con mecanismos de autenticación de firmas e identificación de postores, gracias a la**





Presidencia del Poder Judicial
Gabinete de Asesores

interoperabilidad; además, prevé la posibilidad de declarar la nulidad del remate por cualquier infracción trascendente que afecte el normal desarrollo de esta herramienta informática que coadyuva a mejorar el servicio de justicia.

- 3.4. **Regresar a un sistema en el que intervengan más actores, que ya ha sido superado, solo va a ocasionar el incremento de los costos que deben sufragar las partes procesales**, como los honorarios de los martilleros públicos, sin que su intervención coadyuve a la autenticación, trazabilidad, estándares de seguridad, en suma, a la modernidad e informatización de actos procesales que, gracias a la tecnología, son automatizados, disminuyendo así la posibilidad de cadenas de intermediación entre los actores.
- 3.5. En atención a lo señalado, podemos afirmar que carece de justificación el hecho de pretender extender la obligatoriedad de la participación del martillero público en el sector público; y, específicamente, en sede judicial, implica actuar en un sentido contrario al uso de las tecnologías y la implementación del expediente judicial electrónico. Desacreditar el uso de la tecnología para actuaciones no jurisdiccionales es como desacreditar el uso del correo electrónico, y pretender regresar al sistema postal de correos y telégrafos.
- 3.6. Si bien, la actuación de un martillero público no ocasiona gasto al erario nacional, sin embargo, sí incrementa los gastos de las partes litigantes, quienes tienen que sufragar los honorarios del martillero; en consecuencia, esta iniciativa legislativa afecta el principio de economía procesal.
- 3.7. Por las razones expuestas, consideramos que la iniciativa legislativa es **inviable**.

Es todo cuanto informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

SILVIA ROSARIO LOLI ESPINOZA

Jefa de Gabinete de Asesores

Presidencia del Poder Judicial

SLE/mab



Firmado digitalmente por BARRIOS
ALVARADO Elvia FAU
20159981216 soft
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 22.11.2022 15:27:27 -05:00



