



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**La seguridad jurídica en los remates judiciales desarrollados en el Poder Judicial  
de Lima en los años 2014 al 2015**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTORA:**

Revilla Vilca Kiara Del Pilar

**ASESOR:**

Dr. Jaime Elider Chávez Sánchez

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LIMA – PERÚ**

**2017**

**Página del jurado**

---

**Dr. Erick Daniel Vildoso Cabrera**

**Presidente**

---

**Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa**

**Secretario**

---

**Dr. Jaime Elider Chávez Sánchez**

**Vocal**

### **Dedicatoria**

A mis padres, mi hermana, mi cuñado y mi preciosa Lucía que día a día confiaron y me apoyaron en todo, para poder lograr ser una profesional de éxito.

### **Agradecimiento**

A Dios, por darme las fuerzas necesarias de seguir adelante a pesar de los obstáculos que se nos presentan y conseguir cada meta trazada.

A los docentes de la Universidad Cesar Vallejo, por brindarnos su tiempo y compromiso con cada estudiante, e inculcarnos sus conocimientos.



## **Declaración de Autenticidad**

Señores miembros del Jurado:

Yo, Kiara del Pilar Revilla Vilca con DNI N° 72673786, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Escuela de Derecho, presento la tesis titulada:

### **La seguridad jurídica en los remates judiciales desarrollados en el Poder Judicial de Lima en los años 2014 al 2015**

Así mismo, declaro bajo juramento que la tesis es de mi autoría y que de toda la documentación, datos e información que se presenta son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 08 de mayo del 2017.

---

KIARA DEL PILAR REVILLA VILCA

## Presentación

Señores miembros de Jurado:

La presente investigación titulada **La seguridad jurídica en los remates judiciales desarrollados en el Poder Judicial de Lima en los años 2014** tiene como propósito dar a conocer la importancia del desempeño del martillero público, sus funciones, características y perfil para demostrar la problemática que existe por el desempeño inadecuado en el procedimiento judicial en un remate judicial de bienes inmuebles.

Así, en cumplimiento del reglamento de grados y títulos de la Universidad Cesar Vallejo, presento mi tesis la misma que someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogado. La investigación se ha organizado de la siguiente manera en la parte introductoria se consigna la realidad problemática, los antecedentes o trabajos previos, las teorías relacionadas al tema o marco teórico, la justificación del estudio y el planteamiento del problema, estableciendo en este, el problema de la investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos, en la segunda parte se aborda el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada desde el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientada a la comprensión a la luz del diseño de la teoría fundamentada. Acto seguido se detallaran los resultados que permitirán arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello en base a la discusión de los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas a diferentes especialistas del tema, como son abogados y martillero público, todo ello con el respaldo bibliográfico y las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La Autora

## Índice

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de Autenticidad	v
Presentación	vi
<b>RESUMEN</b>	ix
<b>ABSTRACT</b>	x
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	1
Aproximación Temática:	2
Trabajos Previos	3
Teorías Relacionadas al Tema	5
Supuesto Jurídico	32
<b>II. MÉTODO</b>	34
2.1. Tipo de Estudio	46
2.2. Diseño de investigación	46
2.3. Caracterización de sujetos	46
2.4. Población y muestra	47
2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	47
<b>III. RESULTADOS</b>	50
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	54
<b>V. CONCLUSIONES</b>	62
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	65
<b>VII. REFERENCIAS</b>	67
<b>ANEXOS</b>	70
Anexo 1. Matriz de Consistencia	71
Anexo 2. Ficha de validación	73
Anexo 3. Ficha de validación	74
Anexo 4. Ficha de validación	75
Anexo 5. Ficha de validación	76
Anexo 6. Entrevista al Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño (Poder Judicial).	77

Anexo 7. Entrevista al Dr. Santos Risco Vega. Notaria Fernandini Barreda).	81
Anexo 8. Entrevista al Dra. Gina Eli Sierra Vila (SUNARP).	86
Anexo 9. Entrevista al Dra. Nelly Clara Escobar Huari.	90
Anexo 10. Entrevista al Dr. Jorge Armando Cerrón León (Estudio Jurídico Compostela)	95
Anexo 11. Entrevista al Sr. Jilmer Acevedo Rodríguez (martillero público).....	100
Anexo 12. Guía de Análisis de Casos.	105

## RESUMEN

En la presente investigación se busca dar a conocer el Remate Judicial a través del Martillero Público que es la persona encargada de realizar el remate judicial quién es designado por el Juez en un proceso en donde el acreedor exige el pago o cumplimiento de la obligación que el deudor no canceló en su tiempo oportuno. Debemos precisar que el Martillero Público es la persona encargada de realizar esta diligencia quien es un profesional titulado acorde a los requisitos exigidos por la ley, y la problemática se encuentra abarcada a la falta del conocimiento del Derecho Civil, Derecho de Propiedad y otros que son necesarios en el proceso de la subasta pública. A lo largo de la investigación se ha recolectado información necesaria con el fin de conocer la seguridad jurídica y la garantía procesal que debe exigir un proceso judicial. Asimismo se dará a conocer mediante los resultados de entrevistas realizadas a especialistas de la materia como son los Registradores de SUNARP la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, el Juez quién es el que designa al Martillero y abogados conocedores del ámbito civil pudiendo así conocer y dar una respuesta al problema de investigación el cual es planteado líneas abajo.

**Palabras Claves:** Seguridad jurídica, martillero público, garantía procesal.

## ABSTRACT

In the present investigation it is sought to make known the Judicial Remate through the Public Martillero who is the person in charge of performing the judicial auction who is appointed by the Judge in a process where the creditor demands the payment or fulfillment of the obligation that the Debtor did not cancel at its opportune time. We must specify that the Public Martizer is the person in charge of carrying out this diligence who is a professional qualified according to the requirements required by law, and the problem is covered by the lack of knowledge of Civil Law, Property Law and others that are Necessary in the process of public auction. Throughout the investigation, necessary information has been collected in order to know the legal certainty and the procedural guarantee that a judicial process must demand. It will also be made known through the results of interviews with specialists in the field, such as the SUNARP Registrars, the National Superintendence of Public Registries, the Judge who is the one who designates the Martillero, and lawyers who are knowledgeable in the civil field, thus being able to know and give a Response to the research problem which is outlined below.

**Keywords:** Legal security, public gunner, procedural guarantee.

## I. INTRODUCCIÓN

### **Aproximación Temática:**

Los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos en el proceso del remate judicial de bienes, comienzan con su designación por el Juez, en el auto que convoca a remate, en el que se le faculta a señalar el día y hora de dicha diligencia, requiriéndole que cumpla con aceptar y juramentar el cargo dentro del plazo de tres días; una vez aceptado el cargo por dicho auxiliar jurisdiccional es éste a quien le corresponde efectuar el remate, para lo cual debe realizar los siguientes actos procesales: efectuar las publicaciones de los edictos; comunicar al juzgado la fecha y hora programada del remate; remitir al juzgado el Acta del remate. Si el bien inmueble fue adjudicado, deberá adjuntar el Acta y el cheque por obraje; si no fue adjudicado, redactará un Acta declarando desierto el remate.

La labor que realizan los Martilleros Públicos en la diligencia del remate judicial de bienes inmuebles es una labor que requiere de mucha responsabilidad y conocimiento en el Derecho sin embargo, la problemática que abarca esta tesis es que los martilleros no son especialistas en la materia del Derecho si no, según los requisitos que se solicitan para ser martillero deben ser profesionales titulados, es por ello que al asistir a más de una diligencia de remate he podido percibir que un contador realizó la labor del remate, al analizar la situación pude observar que su fin no es el de proteger el bien si no, por el contrario realizar el remate y pagar la deuda al acreedor. Considero que si bien el fin es rematar el bien para poder pagar la deuda al acreedor no se debe otorgar el bien por debajo de su valor ya que, existen las mafias quienes son los mismos individuos que asisten a los remates devaluando el precio del bien.

Por otro lado la compra de bienes inmuebles en los remates judiciales resulta ser un negocio muy apetecible por las utilidades que genera, debido a que, en la gran mayoría de casos, estos son vendidos recién en la tercera convocatoria, luego de haberse reducido considerablemente el precio de la base; el 'negocio' consiste en comprar un bien inmueble depreciado para posteriormente venderlo en un monto oneroso; originando ello grandes ganancias económicas a los adjudicatarios y personas relacionadas al rubro inmobiliario; no se conoce qué sector de la



sociedad es el realmente favorecido con las utilidades que originan los remates en sede judiciales.

En este contexto, es necesario que se realicen estudios que analicen la actividad de los Martilleros, dado que no contamos con estos, los que servirán para conocer cómo se está desarrollando la actividad de los Martilleros Públicos; cuáles son los problemas que se están presentado en la práctica judicial; ello con el objeto de plantear posibles soluciones que permitan que los remates de bienes en sede judicial sean eficientes.

### **Trabajos Previos**

Los trabajos previos, no son más que, investigaciones realizadas precedentemente al planteamiento de nuestro problema, son estudios previos y tesis de grado relacionadas con el problema de nuestra investigación.

