



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA ADJUNTA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 018 -2023-SUNARP/SA

Lima, 03 de febrero de 2023

**VISTOS;** el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude de fecha 13 de julio del 2022 contra la Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 22 de junio del 2022; el Oficio N° 1138-2022-SUNARP/ZRIX/JEF y N° 1218-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 14 de octubre y 02 de noviembre del 2022, respectivamente de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; el escrito de fecha 14 de diciembre del 2022 (E-00-2022-65936) de la impugnante; y, el Informe N° 069-2022-SUNARP/OAJ del 30 de enero del 2023, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Jefatural N° 144-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 08 de marzo del 2022, la Zona Registral N° IX - Sede Lima dispuso el inicio del procedimiento administrativo sancionador contra la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude por cuanto habría incumplido las obligaciones descritas en los numerales 7 y 1) del artículo 16 de la Ley N° 27728, Ley del Martillero Público. Al respecto se indica que tiene como antecedente una denuncia ciudadana por el incumplimiento de sus funciones en el remate del bien inmueble ubicado en Calle Machu Picchu, Mz "N-MA", Lote N° 5, Urbanización Los Girasoles de Huampaní, Distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, en el proceso de Ejecución de Garantías seguido por el denunciante contra Hubert Federico Aliaga en el Juzgado Civil Transitorio de Lurigancho-Chaclacayo de la Corte Superior de Justicia de Lima Este. Expediente N° 01740-2015-0-3205-JR-CI-01;

Que, a través del Dictamen N° 013-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 05 de abril del 2022, la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N° IX - Sede Lima emite opinión, el mismo que fue notificado a la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude;

Que, con Resolución Jefatural N° 279-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 09 de mayo de 2022 la Zona Registral N° IX – Sede Lima declara que la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude ha incurrido en responsabilidad al haber incumplido las obligaciones establecidas en los numerales 7 y 14 del artículo 16 de la Ley N° 27728, Ley del Martillero Público, y le impone la sanción de suspensión en el ejercicio de sus funciones por seis (06) meses;

Que, por Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 22 de junio del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima resolvió declarar improcedente el recurso de reconsideración interpuesto por la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude contra la Resolución Jefatural N° 279-2022-SUNARP-ZRIX/JEF;



Que, con escrito de fecha 13 de julio del 2022, la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude interpone el recurso de apelación en contra de la Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF; en el cual alega, entre otros, la ausencia de tipicidad y prescripción de la supuesta infracción. Asimismo, la impugnante solicitó informe oral;

Que, con Resolución Jefatural N° 607-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 02 de setiembre del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima resolvió desestimar la solicitud de prescripción deducida por la citada Martillero Público (Hoja de Trámite N°09 01-2022.023082 del 08.06.2022);

Que, con Oficio N° 1138-2022-SUNARP/ZRIX/JEF de fecha 14 de octubre del 2022, la Zona Registral N° IX – Sede Lima remite el citado recurso de apelación. Posteriormente, con Oficio N° 1218-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 02 de noviembre del 2022, la Zona Registral N° IX - Sede Lima remite el escrito de solicitud de informe oral de fecha 25 de octubre del 2022, presentado por la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude; y finalmente a través del escrito de fecha 14 de diciembre del 2022 la impugnante solicita se le conceda informe oral;

Que, con fecha 30 de enero del 2022 la impugnante hizo uso de la palabra;

**(i) Sobre el cumplimiento de los requisitos del recurso de apelación**

Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la LPAG, establece que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. Asimismo, el artículo 220 del TUO de la LPAG, señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Que, del expediente administrativo se observa que la Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de junio del 2022, expedida por la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que declaró improcedente el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 279-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, fue notificada el 27 de junio del 2022 (según folio 294), y que el recurso de apelación ha sido interpuesto el 15 de julio de 2022; esto es que el recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo legal, basado en una interpretación diferente de derecho y hechos, por tanto se ha cumplido con los presupuestos de forma del recurso de apelación establecidos en la norma;

**(i) Sobre la determinación de puntos materia de análisis**

En atención a los argumentos desarrollados por la apelante y la trascendencia de los mismos se determina que los puntos materia de análisis serán los siguientes: (i) Determinar si la facultad para determinar la existencia de infracción administrativa habría prescrito; y, (ii) Determinar si la conducta realizada por la Martillero Público es típica.