### **Antecedentes Nacionales**

Casciotti, S. (2011). "Remate Judicial de Bienes inmuebles". Análisis de los elementos que se encuentran contenidos en la publicidad comercial y que el comprador eventual debe tener presente para la adquisición de un bien rematado., concluyo lo siguiente:

El comprador de un bien rematado deberá tener en cuenta ciertos elementos, que lo llevaran a realizar una compra exitosa, es por esta razón que deberá comunicarse con el martillero público con el fin de que él le proporcione más información dl bien.

Obando, B. (2010). "El proceso civil y el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva" para optar el grado de Magister en Derecho, concluyo:

La relación que existe entre el Estado, los ciudadanos y la tutela es regulada por el Derecho que, mediante la tutela que es el instrumento por el cual se hacen efectivos los derechos reconocidos que se encuentran estipulados en nuestro ordenamiento jurídico salvaguardando las infracciones jurídicas.

Espinoza, V. (2010). "La prohibición del Abuso procesal en el proceso civil" para

conseguir el grado académico de Magister, de lo siguiente concluyo:

En el ejercicio de potestades jurisdiccionales el juzgador expide actos que se encuentran dentro de su marco de su competencia y función en la observancia legal que se encuentran estipulados en el ordenamiento jurídico, prohibiendo de alguna manera la relación de abuso en el desarrollo del proceso civil y las partes.

Alfaro, T. (2010). "Evaluación de las diligencias ejecutadas por los martilleros públicos en los remates" para optar el grado de Magister en Derecho, concluyo:

Según la norma se estableció que el remate de los bienes inmuebles lo realizará un martillero público, persona encargada de realizar esta diligencia con el fin de hacer el proceso más rápido, dado que este acto ya no lo realizaría el juez sino un especialista de subastas, que mediante una calificación en un proceso de varias fases, es altamente calificado para el manejo de subastas públicas, pero aquí encontramos la problemática en donde se evalúa las diligencias realizadas por los martilleros, concluyendo que, no se ha ido cumpliendo lo antes mencionado existiendo demoras en el proceso en donde las partes exigen el cumplimiento de las obligaciones.

### **Antecedentes Extranjeros**

Mendoza F. (2012). "El Martillero y el Corredor Público rural" para optar el grado de Magister en Agronomía" en la Universidad de Buenos Aires, concluyo:

El fin de la participación del Martillero y Corredor Público rural es que este actúe en base a la formación profesional desempeñándose con solvencia y eficacia en los remates y subastas públicas rurales gestionando, administrando y planificando negocios referidos a la compraventa de bienes o explotaciones de rurales mediante el asesoramiento del valor intrínseco y de colocación de los bienes rurales, efectuar tasaciones en base a las tasaciones del mercado, participar en peritaje de colocación y realización de bienes.

Vargas, V. (2011). "Tecnicatura Universitaria Subastador y Martillero Público" para conseguir el grado académico de Técnico en la Universidad Nacional de Rioja, de

lo siguiente concluyo:

La participación del martillero Público en una subasta o remate judicial es de tal importancia como el bien que se va a subastar es por ello que el técnico universitario titulado como subastador y martillero público tiene la actuación de un auxiliar de la justicia en todo el procedimiento de prevención y ejecución judiciales pudiendo realizar gestiones administrativas dentro de las actividades gubernamentales mediante el recaudo de informes que serán presentados antes los organismos correspondientes para el cumplimiento de sus funciones.

Martínez, A. (2009). "La Seguridad Jurídica en la Región" para conseguir el grado académico de Doctorado en la Universidad Complutense de Madrid, de lo siguiente concluyo:

Las estrategias de seguridad jurídica de los nuevos estados es el objeto de estudio de esta tesis la cual busca a través de su análisis mostrar la seguridad jurídica que brinda el Gobierno vigente a los diferentes estados. Asimismo, realiza una comparación entre estados llegando a la conclusión sobre el tipo de seguridad jurídica que existe en la realidad.

### **Teorías Relacionadas al Tema**

#### **El remate**

El remate es el acto mediante el cual se realiza el cumplimiento del pago u obligación respectiva del deudor al acreedor mediante la venta forzosa de los bienes inmuebles embargados, haciéndose efectiva la garantía.

Ledesma, N. (2010, p.15), El acto del remate se realiza en un lugar en donde el Martillero Público señala los bienes a subastarse y las condiciones del remate, asimismo se realizará sin la necesidad de contar con las partes, El funcionario otorgará el bien al postor que esté dispuesto a realizar el pago más alto, con ello el remate del bien se da por concluido.

## **El procedimiento del remate**

Se encuentra estipulado en el artículo 24 de la Ley del Martillero Público en donde se detalla que admitida la tasación se designará al Martillero Público que realizará a cabo la subasta pública.

El procedimiento es el siguiente el cual se desarrolla de la siguiente manera:

Sí, el remate se realiza en la ciudad de Lima, el Martillero Público se encuentra obligado a realizar la publicación en dos diarios el primero será, el Diario Oficial El Peruano y el segundo será otro Diario de mayor circulación, esto deberá realizarse con una anticipación no menor de dos días cuando se trata de bienes muebles y tres días de anticipación si son bienes inmuebles.

Las publicaciones deberán contener principalmente la fecha, hora y lugar del remate a realizarse así como también las circunstancias y las variedades o tipos de bienes inmuebles o muebles que estén en venta, No menos importante deberán señalar el monto de la base, la tasación y los gravámenes o cargas si fuera el caso.

Las publicaciones deberán realizarse en dos oportunidades con una pausa máximo de cinco días. Una vez realizada la publicación del remate no podrá omitirse la misma así las partes renuncien. Ahora sí el remate se realiza fuera de la ciudad de Lima, las publicaciones antes mencionadas se crearán en las mismas condiciones.

El Martillero no puede anunciar puja alguna sin que el mayor postor lo haya expresado. Sin embargo, el Martillero podrá suspender el remate, si no existieran licitadores por el monto mínimo fijado.

El remate se realizará con la lectura del aviso de convocatoria en la hora y fecha indicada pudiendo tomar una tolerancia de quince minutos.

Los postores depositarán la garantía y formularán sus propuestas a viva voz.

Si se trata de un remate por "sobre cerrado", se va indicar el tiempo para su

entrega y recepción, pasando el tiempo estimado se abrirán los sobres debiendo el Martillero leer en voz alta la suma propuesta.

### **Formalidad del remate**

La formalidad del Remate se encuentra en la misma Ley en el artículo 27 y esta se dará siempre y cuando la tasación o el precio base se apruebe por el Martillero Público, y se realizará mediante un informe mencionando la relación de bienes vendidos en remate adicional a ello se consignará los datos del inmueble así como los datos del mejor postor.

Por otro lado al existir una diferencia, el saldo líquido se entregará al deudor siempre y cuando cancelen la deuda al acreedor con el pago de la venta del bien rematado.

### **Tipos de remates**

Contamos con 2 tipos de remates: el primer remate es el Remate Judicial y el segundo es el Remate Público. A continuación desarrollaremos ambos tipos de remates.

### **El remate judicial**

Este remate se realiza y se ejecuta por los martilleros inscritos en la secretaría de la Corte de Apelaciones, mientras que en los públicos un particular el que inicia el proceso para luego ser ejecutado por un martillero público registrado en la subsecretaría de Economía.

Según los antecedentes, y el gran índice señala que los bienes rematados son viviendas, departamentos, casas u otros bienes inmuebles. Asimismo el motivo en la mayoría de los casos es el incumplimiento del pago u obligación, disputa por derecho de herencia, necesidades financieras y otros motivos.

También contamos con la falta de cumplimiento de pago por más de tres meses en los arrendamientos o compras ventas, en donde existe una amplia posibilidad que el bien sea rematado al mejor postor en el cual se notifica al propietario moroso mediante una notificación o por un aviso en el diario de mayor circulación.

### **El remate público**

En el remate público también se ofertara el bien inmueble y el mejor postor podrá ser el nuevo propietario en el caso que se realice la subasta pública y el bien inmueble no recibe ofertas esta será declarada Subasta desierta y se realizará nuevamente la subasta en donde el precio base del inmueble bajará a un mínimo menor reduciéndose a los dos tercios del precio inicial de la propiedad, cabe señalar que sólo se pueden realizar un máximo de 3 procesos del remate del mismo bien inmueble en el caso que no existan postores se otorgara el bien inmueble al postor que ofreció el mejor precio.

### **El martillero público**

El Martillero es un auxiliar del Juez, siendo un intermediario entre la voluntad judicial y la ejecución de la misma.

En el Artículo 2° de la Ley N° 27728 se encuentre un concepto breve y conciso del Martillero, quién es una persona natural que se encuentra debidamente inscrita en el registro de martilleros públicos contando así con un registro vigente, mediante el cual se encuentra autorizado a realizar las subastas públicas para llevar a cabo ventas en remate de bienes muebles e inmuebles de acuerdo a las condiciones y formas que se encuentran establecidas en la Ley.

### **Funciones de los martilleros públicos**

Las funciones se encuentran establecidas en el Ley N° 27728 en el artículo 12, en donde se desarrolla cada labor designada, las cuales serán presentadas a continuación:

- El martillero público deberá efectuar el remate judicial en forma personal y con contención a las normas establecidas de la venta, permuta, gravamen o alquiler de bienes.
- Deberá presentar informes.
- El martillero deberá recabar directamente de la oficinas públicas, oficinas

financieras privadas la documentación necesaria ya sean certificados o informes para el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran estipulada en la ley N° 27728.

- El martillero podrá solicitar las medidas necesarias a las autoridades pertinentes para llevar a cabo del acto de remate.

### **Requisitos de admisibilidad para el título de martilleros públicos**

Los requisitos para la admisibilidad y el título de Martillero Público se encuentran estipulado en la Ley en el Artículo cinco, y se desarrollan de la siguiente manera:

- El primer requisito es consignar los datos del postulante mediante una Solicitud dirigida a la oficina del Órgano Desconcentrado de Sunarp, adicional a la solicitud deberá realizar una declaración jurada de no tener impedimento para postular.
- El segundo requisito es adjuntar Copia certificada de la Partida de Nacimiento del postulante.
- El DNI deberá contar con una copia fedateada por la misma oficina en donde se acredite haber ejercido el Derecho de sufragio.
- El postulante deberá de contar con capacidad de ejercer sus derechos.
- Copia legalizada del título profesional expedido por Universidad Privada o Pública.
- Original del certificado psicológico expedido por un neurólogo o psiquiatra.
- Deberá adjuntar una constancia o declaración jurada de no contar con antecedentes penales ni haber sido condenado.
- Deberá comprobar que no se encuentra en estado de insolvencia.
- Deberá de contar con 10 testigos y/o personas naturales o jurídicas que puedan certificar su buena conducta y probidad mediante cartas firmadas con firma legalizada.



- Deberá realizar un depósito de garantía a favor de la oficina antes mencionada
- Copias simples de los pagos realizados para la admisión.

### **Registro del martillero público**

El registro de los Martilleros Públicos está a cargo de SUNARP (La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) bajo la Oficina de Órgano Desconcentrado de Sunarp. Asimismo, el registro se da mediante la matrícula de los Martilleros que los habilita para el ejercicio de sus funciones.

### **El nombramiento e inscripción del martillero público**

El nombramiento e inscripción del título de Martillero Público se realiza mediante una Resolución y se encuentra condicionado en el Artículo 9 de la Ley y esto se dará siempre y cuando el postulante apruebe el examen escrito de idoneidad y adjunte los requisitos mencionados líneas arriba.

Finalmente el nombramiento es la última etapa para ser Martillero Público ya que, el profesional titulado contará con matrícula de inscripción.

### **La habilitación del Martillero Público**

La habilitación se dará de forma anual para que el Martillero pueda estar habilitado para el ejercicio de sus funciones para ello se requiere que el Martillero personalmente se acerque a la oficina del Órgano desconcentrado en el lapso del uno al quince primeros días del año presentando la siguiente documentación acorde al artículo 11 de la Ley:

- a) La garantía actualizada.
- b) Un informe que contenga un listado de los remates llevados a cabo.

En un plazo de ley no mayor a 30 días y después de haber realizado la calificación correspondiente la oficina del Órgano encargado podrá realizar la actualización y habilitar al Martillero Público mediante la publicación en el Diario Oficial el peruano.



## **Los martilleros públicos y su regulación en la legislación peruana**

### **Antecedentes**

El origen de la subasta no se conoce a ciencia cierta, pero se encuentra ligada a la aparición de la moneda, es en Roma en donde alcanza su mayor desarrollo, en el Imperio Romano se realizó la subasta más famosa por parte de la guardia pretoriana, el ganador fue Dicius Juliannus que fue nombrado Emperador, el cargo solo duro dos meses hasta que fue despojado del título y ejecutado.

Con la caída del Imperio Romano disminuyen las subastas, por otro lado en Grecia se utilizó para las concesiones mineras, a partir del siglo XVII, la subasta adquiere mayor importancia, se introducen nuevos métodos el francés y el holandés, es aquí en donde las casa de subasta alcanzan su mayor desarrollo es aquí en donde aparece el subastador quienes utilizaban un martillo para realizar la subasta y se les denominó "Martilleros".

En el Código Napoleón habiendo sido recogida en el derecho latinoamericano en el código Vélez Sársfield de Argentina, el código de Comercio de Brasil y el código de Comercio de 1902 de Perú.

La Ley N° 6565 y su Reglamento, reguló las políticas referidas a la intromisión de los Martilleros Públicos; de igual modo, el Decreto Supremo N 025-75VC, sistematiza algunos patrones para la inclusión del Martillero.

Debido a la antigüedad de los dispositivos que regulaban la labor de los Martilleros Públicos, el 22 de mayo del año 2002, fue publicada la Ley N° 27728 que derogó el Reglamento y los apartados 116 y 123 del Código de Comercio de 1902. El objetivo de dicha modificatoria era la de actualizar las normas obsoletas que regulaban la labor de los Martilleros Públicos (estas tenían una antigüedad de más de 89 años).

El objetivo de la Ley N° 27728 fue la de regular, a través de una norma actual, la actividad de los Martilleros Públicos, permitiendo que éstos expertos puedan licitar patrimonios en el Poder Judicial, aprovechándose de su técnica y su manejo.

El 22 de julio del año 2005, fue publicado la Ley del Martillero Público, mediante el Decreto Supremo N° 008-2005-JUS. Por último, fue Publicada la Ley N° 28371 que modificó algunos artículos de la Ley N° 27728 y el Decreto Legislativo N° 1069 que modificó los artículos 731 y 732 del CPC.

### **La tasación**

La tasación es el trabajo realizado por la potestad en la cual se tiene como finalidad establecer el importe del patrimonio, asimismo cabe mencionar que a través de esta diligencia el especializado tasador inspecciona el bien y proporciona la información sobre las cualidades y caracteres por la cual se establece el justiprecio. Además de ello el Tasador deberá realizar esta diligencia dentro de un plazo establecido por el juez.

### **Procedimiento de la tasación:**

El valor comercial se realizará por especialistas que después de realizar un análisis e informe utilizando varios elementos de cálculo determinaran el valor de la tasación que será de acorde a los siguientes elementos del bien como son;

- La ubicación del bien inmueble.
- Las medidas perimétricas del bien inmueble.
- La zona en donde se encuentra el bien inmueble.
- El distrito en donde está el bien inmueble.
- Las vías de acceso y el estado del bien
- La edificación, si este es terreno o vivienda.
- Material de construcción y/o edificación.

### **El perito tasador.**

Es el profesional titulado encargado de realizar la tasación o valuación de los bienes inmuebles mediante la aplicación de conocimientos y cálculos que permitirán conocer el valor comercial del bien inmueble. Asimismo esta función se encuentra estipulado en el Artículo i. 8 de del Reglamento Nacional de Tasaciones

del Perú.

### **El valor comercial**

El valor comercial del bien inmueble es el valor que se utilizará en la compraventa del bien a través del remate judicial en base a la valuación realizada por el perito.

### **La subasta de bienes inmuebles.**

Según Catena refiere que la subasta es la ejecución de los bienes mediante la enajenación pública en donde acude cualquier ciudadano interesado de participar de esta diligencia en la cual se va transmitir una propiedad mediante un proceso judicial. (2008 p. 297).

La palabra subasta proviene del latín *sub hasta* que quiere decir debajo del asta, este era el lugar donde se congregaba la gente del pueblo e incluso los esclavos que querían participar de las subastas de los motines que lograban obtener los soldados romanos en sus conquistas.

### **La seguridad jurídica**

Arcos, menciona que la seguridad jurídica es aquella garantía frente a la inseguridad, de una verdad justa en donde se pone en peligro la administración de justicia. (2008, p, 216)

Asimismo Millas, comparte la misma idea de la seguridad, que es la posibilidad de asegurar la inimputabilidad de los hechos y actos jurídicos de hecho sólidamente establecidos.

Según la doctrina existen cuatro condiciones en un escenario de seguridad jurídica.

- La primera condición es que, el Derecho sea positivo,
- La segunda condición es que exista seguridad del Derecho que se exige es decir que este existan los hechos.
- La tercera condición es que los hechos sean reales siendo objetivos pudiendo ser materia de comprobación.

- La cuarta y no menos importante condición es que el Derecho no sea susceptible de cambios o modificaciones.

Por otro lado cabe señalar que adicionalmente a las condiciones mencionadas otros tratadistas mencionan que lo más importante es que todos los procesos sean tratados con la misma ley siendo en todos los casos el trato igual presentando con ello una mayor seguridad jurídica.

### **La tutela jurisdiccional**

La tutela Jurisdiccional efectiva es un derecho de contenido y regulado en nuestra constitución. Asimismo, se encuentra conformada por varios derechos que comprueban su complejidad, uno de ellos son los procesos, las resoluciones fundadas y otros.

Tiene la jerarquía de un derecho constitucional al encontrarse regulado en la Constitución del Perú.