**(ii) Evaluación de los puntos materia de análisis**

**Respecto a la posibilidad de que la facultad para determinar la existencia de infracción administrativa habría prescrito**

Que, la impugnante señala que, la supuesta infracción cometida por la recurrente se produjo en la fecha de la presentación de los edictos de la convocatoria a remate en



primera convocatoria; esto es el 16 de abril del 2018 por lo que esta supuesta infracción, al haberse precisado la fecha de la infracción cometida por la recurrente; siendo esto así el procedimiento sancionador habría prescrito el 16 de abril del 2022, o en su defecto, el 27 de abril del 2022;

Que, en relación a la prescripción el TUO de la LPAG en su artículo 252 señala lo siguiente:

*252.1 La facultad de la autoridad para determinar la existencia de infracciones administrativas, prescribe en el plazo que establezcan las leyes especiales, sin perjuicio del cómputo de los plazos de prescripción respecto de las demás obligaciones que se deriven de los efectos de la comisión de la infracción. En caso ello no hubiera sido determinado, dicha facultad de la autoridad prescribirá a los cuatro (4) años.*

*252.2 El cómputo del plazo de prescripción de la facultad para determinar la existencia de infracciones comenzará a partir del día en que la infracción se hubiera cometido en el caso de las infracciones instantáneas o infracciones instantáneas de efectos permanentes, desde el día que se realizó la última acción constitutiva de la infracción en el caso de infracciones continuadas, o desde el día en que la acción cesó en el caso de las infracciones permanentes.*

***El cómputo del plazo de prescripción sólo se suspende con la iniciación del procedimiento sancionador a través de la notificación al administrado de los hechos constitutivos de infracción que les sean imputados a título de cargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 255, inciso 3. Dicho cómputo deberá reanudarse inmediatamente si el trámite del procedimiento sancionador se mantuviera paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado.***

*252.3 La autoridad declara de oficio la prescripción y da por concluido el procedimiento cuando advierta que se ha cumplido el plazo para determinar la existencia de infracciones. Asimismo, los administrados pueden plantear la prescripción por vía de defensa y la autoridad debe resolverla sin más trámite que la constatación de los plazos (...)*

Que, en ese contexto, se tiene que, el plazo que se le otorga a la autoridad administrativa para determinar la existencia de infracciones administrativas es de 4 años. Asimismo, se observa que la norma admite la suspensión de dicho plazo, pues bien, del expediente administrativo se tiene que, la omisión en señalar las afectaciones del bien (cargas y gravámenes) que deben consignarse en el aviso a publicarse se realizó hasta en 3 oportunidades, lo que conllevó a la declaración de nulidad de las tres convocatorias a remate ordenadas por resoluciones 24, 32 y 37, conforme lo ha precisado el Juzgado Civil Transitorio-Lurigancho y Chaclacayo de la Corte Superior de Lima Este en la Resolución N°41 de fecha 21.12.2018. En consecuencia la infracción realizada es continuada<sup>1</sup>, por lo que, el cómputo del plazo comienza desde el día en que se realizó la última acción constitutiva de la infracción, esto es, con la publicación<sup>2</sup> del

<sup>1</sup> Se realizan diferentes conductas, cada una de las cuales constituye por separado una infracción, pero que se consideran como una única infracción, siempre y cuando formen parte de un proceso unitario, en opinión de Víctor Sebastián Baca Oneto citado por Juan Carlos Morón Urbina en Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Editorial El Búho E.I.R.L. Tomo II. 14° Edición. Abril 2019. P. 482.