La tutela jurisdiccional efectiva es el derecho que tenemos todos los ciudadanos de exigir al Estado que nos conceda protección legal para satisfacer una pretensión, a través de un proceso con sujeción al debido proceso, el cual sólo resulta satisfecho cuando el justiciable obtenga lo concedido en la sentencia.

Debemos señalar que, el rol del juez constitucional es trascendente para que, exista seguridad jurídica dentro de sus procesos judiciales en un Estado es por ello, que todo los jueces constitucionales, no se encuentran habilitados para asumir y cumplir de forma adecuada aquellas funciones represivas y activas. La experiencia muestra que hay presupuestos inexorables, que si no se conjugan en el ámbito de las realidades frustrarán la hipótesis de una judicatura confiable para proporcionar seguridad jurídica.

Mencionaremos y desarrollaremos las distinciones entre principios, excepciones a continuación:

- a) Imparcialidad: Este primer principio hace referencia al juez es aquel que se debe desarrollar en el proceso como juez imparcial, estando en una posición

diferente a las partes.

b) Razonabilidad: Este principio nos menciona sobre el criterio que debe utilizar el juez al realizar una sentencia la misma que debe ser razonable al acto cometido

Existen muchas causales que de alguna forma ya sea directa o indirectamente le restan seriedad e inseguridad al proceso a continuación nombraremos unas de ellas:

**El vedetismo judicial:** Esta causal está cada vez más cerca del proceso en donde el comportamiento tiene cada vez más urgencia de los medios de difusión como son; la televisión, las redes sociales y la radio.

En vista de que los jueces o administradores de justicia se encuentran apurados y presionados por la presión de estos, quienes están informando a la población todos los detalles tendiendo fácil acogida y esto produce la aparición ante un programa de radio radioemisora, canal de televisión, periódico o algún programa de las redes sociales, ciertos jueces por no decir la mayoría, abandonan la circunspección que debe identificar su gestión, la seriedad y al aplomo a su actuar adoptando poses particulares que son del mundo del espectáculo y la farándula, que de un tribunal.

Por otro lado como consecuencia de ello incrementan casos de prejuicios, de manifestaciones imprudentes o de un actuar no acorde a las partes con el fin de impactar a la población dejando de lado que los veredictos se deben encontrar basados en el derecho.

En conclusión, el vedetismo judicial como así lo llamamos acarrea inseguridad jurídica dejando de lado la ética y las normas jurídicas en donde el juez comprometido con la justicia y el cumplimiento de las leyes no existe en el proceso que ya no garantiza un régimen jurídico predecible, confiable y sensato, para ello el juez en función al sistema debe actuar bajo mecanismos eficientes de corrección.

**La corrupción:** Esta noticia se escucha repetitivamente en nuestro país, podemos

ver que todos los personajes encargados de administrar justicia se encuentran envueltos bajo esta plaga, estando desde del asistente judicial con los cargos más sencillos, hasta el presidente de la República con alto grado.

En esta investigación sólo hablaremos de los jueces, fiscales y martilleros públicos teniendo como fin analizar la prevención de la corrupción, en donde se requiere un cambio radical del ordenamiento jurídico o el debido cumplimiento del sistema judicial, en donde exista reconocimiento y aumento de remuneraciones a quienes cumplan de acuerdo a ley y penalidades a los que no. Si existe un reconocimiento habrá menos posibilidades que los juristas tengan la necesidad de corromperse.

La inseguridad jurídica es la principal consecuencia de estos actos, en este escenario la corrupción judicial debe de ser eliminado pero para ellos necesitaremos que el sistema cambie teniendo como principal requisito que la persona que postule a ser un martillero público tenga conocimiento de derecho debiendo ser un Abogado con estudios en subastas y negociación de compras ventas de bienes. Ello importará una profunda revolución cultural del sistema, siendo necesaria de emprender teniendo como fin el éxito del funcionamiento y las garantías del sistema.

**La mora:** Este es otro elemento bastante común en los procesos judiciales que buscan o tienen como fin perjudicar la seguridad jurídica que debe existir. Es por ello que si la resolución judicial no tiene fecha cierta de emisión, o si ella es a largo plazo, la incertidumbre consecuente es otra muestra grave, de falta de definición en el derecho.

La mora judicial latinoamericana es un mal que existe desde hace siglos. En parte es producto del ocio, pero también de procedimientos arcaicos y sumamente complicados, y de la falta de juzgados suficientes para atender y resolver en plazos breves a los litigios.

Además, es del caso subrayar que a los jueces, por lo común, no se les entrena para resolver expeditivamente sus causas. Algunos confunden cantidad con calidad, pronunciando fallos larguísimos, recargados de citas históricas,



doctrinarias o jurisprudenciales, con poco holding y mucho obiter dictum, como si ese barroquismo jurídico (en todo caso, propio de un tratado científico del derecho, pero no de una sentencia), legitimara de por sí a un fallo. A su turno, tampoco los abogados instan presurosamente a los expedientes. Como el resto de la administración pública (y a menudo la privada también) es habitualmente morosa, la lentitud termina por ser un pecado global y, a la postre, muy comprendido por una sociedad hartó permisiva con él.

En un orden paralelo de ideas, interesa recordar que ciertos tribunales han auto recargado sus tareas de tal modo que ellos mismos han preparado su entrapamiento.

### **El Proceso de Ejecución**

El proceso de ejecución se rige plenamente por el principio dispositivo, que orienta el sistema privatístico, por el cual el punto de partida de la actividad jurisdiccional del Estado la tiene la persona que ejerce su derecho de acción, la etapa de ejecución de sentencia la actividad del órgano jurisdiccional se sustituye de la conducta que debiera haber consumado el ejecutado, si de forma voluntaria hubiera procedido a realizar la prestación que se encontraba en la sentencia; por ejemplo, en el caso de las obligaciones de dar suma de dinero, si el deudor mediante un proceso judicial es condenado a cumplir con su obligación con el acreedor pagando una cantidad de dinero y este no lo hace, el Juez automáticamente procederá a adjudicar los bienes del deudor para poder así cumplir con su obligación el cual se dará mediante la enajenación de sus bienes y producto de ello se pagará al ejecutante.

### **Principios del Proceso de Ejecución:**

Los principios que regulan el proceso de ejecución son pautas que sistematizan el debido proceso en el cual se verificarán si existe o no las características exigidos por Ley.

El primer principio que desarrollaremos es el principio de dualidad de posiciones, también llamado principio de contradicción o bilateralidad e igualdad procesal de

las partes.

El principio de dualidad de posiciones presume la existencia de dos partes que se encuentran en posiciones contrapuestas; este principio no debe confundirse con la dualidad de partes, puesto que en el proceso puede haber más de dos partes. El principio de contradicción, conocido también como principio de bilateralidad, establece que todos los actos del proceso deben realizarse con conocimiento de las partes; lo trascendente para este principio es el conocimiento; las partes gozan de un derecho pleno e irrestricto a ejercer el principio de contradicción. Por el principio de igualdad procesal de las partes éstas tienen idéntica posición y las mismas facultades para ejercer sus respectivos derechos; este principio es una manifestación del derecho constitucional a la igualdad; el Juez debe impedir la desigualdad entre las partes que concurren al proceso.

#### **Naturaleza de la ejecución**

##### **Proceso de ejecución común**

En este proceso los bienes sobre el cual se desarrolla el proceso de ejecución común son identificados con el embargo es por ello que hay posibilidad que no se efectivice por ausencia de los bienes en el patrimonio del deudor.

##### **Proceso de ejecución especial**

En el proceso de ejecución especial es todo lo contrario al proceso de ejecución común puesto que, no existe riesgo alguno en la ejecución porque el bien se encuentra debidamente identificado por la deuda existente.

##### **Contenido de la ejecución forzosa**

El proceso de ejecución tiene por objetivo realizar una serie de diligencias declarado judicialmente o en base a un mandato de la ley, ello en sustitución de quien voluntariamente no lo realizó; lo que se busca lograr es una auténtica satisfacción de un interés, a través de la enajenación del bien gravado del deudor cumpliendo y cancelando la obligación al acreedor.

##### **Regulación del martillero público en la legislación comparada**



## **En Argentina**

### **El Martillero:**

El Martillero en Argentina es un profesional titulado de la carrera de Martillero y Corredor Público, su función esta legislada en la Ley N° 14.085.

Así mismo, todos los martilleros y corredores públicos se encuentran inscritos en el Registro de matrículas según Ley, es el Registro quién les otorga a los martilleros y corredores el N° de inscripción encontrándose hábiles a fin de realizar su función, y este se va dar en el Colegio Departamental.

A diferencia de nuestros martilleros públicos la Legislación de Argentina les exige contar con una oficina la cual está destinada exclusivamente al servicio que el Martillero Público o Corredor Público debe brindar.

La Ley 20.266 comprende los requisitos que necesita cumplir un martillero Público, la primera es ser mayor de edad y la segunda poseer el título universitario de Martillero revalidado en la República de Argentina. Asimismo, el martillero argentino se encuentra facultado a efectuar ventas de cualquier clase de bien en remate público, informar sobre el valor del bien, recabar los certificados y finalmente solicitar a las autoridades competentes las medidas necesarias para el desarrollo del remate de acuerdo a ley.

La misma ley antes mencionada comprende las obligaciones del martillero y serán detalladas de la siguiente manera:

- Llevar el desarrollo de los siguientes libros: Libro diario de entradas, diario de salida, de cuentas de gestión y archivo de documentos.
- Comprobar que se encuentren inscritos los títulos o clases de bien que se va a rematar.
- Convenir sobre el bien a rematar, así como los gastos y la forma del remate.
- Anunciar el remate detallando el lugar, fecha y hora en que se lleva a cabo

el acto, además consignado las características del inmueble a rematar

En el derecho argentino la subasta es iniciada a pedido de parte, cuando la parte ejecutada no cumple con el mandato dispuesto en la sentencia de condena. El acreedor solicita al Juez la subasta del bien inmueble embargado. El Juez emite una resolución y pone a conocimiento de la parte ejecutada dicho pedido a fin que exprese lo conveniente a su interés. Si la parte ejecutada no manifiesta su intención de pago de la deuda, dentro del plazo conferido, el Juez dictará el decreto de subasta, en el que designará al Martillero Público y fija la base.

El Martillero y Corredor Público es un profesional titulado, éste debe estudiar entre dos o tres años (según la universidad). Los cursos contenidos en su currícula son: derecho público, derecho procesal, topografía, técnicas de urbanización, subastas públicas, entre otros. A diferencia de nuestro país, en Argentina el Martillero Público no sólo efectúa ventas sino que también elabora tasaciones y peritajes por encargo de un particular; también es un auxiliar de justicia, como en el caso peruano.

Por otro lado en la subasta, el Juez requiere tener a la vista la deuda de tributos, y las condiciones de dominio y embargo. Los informes deberán tener una vigencia no menor a los sesenta días. Cumplidos con dichos recaudos, el Juez ordena la subasta, designando un Martillero, determinándose la base. Así mismo, fija el lugar donde se llevará el trámite de la ejecución, estableciendo el día y la hora.

En Argentina se sanciona a los adjudicatarios que realizan interrogantes impropias que demoren el desembolso. A estas personas se les impone una sanción.

Cuando la primera convocatoria es declarada desierta (por la ausencia de personas interesadas en comprar el bien), se dispone realizar otra, reduciendo la base en un 25%.

Al Martillero se le considera como un auxiliar jurisdiccional encargado de la diligencia del remate y/ o subasta, asimismo su función del Martillero es indelegable, salvo autorización expresa del Juez. En Argentina los Martilleros

Públicos tienen derecho a que por la labor realizada en el remate se le abone una comisión, a diferencia de nuestro país que es establecida aplicando el Arancel de la Ley del Martillero Público también el Juez lo puede determinar. En cuanto al monto, "la comisión del Martillero Público se estableció por costumbre en el 3% para las propiedad inscritas y 10% para las no inscritas, fluctuando conforme al valor de estos".

El Martillero Público puede solicitar a las partes que le den un adelanto de fondos para los gastos necesarios para poder realizar la subasta, como por ejemplo: los gastos de traslado de su persona y del objeto, alquiler de lugares especiales por la naturaleza del bien. En este caso, las partes deben adelantar una suma de dinero que consideren necesarios para la realización de la subasta. Si las partes no depositan el dinero, el remate queda suspendido hasta que lo hagan; no existe intimación temporal para el cumplimiento del depósito.

El remate es anunciado mediante edictos, La parte ejecutante, puede adicionalmente, si lo desea efectuar una propaganda adicional, a su cargo. El Juez puede admitir posturas en sobre cerrado, cualquiera que sea la postura.

Si el bien estuviera embargado en varios procesos, la subasta la realiza el que estuviere más adelantado en su trámite.

## **Tipos de Seguridad Jurídica en Argentina**

### **Seguridad Jurídica del Estado**

Este tipo de seguridad se encuentra ligada a la seguridad exterior, relacionada con el respeto de los derechos y la integridad del Estado vinculada también a la noción de orden público y tranquilidad social respetando a los poderes del Estado.

### **Seguridad Jurídica de la Personas**

Este tipo de seguridad jurídica en Argentina se desarrolla mediante un sistema de protección a los bienes brindando seguridad pública además del respeto de los derechos de las personas ya sean procesados o demandantes brindando una tutela efectiva para el caso de riesgos, lesiones o amenazas, cumpliendo así la

naturaleza de seguridad jurídica.

## **Seguridad Jurídica y la confiabilidad en la Jurisdicción Constitucional**

### **En Colombia**

El remate de bienes inmuebles en el derecho colombiano se produce en la etapa de ejecución. Encontrándose la sentencia con la calidad de cosa juzgada, la parte ejecutante puede solicitar la fecha para la subasta de los bienes.

El procedimiento del Remate es el siguiente:

- Analizar el listado de los bienes inmuebles a subastar.
- Escoger el inmueble de su interés.
- Visitar la zona del lugar en donde se encuentra el inmueble.
- Indagar y solicitar precios sobre el inmueble.
- Recuerde que la base del remate es el 70% del avalúo judicial, pero que puede subir de acuerdo con las ofertas presentadas.
- En la fecha y hora del remate se debe consignar el 40% del valor del avalúo en cualquier entidad Bancaria.
- El día del remate se debe asistir y realizar postura para la compra, adjudicándose al postor que ofrece el mayor valor.
- Se debe cancelar el valor restante para completar el valor de la adjudicación en el término de tres días, de lo contrario se perderá parte del abono realizado.
- Por otro lado se debe cancelar el 3% de impuesto al Consejo Superior De La Judicatura.
- La titularidad se adquiere mediante la Escritura Pública y esta deberá ser asumida por el comprador.

- Adjudicado el inmueble se debe tramitar la entrega del inmueble. Este puede demorarse varios meses dependiendo la oposición que exista por parte de los poseedores del bien.

### **En España**

El Remate de los bienes inmuebles en el derecho español comienza con la valoración del inmueble, para fijar su justiprecio y el mínimo exigible en las ofertas de los interesados llamado Tasación.

Para poder participar como postor en la subasta se exige que los interesados consignen en el lugar público predestinado al efecto una cuantía igual.

A diferencia de nuestro país, en España el remate es presidido por el Secretario y no por un Martillero Público.

### **La Tasación Española:**

La tasación es la valoración de un objeto, bien inmueble o mueble. Pero asiduamente se habla de tasaciones cuando se trata de las tasaciones hipotecarias, estas se encuentran reglamentadas por la orden ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus posteriores modificaciones y son las tasaciones que se efectúan sobre bienes inmuebles ya sean estos: terrenos, edificaciones, minas, etc.,

Un tasador perteneciente a una sociedad jurídica que se encarga de ejecutar tasaciones aceptada por el Banco de España es quién realiza la tasación y esta se va dar a través de la observación y la visita al inmueble a tasar, donde realiza ciertas diligencias las cuales consisten en: la medición, la fotografía que como resultado de esto se elabora un plano del inmueble.

Posteriormente el tasador realiza un escrito o informe de la valoración del inmueble, y este es auditado una o varias veces por su empresa para comprobar la conformidad del informe debiendo estar acorde con la legalidad y con el valor del mercado. Una vez que el informe es auditado y este se encuentre conforme se remitirá a la entidad bancaria o al particular que lo ha solicitado.

**El tasador:**

El tasador debe ser y es un profesional titulado es por ello que en muchos de los casos es un arquitecto titulado o un arquitecto técnico, un ingeniero técnico industrial o ingeniero industrial, ingeniero técnico agrícola o ingeniero agrónomo. En muchas de las ocasiones y de acuerdo a su complejidad un mismo inmueble deberá ser tasado por un conjunto de técnicos con diferentes titulaciones.

A diferencia del tasador peruano el tasador español, podrá tasar el bien de acuerdo al tipo de inmueble debiendo ser un profesional titulado que conozca las características del inmueble para elaborar la tasación. Así, existe la posibilidad que la tasación de una explotación minera sea realizada por un ingeniero de minas que tase la mina acorde con los conocimientos adquiridos, un arquitecto o ingeniero industrial que se encargue de las tasaciones de las edificaciones y finalmente un ingeniero agrónomo que tase los terrenos.

**Métodos de tasación:**

El Método de Comparación, este método es el que se utiliza por regla general, en el cual el tasador calcula el valor del inmueble teniendo como precedente los precios de venta de inmuebles con características similares. Es por ello que este método es el más utilizado para la tasación de viviendas, naves industriales, plazas de garaje y locales comerciales.

Por otro lado cabe la posibilidad que los bienes inmuebles a tasar se encuentren alquilados, en esos casos muy particulares se tasará el valor del bien inmueble y además se capitaliza la renta del alquiler obteniéndose un segundo valor, diferente al obtenido por el método de comparación. El valor de tasación será siempre el menor de ambos valores

En el caso de los suelos urbanos, también se puede calcular su valor por otros métodos, como el Método Residual Dinámico y el Método Residual Estático. Básicamente, estos métodos lo que permiten es calcular el valor del suelo a partir del valor de venta de los elementos que se pueden edificar en dicho suelo y

descontando el beneficio del promotor, los costes de construcción, financieros, comerciales, etc.