<sup>2</sup> **Fecha cierta.** -

**Artículo 245.-** Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...)

4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y



último aviso el 30 de octubre del 2018, el cual concluiría en el plazo ordinario de 4 años, esto es el 30 de octubre del 2022, más, en el expediente consta la resolución de inicio del procedimiento sancionador (Resolución Jefatural N° 144-2022-SUNARP-ZRIX/JEF a fojas 218 y vuelta), notificada el 10 de marzo del 2022, de lo que se observa que, se ha producido la suspensión del plazo;

Que, respecto a no haber comunicado en el tiempo la suspensión en el ejercicio de funciones, se observa que la Martillero público toma conocimiento de la suspensión de sus funciones a partir del 23 de abril del 2019 (fojas 105-107), sin embargo, recién el 10 de mayo del 2019 comunica la suspensión de sus funciones, por lo tanto, el cómputo del plazo de prescripción inicia el 10 de mayo del 2019, más al haberse notificado la resolución de inicio el 10.03.2022, antes de que concluya el plazo ordinario de 4 años en un procedimiento regular, que sería el 10.05.2023, ha operado la suspensión del plazo;

Que, sin perjuicio de lo señalado, por Decreto Supremo N° 044-2020-PCM<sup>3</sup>, publicado el 15 de marzo del 2020, se declaró el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de 15 días calendario y se dispuso el aislamiento social obligatorio (cuarentena), restringiéndose el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio. Las personas únicamente podían circular por las vías de uso público para la prestación y acceso a servicios y bienes esenciales, no comprendiéndose la atención de procedimientos administrativos sancionadores, lo que incluye a la Sunarp. En tal sentido, mediante Resolución N° 052-2020-SUNARP/SN del 22 de mayo del 2020, la Sunarp aprobó el Plan de Reactivación de sus actividades, en la FASE 2 en el numeral 3.2.3 consideró el ingreso del personal administrativo indispensable en las Zonas Registrales y en la Sede Central para la atención de los procedimientos administrativos de oficio o a instancia de parte. Luego, la Zona Registral N° IX - Sede Lima a través de la Resolución Jefatural N° 202-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 28 de junio del 2020 dispuso la implementación y ejecución de la FASE 2 en la Zona Registral N° IX - Sede Lima a partir del 30 de junio;

Que, bajo ese análisis, no se ha producido la prescripción del plazo establecido por la norma citada, para que la autoridad pueda determinar la existencia de infracciones administrativas, sin embargo, ha operado la suspensión del plazo prescriptorio con la notificación de la resolución de inicio. Asimismo, del expediente administrativo no se advierte que el procedimiento se hubiera mantenido paralizado por más de veinticinco (25) días hábiles, por causa no imputable al administrado; por lo que, no resulta amparable el pedido de la impugnante, de que haya prescrito la facultad para determinar la existencia de infracción administrativa, en ese sentido, corresponde continuar con el análisis del siguiente punto;

#### Respecto a la posible atipicidad de la conducta de la Martillero Público.

Que, la martillero público Katia Patricia Majluf Delaude manifiesta *que si bien es cierto que la recurrente omitió consignar las cargas y gravámenes que soportaba el bien objeto de ejecución, también lo es que esta inobservancia no constituye una infracción administrativa que pueda ser objeto de sanción por parte de la administración, más aún si esta situación fue dejada sin efecto por el propio órgano jurisdiccional a través de la resolución n°45 donde se resolvió no comunicar de la supuesta infracción a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; señala también que se omitió consignar -únicamente- las cargas (todas servidumbres), también es cierto que esta solo*

(...)

<sup>3</sup> El citado decreto a su vez fue objeto de diversas prórrogas y modificaciones.

*afectaba al predio matriz de donde se independizó el bien objeto del remate; en consecuencia, al no ser una afectación propia del bien, no merecía ser publicitado en los avisos de remate, Asimismo, señala que la recurrente ha ejercido su función en estricta observancia al procedimiento fijado en la Ley 27728, respetando los plazos y las formalidades exigidas en la ejecución del bien rematado; que es este finalmente el comportamiento que debe observar la administración para imponer alguna sanción al martillero, no habiendo perjuicio, ya que mi accionar transparente busco evitar que luego se causara un daño;*