Algunos inmuebles como las fincas rústicas, las explotaciones económicas que son los inmuebles que solo pueden ser usados para un tipo de negocio, como un camping, una cantera, un hotel, etc. implican una doble valoración. Por una parte se tasa el coste del inmueble (el valor del suelo y del coste de construcción) y por otra parte se hace un cálculo del valor del negocio, capitalizando las rentas que puede producir dicho negocio. El valor de tasación siempre es el menor de ambos valores. El Banco de España realiza periódicamente inspecciones a las empresas de tasación para controlarlas.

#### **El portal de subastas del Consejo General de Procuradores de España:**

En España existe un portal de subastas del consejo general, esta es una plataforma electrónica que permite al usuario quién se debe encontrar previamente registrado participar en aquellos procesos de venta o subasta gestionados por los Procuradores. Con esta plataforma electrónica, se pretende dar virtualidad práctica a la labor de cooperación con la Administración de Justicia que la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Estatuto General de Procuradores, y otra serie de normas otorgan a los Procuradores.

En este portal se establecen horarios de atención y toda la información necesaria. Asimismo, cuando la Autoridad gestora disponga los usuarios podrán visitar el bien inmueble objeto de subasta, a eso se le denomina "Puertas abiertas", cabe señalar que toda coordinación se realizara mediante el portal.

Según los Artículos N° 640 y N° 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Colegio de Procuradores puede a través de un portal virtual puede vender o subastar bienes inmuebles o muebles, asimismo comprende las siguientes finalidades:

- Materializar en una herramienta potente, ágil y flexible la función expresamente reconocida en la ley de Enjuiciamiento Civil de realizar depósitos, ventas y subastas.

- Aprovechar su condición de Entidad Especializada para realizar las ventas y subastas siguiendo unas bases que adapten el uso de las nuevas tecnologías a la realidad del día a día de los interesados en participar en una venta y/o subasta.
- Incorporar en el sistema de venta y subasta de bienes un equipo de gestión de activos que permita una eficaz realización de los bienes objeto de venta y/o subasta.

### **Tipos de subastas**

A través de esta plataforma electrónica, se gestionarán ventas y subastas de bienes afectos a los siguientes procedimientos, las reglas por las que se rijan cada proceso de venta y/o subasta, respetarán en todo momento la legalidad vigente.

- Concursos de acreedores.
- Ejecuciones dinerarias.
- Ejecuciones hipotecarias.
- Procesos de división de cosa común y demás procesos civiles.
- Procedimientos de jurisdicción voluntaria.
- Procedimientos penales y laborales.
- Procedimientos administrativos de apremio.

### **Venta directa**

Una venta directa es un procedimiento que permite al usuario adquirir un bien a través de un sistema de recepción de ofertas de adquisición del bien. Las ofertas se reciben a través de la plataforma durante un período de tiempo concreto. El período de tiempo no se prorroga por regla general, aunque puede haber excepciones en casos puntuales. Finalizado el plazo de recepción de ofertas, se tendrá en consideración la más alta a efectos de valorar si se acepta o no.



### **La autoridad gestora de las subastas judiciales**

La autoridad gestora es la persona que tutela el expediente judicial en el que se encuentra incluido el bien objeto de venta o subasta. En casi la totalidad de procedimientos, el encargado de velar por la legalidad del procedimiento será el Letrado de la Administración de Justicia; aunque hay excepciones, como por ejemplo los Concursos de Acreedores, donde, además del Letrado de la Administración de Justicia, existe la figura del Administrador Concursal, que es quien propone al Juzgado la realización de la venta o subasta a través de entidad especializada

En última instancia, serán los Jueces titulares de cada procedimiento los que controlarán el buen funcionamiento del sistema de venta / subasta.

### **Garantías jurídicas:**

El portal antes mencionado ofrece la legalidad necesaria del procedimiento y son desarrollados de la siguiente manera:

Todos nuestros procesos de venta y subasta vienen avalados judicialmente. Tratándose de concursos de acreedores, la capacitación para que realicemos la venta o la subasta viene reflejada en el plan de liquidación y en el auto aprobando el plan de liquidación, o en la comunicación posterior que el Administrador concursal realiza ante el Juzgado comunicando su voluntad de realizar el proceso de venta o subasta a través de entidad especializada.

- En el caso de ejecuciones dinerarias o hipotecarias: Contaremos con la solicitud por parte del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante, y el Letrado de la Administración de Justicia, previa comparecencia, dictará Decreto donde quedarán plasmadas las condiciones de venta o subasta.
- Tratándose de procedimientos administrativos de apremio: Contaremos con la resolución judicial donde se detallen las bases de la subasta.

**Inclusión de un sello del tiempo:** El sello de tiempo de un documento electrónico permite garantizar que la información contenida en el mismo no se ha modificado desde el momento de tiempo en el que se generó el sello. Se solicita a una Autoridad de Sellado de Tiempo mediante un resumen (hash) de la información a sellar.

**Intervención del notario en algunos procedimientos:** Cuando así se nos requiera, el procedimiento de venta o subasta estará intervenido Notarialmente mediante la incorporación de un Acta Notarial en la que se recogerán los documentos que habiliten a la entidad especializada a realizar la gestión del encargo y el resumen de lo acontecido durante el proceso de venta o subasta.

#### **La puja:**

Para realizar una puja, el usuario deberá entrar en el sistema utilizando sus credenciales. Seleccionará la venta o subasta por la que desea ofertar o pujar, y previa acreditación, en su caso, de haber efectuado el depósito correspondiente, podrá pujar por el importe que desee, siempre que para la venta o subasta en la que desee participar no se haya establecido un importe mínimo de puja, en cuyo caso, deberá pujar por un importe igual o superior a dicho importe mínimo.

Para el supuesto de que el usuario esté habilitado para pujar en nombre y representación de varias personas, en el momento de iniciar sesión deberá verificar la identidad de la persona a la que representa en ese momento. Si desea pujar en nombre y representación de otra, en ese momento podrá modificar ese dato, pudiendo realizar las pujas que considere necesario.

El portal no admitirá pujas por importe igual o inferior a la más alta ya realizada a los efectos de reservarlas.

Por cada puja realizada y confirmada, el postor recibirá por correo un documento que acredite su puja. Las pujas confirmadas no podrán ser retiradas.

Cuando se realiza una oferta o una puja: El sistema automáticamente envía un correo electrónico a la cuenta que el usuario haya dado de alta. Tratándose de subastas, en caso de que otro usuario supere su puja, el sistema le enviará un

correo electrónico informándole que su puja ha sido superada y el importe de la nueva mejor postura, pero no de la identidad del usuario que le ha mejorado la postura.

### **Requisitos para participar en una subasta:**

Los usuarios registrados pueden participar en los procesos de venta y subasta emitiendo ofertas o pujas a través de la plataforma, previa acreditación de haber cumplimentado los requisitos que en cada procedimiento se establezcan (nos referimos en este punto al hecho de que se exija el ingreso de un depósito previo para poder pujar)

En la subasta podrán participar personas naturales o personas jurídicas, las jurídicas necesitan de la identificación del representante legal o apoderado.

Para poder registrarse en el portal de subastas se requiere de lo siguiente:

- Se debe utilizar el certificado electrónico o alternatively seguir un sistema de registro previa verificación de número de teléfono, cuenta de correo electrónico y recepción de documentación que acredite la identidad de la persona que se quiere registrar.

Asimismo, se deberán aceptar los términos y condiciones de uso de la plataforma para poder culminar el registro como usuario.

Por otro lado cabe señalar que las personas que pueden participar o como también se conoce “pujar” serán las personas que se encuentren debidamente identificadas y registradas correctamente en el portal, pudiendo ser personas españolas o extranjeras las mismas que deberán de contar con su carné de identificación y las extranjeras deberán de contar con permiso para contratar.

### **Formulación del Problema**

Según Tamayo (1993) la formulación del problema es “la reducción del problema a términos concretos, explícitos, claros y precisos” (pp. 169)

Es decir consiste en la presentación oracional de manera concreta, clara y precisa del problema de investigación de forma interrogativa.

### **Problema principal**

¿Cuál es el factor que ocasionan la ausencia e incumplimiento de la seguridad jurídica y la garantía procesal en los remates judiciales en el año 2014-2015?

### **Problemas específicos**

¿Qué deficiencia existe en los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015?

¿Cómo se relaciona la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015?

### **Justificación del estudio**

La justificación del estudio es la exposición detallada de todas las razones que consideramos importantes sobre el problema de investigación.

### **Justificación teórica**

La justificación Teórica es la contribución de nuestra investigación sobre nuestro problema hacia otras áreas del conocimiento la cual se presenta de la siguiente manera:

La presente investigación beneficiará y promoverá el estudio del martillero Público, la importancia del presente trabajo de investigación radica en que podamos conocer cómo se está realizando en la práctica; cuál es el orden de suscripción que tienen dichos auxiliares jurisdiccionales en la diligencia de remate; cuál es la vulneración al Derecho de Propiedad, cuál es el tiempo real de duración que tienen los remates judiciales de bienes inmuebles; y, determinar si se está cumpliendo o no los fines propugnados por la Ley del Martillero Público.

### **Justificación social**

La justificación Social de la presente investigación se basa en que esta problemática se desarrolla en el ámbito social a través del proceso judicial que es desarrollada por el martillero público y el juez. Asimismo, debemos tener en cuenta

que el enfoque empleado en la presente investigación es cualitativo el cual es utilizado para estudiar los problemas del ámbito social,

La presente investigación es de suma importancia ya que, aborda una problemática en la materia jurídica civil que se viene presentando diariamente en nuestra actualidad, es por ello que con esto busco darle una solución al fenómeno de estudio, la cual tendrá como resultado un impacto en el contexto social.

### **Justificación metodológica**

La justificación metodológica tiene como fin el planteamiento de nuevos métodos o medios utilizando estrategias que ayudan con la formación de conocimientos desarrollados a través de la investigación los mismo0s que van a influir de aquí en adelante a las siguientes investigaciones tomando en cuenta como antecedentes esta tesis, ayudando así a realizar un mejor estudio sobre el martillero público, su función y sus características.

### **Justificación práctica**

La investigación práctica desarrolla el ámbito de aplicar lo investigado en la realidad mediante el estudio del fenómeno, desarrollando alguna solución o posible solución al problema planteado y esto se llevará a cabo mediante la aplicación de la posible solución a través de las entrevistas a diferentes especialistas de la materia, abogados, jueces, registradores y profesionales conocedores del Derecho Civil.

La presente investigación desarrolla en su análisis la necesidad de determinar con claridad la efectividad y el cumplimiento de las funciones de los martilleros públicos en el remate o subasta pública que tiene como fin el cumplimiento de la obligación del deudor hacia el acreedor por mandato judicial.

### **Objetivos**

Los objetivos del problema de investigación son las pautas con el cual se tiene como fin, estos serán los medios que utiliza una investigación para abordar la problemática llegando al problema de investigación.

### **Objetivo General**

Desprendiendo de lo mencionado líneas arriba en la presente investigación se ha planteado como objetivo general la siguiente premisa:

Determinar el factor que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015.

### **Objetivos Específicos 1**

De la presente investigación y luego de haber planteado el problema general se desprende los objetivos específicos y son los siguientes:

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015.

### **Objetivos Específicos 2**

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015.

### **Supuesto Jurídico**

Fernández y Baptista (2014) “son las guías de una investigación”, de ello concluyo que el o los supuestos jurídicos son los ítems que indican que vamos a probar o a donde queremos llegar con la investigación utilizando momentáneamente preguntas de investigación.

### **Supuesto Principal**

Es supuesto principal de esta investigación es la guía primordial la cual va guiar a los supuestos específicos que desprenderán e este y el desarrollado es el siguiente:

El factor principal es el Martillero Público ya que este no es un profesional de Derecho transgrediendo la garantía de la propiedad en un remate judicial por lo que el cumplimiento del código y la ley beneficiará al debido proceso del remate judicial.

### **Supuestos Específicos 1**

Primero debo señalar que existen varias deficiencias iniciando desde el proceso de ejecución que es muy tardo hasta el remate, en donde el martillero tiene la potestad de decidir a quién se le adjudicará el bien, siendo investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en donde no se identifica a los beneficiarios del remate quienes adquieren un bien por debajo de su precio comercial. Asimismo en todo el procedimiento debe atravesarse por un proceso árido.

El cumplimiento por parte de los operadores de justicia de los artículos 731 en adelante brindan las garantías correspondientes del proceso del remate judicial asimismo brinda protección al mejor postor.

### **Supuestos Específicos 2**

Se está vulnerando el Derecho de Propiedad a través del proceso del Remate ya que, no se busca como fin la protección del bien si no el cobro de la deuda del deudor hacia el acreedor.

## II. MÉTODO



## 2.1. Tipo de Estudio

El tipo de investigación que se utilizó en el presente trabajo es la investigación Básica también denominada Pura que se desarrolla de la siguiente manera:

La investigación es un proceso en el cual se aplica el método científico que busca obtener información relevante para entender y aplicar el conocimiento, siendo necesaria la aplicación de un tipo de investigación que mediante pautas, elementos y procesos se logrará obtener un resultado claro y preciso.

El tipo de estudio de investigación Básica o Pura es el que permite que en el proceso de investigación se obtenga el conocimiento puro mediante la recolección de datos, profundizando los conocimientos que ya existen en la realidad. Asimismo se construye y amplía los conocimientos generados a partir de nuevos criterios, mediante el cual se detallan los aportes obtenidos mediante las teorías o leyes recopiladas y desarrolladas.

La principal característica de la investigación básica es que parte de un marco teórico y permanece en él, teniendo como finalidad formular nuevas teorías sobre el tema o modificar las existentes.

## 2.2. Diseño de investigación

En la presente investigación se aplica el Estudio de Casos.

El estudio de casos es un método de investigación que se utiliza en la investigación cualitativa como herramienta metodológica, que puede ser utilizada en cualquier área de conocimiento, que presenta nuevos fenómenos y teorías. Asimismo, satisface todos los objetivos ya sean objetivos específicos o el principal de una investigación.

## 2.3. Caracterización de sujetos

CATEGORIA	DEFINICION CONCEPTUAL	SUB CATEGORIA
REMATE JUDICIAL	Es un acto jurídico público a través del cual	Acto jurídico

	se la responsabilidad patrimonial del deudor	Público Patrimonio.
<b>AFECTACION AL DERECHO DE PROPIEDAD</b>	Es la vulneración que se realiza al derecho de propiedad que tiene una persona mediante la devaluación del bien rematado.	Vulneración del Derecho de Propiedad.  Devaluación del bien.

#### **2.4. Población y muestra**

Poder Judicial de Lima Cercado.

4to Juzgado Civil del Poder Judicial de Lima Cercado.

#### **2.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad**

##### **Técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

Valderrama (2007), "Las técnicas son todos aquellos mecanismos que permiten recoger, almacenar, reelaborar y obtener datos". (p. 146.)

De acuerdo a lo mencionado por Valderrama llegamos a la conclusión que las técnicas permiten que la investigación se lleve a cabo utilizando técnicas, recolectando información que ayudará a nuestra investigación, obteniendo como resultado la solución a nuestro problema o la respuesta a nuestras preguntas.

**Entrevista:** Según Ñaupas (2014), lo define como "un dialogo abierto entre la persona que investiga con el entrevistado, y específicamente con un tema concreto" (p. 377);

Esta técnica de estudio nos ayuda a recolectar datos mediante la entrevista que será realizada a especialistas como: jueces, registradores, martilleros y abogados especializados en materia civil.

Técnicas:

- Guía de Preguntas.
- Análisis de Casos.

Instrumentos:

- Entrevistas.
- Estudio de Expedientes.

## **2.6. Métodos de análisis de datos**

### **Método comparativo**

Carruitero (2014) señala que “el método comparativo no es más que la consecuencia de la conciencia de la diversidad, y la variedad distintos aspectos: de formas y procesos, de estructuras y comportamientos sociales tanto en el espacio como en el tiempo, lleva necesariamente a la curiosidad dei estudiosos por el examen simultaneo de dos o más objetos” que tiene, a la vez, algo en común y algo diferente” (p.122); en ese sentido, este método se empleara principalmente en el análisis del derechos comparado y la comparación de los criterios de los expertos en la materia.

### **Método descriptivo**

El método descriptivo es el método que detalla las características del fenómeno en estudio, mediante la clasificación y el análisis, dando cuenta de sus elementos diferenciales, se realiza descripción, análisis e interpretación de la naturaleza de los fenómenos. Se trata de un análisis situacional, respecto a hechos sobre la actualidad” (Ramírez Erazo, 2010, p.200).

### **Método analítico**

En aplicación de este método de investigación se descompondrán las unidades de estudio, esto es, de las categorías en subcategorías con el objeto de efectuar un análisis profundo del objeto de investigación. Al respecto Ruiz (2006) señala que mencionado método consiste “en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la

naturaleza y los efectos” (párr.1).

### **Método deductivo**

En aplicación de este método de investigación, se sacaran conclusiones precisas de las diferentes fuentes extensas, principalmente de las fuentes documentales mediante la aplicación de resúmenes y parafraseo.

### **Método analítico**

En aplicación de este método de investigación se descompondrán las unidades de estudio, esto quiere decir que de cada categoría se despendrá una subcategoría con la finalidad de realizar un profundo y amplio análisis del objeto de investigación es por ello que muchos especialistas mencionan que este método va desmembrar de un todo en partes o elementos para observar y estudiar el efecto de cada uno es decir cada parte que finalmente suma un todo. .

### **Método deductivo**

En aplicación de este método de investigación, consiste en concluir ideas precisas de las diferentes fuentes a través de la aplicación del parafraseo o resumen.