*Que, al respecto el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: “el principio de tipicidad en materia sancionatoria exige que las conductas consideradas como faltas han de estar definidas con un nivel de precisión suficiente, de manera que el destinatario de las mismas pueda comprender sin dificultad o estar en condiciones de conocer y predecir las consecuencias de sus actos; ello a partir de la previsión clara de la conducta proscrita y de la sanción aplicable. Por el contrario, una norma será totalmente indeterminada si las palabras en las que se encuentra expresada adolecen de la claridad o la precisión suficientes, lo cual dificulta su aplicación a un hecho concreto, pues el órgano competente o bien se encuentra frente a la presencia de un gran número de opciones de aplicación, o bien simplemente no le es posible conocer ninguna de las opciones de aplicación [STC 0025-2013-PI/TC y otros, fundamento 214]<sup>4</sup>(...) el principio de tipicidad solo exige que se defina la conducta que la ley considera como falta, de modo que lo considerado como antijurídico, o lo que es lo mismo, la precisión de sus alcances, puede complementarse a través de los reglamentos respectivos [Cf. STC 2050-2002-AA/TC, Fund. N° 9]. La garantía de este principio no puede ser exacerbada en ningún contexto al punto de requerir un nivel de precisión absoluta en la previsión de aquellas conductas consideradas como faltas o conductas prohibidas, ni siquiera en el ámbito del derecho sancionador penal o administrativo”<sup>5</sup>;*

Que, el artículo 248 del TUO de la LPAG establece los principios de la potestad sancionadora, entre ellas, para el estudio el presente caso, resulta relevante citar lo siguiente:

*(...)*

**4. Tipicidad.** - *Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.*

*A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.*

*(...)*

Que, seguidamente, para el autor Juan Carlos Morón Urbina la última frase del primer párrafo del inciso 4 del artículo 248 del TUO de la LPAG (...) *debilita la fórmula del principio de tipicidad, al admitir que la ley pueda habilitar la tipificación por vía reglamentaria (...) en este segundo supuesto no cabe hablar de una reserva de ley, sino solo una simple cobertura legal previa para que el reglamento tipifique” (...) La exigencia de exhaustividad en la fórmula de tipificación, implica que: “(...) la norma legal debe*

<sup>4</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional. Exp.N°05487-2013-PA/TC.

<sup>5</sup> Ibidem.



*describir de forma específica y taxativa todos los elementos de conducta sancionable, reduciendo la vaguedad del enunciado sancionable de tal forma que el administrado como la administración pública prevean con suficiente grado de certeza (lex certa) lo que constituye el ilícito sancionable”<sup>6</sup>.*

Que, en ese orden, téngase en cuenta que, y tal como ha ocurrido en el presente caso, el procedimiento sancionador puede originarse por el incumplimiento de una obligación que tiene origen legal o reglamentario. En dicho sentido, para Alejandro Nieto, el que incumple una obligación *“puede decirse que actúa con culpa o imprudencia (o negligencia) el que realiza un hecho típicamente antijurídico, no intencionadamente sino por haber infringido un deber de cuidado que personalmente le era exigible y cuyo resultado debía quedar previsto”<sup>7</sup>;*

Que, a continuación, para determinar si la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude ha incumplido alguna norma, y que, consecuentemente, pueda ser sancionada, se debe verificar que exista norma que exija el cumplimiento de la obligación y la existencia del perjuicio en caso de incumplimiento;

Que, debe precisarse que, el Martillero Público es la persona autorizada para llevar a cabo ventas en remate o subasta pública, en la forma y condiciones señaladas por la ley, siendo necesaria su intervención para que el remate sea válido, conforme a lo establecido en los artículos 2 y 3 de la Ley del Martillero Público. En tal sentido, resáltese que, el Martillero Público cumple un papel importantísimo en el remate judicial, por lo que, debe tener en cuenta la normativa que regula la manera y una serie de circunstancias al realizarse el remate; en tal sentido, el martillero debe actuar con diligencia al ejercer funciones, caso contrario, carecería de sentido el encargo otorgado por ley;

Que, el Martillero Público tiene funciones, obligaciones y prohibiciones, que debe tener en cuenta antes, durante y después del procedimiento de remate; y que están previstas en la Ley N°27728, Ley del Martillero Público, siendo relevante en esta ocasión citar lo siguiente:

(...)

**Artículo 12.- Funciones**

*Son funciones del Martillero Público:*

- 1) **Efectuar en forma personal y con sujeción a las normas sobre la materia, la venta, permuta, gravamen o alquiler de bienes muebles e inmuebles, derechos, acciones, valores y semovientes de procedencia lícita en remate público;**

**Artículo 16.- Obligaciones**

*Son obligaciones del Martillero Público:*

(...)

- 7) *Publicar en forma clara, precisa y veraz, la propiedad y estado fáctico y jurídico de los bienes que se vendan, permuten, graven o alquilen con su intervención*

(...)

- 14) *Observar estrictamente normas de ética y reserva en el cumplimiento de su función.*

Que, resulta pertinente mencionar que conforme a lo establecido en el artículo 3 de la Ley N° 27728, en remates judiciales dispuesto por el juez el Martillero Público se rige por las disposiciones del Código Procesal Civil, es así que, al elaborar el aviso de

<sup>6</sup> Morón Urbina, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Editorial El Búho E.I.R.L. Tomo II. 14° Edición. Abril 2019. Pág.420.

<sup>7</sup> NIETO, Alejandro. "Derecho Administrativo Sancionador". Editorial Tecnos. 5ta Edición. Madrid, 2012, pág.341.



remate judicial, como en el presente caso, debe tener en cuenta las disposiciones del Código Procesal Civil, entre ellas, se citan las siguiente:

**Contenido del aviso. -**

*Artículo 734.- En los avisos de remate se expresa:*

- 1. Los nombres de las partes y terceros legitimados;*
- 2. El bien a rematar y, de ser posible, su descripción y características;*

**3. Las afectaciones del bien;**

*(...)*

**Artículo 733.- Publicidad**

*La convocatoria se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate (...) la publicación se hará, además, en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la localidad donde estos se encuentren. A falta de diario, la convocatoria se publicará a través de cualquier otro medio de notificación edictal (...) deben colocarse avisos del remate, tratándose de inmueble, en parte visible del mismo, así como en el local del Juzgado (...).*

**La publicidad del remate no puede omitirse, aunque medie renuncia del ejecutado, bajo sanción de nulidad.**

*Nulidad del remate. -*

*Artículo 743.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 741, la nulidad del remate sólo procede por los aspectos formales de éste y se interpone dentro del tercer día de realizado el acto (...) (Resaltado nuestro).*

Que, bajo ese análisis, inobservar aspectos formales en el remate, tales como, defectos en la publicidad se sanciona con nulidad, por lo que, se debe volver a realizar la convocatoria y, en ciertos casos designar nuevo martillero, lo que genera retraso en el proceso judicial y perjuicio para los involucrados;

Que, atendiendo a lo expuesto, en el presente caso, a la apelante se le imputó el incumplimiento de las obligaciones previstas en el numeral 7<sup>8</sup> y 14<sup>9</sup> del artículo 16 de la Ley N° 27728, por no haber publicado las cargas y gravámenes del bien inmueble materia de remate y por no haber comunicado en forma oportuna la suspensión de sus funciones;

Que, en el expediente administrativo se aprecia que el Juzgado Civil Transitorio-Lurigancho y Chaclacayo en la **Resolución N° 41 de fecha 21.12.2018** (a fojas 207) señala lo siguiente: *de la revisión de los actuados la martillero ha omitido señalar las cargas y gravámenes que deben consignar en el aviso a publicarse en el diario oficial el peruano y otro de mayor circulación, lo cual deviene en nulo las tres convocatorias a remate ordenados por resoluciones 24, 32 y 37. Así también se observa que, el Juzgado requiere a la Martillero Público presentar nuevos edictos para llevar a cabo el remate en atención al pedido realizado por la hoy impugnante;*

Que, así también, el Juzgado en la **Resolución N° 44 de fecha 16.05.2019** (a fojas 205) advierte que *de la revisión de autos, se aprecia de los actuados, que dicha Martillera Pública desde la primera convocatoria a remate de fecha 15 de mayo de 2018, ha omitido con publicar las respectivas cargas y gravámenes del bien inmueble, siendo responsabilidad funcional de dicha funcionaria pública conforme a su reglamento, así como no ha cumplido con informar en su momento y en forma oportuna que ha sido suspendida en sus funciones desde el 10 de abril de 2019, conforme a la Resolución de la Sunarp que en copia adjunta, para recién comunicar el día de fecha de remate,*

<sup>8</sup> Publicar en forma clara, precisa y veraz, la propiedad y estado fáctico y jurídico de los bienes que se vendan, permuten, graven o alquilen con su intervención.

<sup>9</sup> Observar estrictamente normas de ética y reserva en el cumplimiento de su función.



*perjudicando el normal desarrollo de los remates convocados desde un inicio, así como a la parte ejecutante;* por lo que finalmente el Juzgado dispone oficiar a la Sunarp y subrogar a la Martillero Público;

Que, de todo lo referenciado, se aprecia que, la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude se encontraba obligada a consignar las afectaciones del inmueble en el aviso de remate, esto es, las cargas y gravámenes, conforme a lo dispuesto en el artículos 733, 734 y 743 del Código Procesal Civil y el numeral 7 del artículo 16 de la Ley N° 27728; pues, esta información sería objeto de publicidad, de tal forma que posibilitaría a los posibles postores poder conseguir una idea bastante cercana de las afectaciones que pesaban sobre el inmueble, lo que en muchos casos podría ser determinante para definir la participación de los postores, con ello evitar falsas expectativas en los postores y que, posteriormente se puedan presentar nulidades en el remate por defectos en la formalidad, como lo podrían hacer los mismos postores o terceros afectados, retrasando el proceso, ocasionando gastos y otros perjuicios. En conclusión, la omisión en el aviso de remate conllevó a que no se realice una publicación clara, precisa y veraz del estado del bien, la cual es responsabilidad de la Martillero Público, pues la obligación se encuentra principalmente señalada en el numeral 7 del artículo 16 de la Ley N° 27728;

Que, así también se advierte, que la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude llevó a cabo el remate hasta en dos oportunidades, publicándose el mismo aviso con defectos formales en tercera convocatoria, motivo por el cual, el tercer remate se frustra, declarándose la nulidad de los remates. Así pues, la Martillero Público fue consciente de dicha situación, puesto que, en la resolución 41 el citado Juzgado refiere que: *La Martillera Pública, señala que ha frustrado el tercer remate por deficiencias en su publicidad, señalando que es necesario se consignen las cargas y los gravámenes en el aviso de remate que constan en el Certificado de Inscripción Registral CRI*, por lo que, la Martillero Público solicitó al Juzgado llevar a cabo el remate en primera convocatoria;

Que, el hecho de que la impugnante no haya comunicado de manera oportuna (desde el 23 de abril del 2019, según fojas 105-107) la suspensión del ejercicio de sus funciones se advierte que, no ha cumplido con ejercer las funciones establecidas por la Ley N°27728, esto es, llevar a cabo el remate judicial convocado para el 10 de mayo del 2019 en la forma y condiciones que establece la ley especial, esto es considerando las disposiciones del Código Procesal Civil mencionadas conforme a lo establecido por los artículos 2, 3 y numeral 1) del artículo 12 de Ley N° 27728 antes citados, más aún, esta omisión sumada a las anteriores han afectado el normal desarrollo de los remates judiciales y perjuicio para el acreedor, en tal sentido, la Martillero Público fue subrogada con Resolución 44, conllevando a que nuevamente se designe a otro martillero y se inicie nuevamente el remate, lo que demuestra que la Martillero Público no actuó en estricta observancia al procedimiento, por tanto, no resulta posible acoger el argumento de la impugnante de que el Juzgado con Resolución N°45 dispuso dejar sin efecto la resolución N°44 de fecha 16.05.2019, puesto que ello solo fue en el extremo que ordenó oficiar a Sunarp y no puede equipararse a dejar sin efecto todo el contenido de la Resolución N° 44, debido a que las omisiones tuvieron existencia, así como las afectaciones, tal es así, que el ciudadano que denunció el perjuicio ocasionado, es la misma persona que aparece como demandante en el proceso de ejecución de garantías donde la Martillera Público incurrió en omisión conforme se advierte de las resoluciones y el escrito de denuncia. En ese sentido, la impugnante también ha incumplido la obligación prevista en el numeral 14) del artículo 16 de la Ley N° 27728, esto es observar estrictamente normas de ética y reserva en el cumplimiento de su función;



Que, las omisiones incurridas por la Martillero Publico Katia Patricia Majluf Delaude, esto es la omisión de consignar las afectaciones del bien en el aviso de remate, así como la de comunicar tardíamente al Juzgado la suspensión en el ejercicio de sus funciones va desde la primera convocatoria a remate del 15.05.2018 hasta el 10 de mayo del 2019, fecha en que presenta el escrito al Juzgado comunicando la suspensión, advirtiéndose que la comunicación no se efectuó en forma oportuna;

Que, seguidamente, se advierte que el incumplimiento de obligaciones previstas en el numeral 7 y 14 del artículo 16 de la Ley N° 27728, podrán ser sancionados con multa, suspensión o cancelación conforme lo ha previsto el artículo 20 de la Ley N° 27728, el artículo 22 de su reglamento y el artículo 13 del Reglamento del Procedimiento Sancionador aplicable a Martilleros Públicos, siendo de competencia de Sunarp la determinación, aplicación y/o graduación dentro del marco legal establecido, por lo que, en el presente caso, se observa que se impuso a la Martillera la sanción de suspensión por el plazo de 6 meses, la cual es conforme a lo previsto por las normas citadas;

Que, finalmente, se ha logrado acreditar que la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude ha incumplido las obligaciones previstas en el numeral 7) y 14) del artículo 16 de la Ley N° 27728, las mismas que constan en la resolución de inicio y sanción conforme a lo señalado en el artículo 20 de la Ley N° 27728, artículo 22 de su reglamento, y el artículo 13 del Reglamento del Procedimiento Sancionador aplicable a Martilleros Públicos, así, se ha cumplido con el principio de tipicidad en este extremo;

Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, a través del Informe N° 069-2022-SUNARP/OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Pública Katia Patricia Majluf Delaude contra la Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de junio del 2022, que declaró improcedente el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 279-2022-SUNARP-ZRIX/JEF, en mérito a los argumentos expuestos;

Que, asimismo, el referido Órgano de Asesoramiento Jurídico señala que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el citado informe legal, forma parte integrante de la presente resolución;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el literal t) del artículo 11 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN corresponde al Superintendente Nacional resolver en última instancia los recursos impugnatorios interpuestos contra las resoluciones emitidas en primera instancia por las jefaturas de los Órganos Desconcentrados;

Que, no obstante lo señalado, atendiendo a lo resuelto mediante la Resolución Suprema N° 010-2023-JUS publicada el 04 de enero de 2023, el precitado órgano de asesoramiento manifiesta que, en el presente caso se ha configurado el supuesto de ausencia previsto en artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado en la parte final del artículo 10 del Texto Integrado del ROF de la Sunarp; donde se dispone que, en caso de ausencia o impedimento temporal el Superintendente Nacional, es reemplazado por el Superintendente Adjunto;



Que, en ese sentido, considerando que mediante la Resolución Suprema N° 061-2022-JUS publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 07 de abril de 2022, se designa al señor Eduar Jesús Salazar Sánchez en el cargo de Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que corresponde que el acto resolutivo a emitir sea formalizado a través de una Resolución de la Superintendencia Adjunta;

De conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en concordancia con lo señalado por el artículo 10 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, contando con el visado de la Oficina de Asesoría Jurídica;

### **SE RESUELVE:**

#### **Artículo 1.- Declarar infundado el recurso de apelación.**

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la Martillero Público Katia Patricia Majluf Delaude contra la Resolución Jefatural N° 396-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 22 de junio del 2022, que declaró improcedente el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 279-2022-SUNARP-ZRIX/JEF que impuso la sanción de suspensión en el ejercicio de funciones por seis (06) meses, en mérito a los argumentos expuestos en la presente resolución.

#### **Artículo 2.- Agotamiento de la vía administrativa.**

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

#### **Artículo 3.- Notificación de la presente resolución.**

Disponer la notificación de la presente resolución al recurrente y al Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

#### **Artículo 4. - Motivación de la Resolución.**

De conformidad con lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; y el Informe N° 069 -2022-SUNARP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, forma parte integrante de la presente resolución.

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

**Firmado digitalmente  
EDUAR JESÚS SALAZAR SÁNCHEZ  
Superintendente Adjunto  
SUNARP**