## **2.7. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización**

Las unidades temáticas y categorización son consideradas como un procedimiento de índole metodológico, y estas a través de la recolección d datos y otros instrumentos que se validaran; obtenemos datos o informaciones que profundizan el trabajo de investigación. Por otro lado, debe señalarse que las categorías se vinculan en si con el problema principal estipulado en la investigación, ayudando como guía general.

## **2.8. Aspectos éticos**

En la presente investigación se siguieron los siguientes principios:

Se realizó las citas de acuerdo a los libros y textos consultados.

Se utilizó correctamente el uso de las normas.

### **III. RESULTADOS**

### **Descripción de resultados de la técnica entrevista:**

En este ítems se desarrolla en base a los objetivos de la investigación los resultados obtenidos a través de diversos instrumentos de recolección de datos y se presentan a continuación; el primer orden los hallazgos obtenidos q través del análisis de la legislación comparada, análisis de casos y en segundo orden tenemos a los hallazgos obtenidos por la aplicación de la técnica de entrevistas.

### **Descripción de datos:**

Los entrevistados:

- Dra. Gina Eli Sierra Vila – Institución: SUNARP
- Dr. Santos Risco Vega -Institución: NOTARIA FERNANDINI.
- Dra. Nelly Escobar Huari – Institución: NOTARIA FERNANDINI.
- Dr. Jorge Cerrón León – Institución: ESTUDIO JURIDICO COMPOSTELA.
- Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño – Institución: PODER JUDICIAL
- Jilmer Acevedo Rodríguez – Martillero Público.

A continuación desarrollaremos los resultados de los entrevistados comparando y señalando las similitudes en sus respuestas de acuerdo a los obietivos de la presente investigación.

### **Objetivo general:**

Determinar el factor que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015
--

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari de la Notaria Fernandini manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en que la seguridad jurídica es un principio del derecho y la garantía procesal son los modos que se utilizan para cumplir con el principio de la seguridad jurídica.

Los entrevistados El Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño del Poder Judicial y el Dr. Jorge Armando Cerrón León del ESTUDIO JURIDICO COMPOSTELA manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en que es la certeza que el Estado le otorga mediante la protección de los derechos.

Los entrevistados El Dr. Santos Risco Vega de la notaria Fernandini y el Martillero Público Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en q la seguridad jurídica y la garantía procesal son elementos esenciales el acto del remate.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 2 ¿Cree usted que, el martillero público al no ser una persona concedora del Derecho es el factor principal para la ausencia seguridad jurídica en el remate judicial? Coinciden en que Si, el martillero al no ser un Abogado es el principal factor para que existan irregularidades y falta de seguridad jurídica.

Los entrevistados la Dra. Gina Eli Sierra Vila, el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez, el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 2 ¿Cree usted que, el martillero público al no ser una persona concedora del Derecho es el factor principal para la ausencia seguridad jurídica en el remate judicial? Y coinciden en lo siguiente: El martillero por no ser un abogado no es el factor principal para la ausencia jurídica puesto que él sigue una serie de procedimientos cumpliendo con los requisitos exigidos por ley.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari, el Dr. Jorge Armando Cerrón León, el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez y la Dra. Gina Eli Sierra Vila manifiestan respecto a la pregunta N° 3 ¿En su opinión considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial? Coinciden en que consideran que

en un remate judicial si existe seguridad jurídica porque cumplen con los requisitos exigidos por Ley.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega, manifiestan respecto a la pregunta N° 3 ¿En su opinión considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial? Coinciden en que si existe seguridad jurídica pero esta no es plena puesto que la persona que realiza el remate no es un abogado.

**Objetivo específico 1.**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015
---

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que no, existen deficiencias por parte de los martilleros públicos puesto que ellos no son quienes realizan todo el proceso judicial, sino, están a cargo del juez.

Los entrevistados; la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que Si, ya que los actos procesales requieren de conocimientos legales y el incumplimiento de algunos requisitos como es el caso de las publicaciones.

Los entrevistados; el Dr. Jorge Armando Cerrón León y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que si existen deficiencias como en todos los actos procesales pero esto no es responsabilidad del martillero público.

Los entrevistados; la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público



es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Coinciden en que si el martillero es una persona preparada para llevar a cabo el remate judicial ya que se basa en los requisitos.

Los entrevistados; la Dra. Gina Eli Sierra Vila de y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Que los martilleros si son profesionales preparados en otras carreras y también son preparados para realizar el remate público.

Los entrevistados; El Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño del Poder Judicial y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Coinciden en que el martillero es una persona preparada y es por ese motivo que es designado por el juez.

Los entrevistados, la Dra. Gina Eli Sierra Vila y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública? Coinciden en que el martillero publico si puede ser investido por la corrupción y por las mafias que se dedican al tráfico de inmuebles.

Los entrevistados el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública? Coinciden en que la corrupción se encuentra en todos lados, siendo un mal que ataca en todos los campos.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública? Coinciden en que el martillero no se encuentra investido en por la corrupción ya que, ellos cumplen con los procesos y la evaluación del juez.

## Objetivos específicos 2

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y el Dr. Cerrón del ESTUDIO JURIDICO COMPOSTELA coinciden en lo siguiente:

Los entrevistados; la Dra. Gina Eli Sierra Vila y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 7 ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que No se vulnera el derecho a la propiedad.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 7 ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que no se vulnera el derecho a la propiedad y en la etapa de remate se le entrega la titularidad al mejor postor.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 7 ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que en el remate la única finalidad es la venta del bien inmueble.

Los entrevistados; la Dra. Gina Eli Sierra Vila y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que No se busca la protección del bien, el fin del remate judicial es rematar el bien para pagar deudas impagas.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que en el remate la única finalidad es el cumplimiento de la obligación que tiene el deudor

con el acreedor y que será a través de la venta del bien inmueble, subastado al mejor postor.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que el fin del remate es la subasta pública y el cumplimiento del mandato judicial.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y el Dr. Jorge Armando Cerros León manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble si se devalúa.

Los entrevistados el Dra. Nelly Clara Escobar Huari y la Dra. Gina Eli Sierra Vila manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble si se devalúa ya que, las tasaciones se hacen por debajo del valor del bien inmueble.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble no se devalúa y se busca el pago del precio más alto.

### **Análisis de normas**

Aquí corresponde presentar los resultados obtenidos en base al objetivo general, es el siguiente:

#### **Objetivo general:**

Determinar el factor que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015
--

En nuestro ordenamiento jurídico en la Ley 27728 no se tiene como fin la protección de la seguridad jurídica y la garantía procesal es por ello que con este trabajo se busca determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad

jurídica y garantía procesal en los remates judiciales realizados por los martilleros públicos quienes son designados por el Juez.

#### **Objetivo específico 1.**

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015

En base al objetivo específico 2 tenemos que la Ley 27728 estableció en Título II del Martillero Público en el Capítulo I en el Artículo 6 como requisitos para ser Martillero Público "*Tener título Profesional Universitario*" siendo la principal deficiencia en los actos procesales realizados por el martillero publico puesto que, no tiene conocimiento sobre el Derecho en sí, siendo solamente un profesional universitario titulado.

#### **Objetivos específicos 2**

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015

#### **Análisis de casos**

En nuestra carta magna, en la Constitución Política del Perú el Estado Peruano establece en su artículo 2 que toda persona tiene derecho "A la propiedad". Asimismo, en el artículo 70° se desarrolla ampliamente el derecho a la propiedad en ambos casos se busca como fin la protección de este derecho sin embargo, el martillero público al realizar la diligencia de la subasta pública sin tener conocimiento sobre todo lo que comprende el derecho a la propiedad este se encuentra siendo vulnerado, es por ello que a través de esta investigación se muestra las deficiencias que existe en nuestro ordenamiento jurídico.

#### **Análisis de casos**

La presentación de los resultados obtenidos respecto al objetivo general es el siguiente:

**Objetivo general:**

Después de una búsqueda intensa en los expedientes que se encuentran en el Poder Judicial sobre el remate judicial se desprende que, en todos ellos o en la gran mayoría se puede apreciar que el Martillero Público si bien cumple con la normatividad jurídica y es un profesional titulado en este caso un administrador, no tiene mayor conocimiento sobre el Derecho de propiedad y el Derecho en sí, confirmando una vez más que existe la ausencia de la seguridad jurídica y la garantía procesal en los remates.

**Objetivo Especifico 1.**

De acuerdo al objetivo presentado líneas arriba, en torno al Expediente la primera deficiencia que existe es el no contar con un profesional del Derecho. Además de ello debemos de partir desde las funciones realizadas.

**Objetivos Específicos 2**

La vulneración al Derecho de Propiedad y el remate judicial tienen una estrecha relación puesto que, en la subasta pública el inmueble es REMATADO es decir es vendido por un valor menor al valor que realmente le corresponde al bien inmueble.

#### IV. DISCUSIÓN

### Objetivo General:

Determinar el factor que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015

Los entrevistados El Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño del Poder Judicial y el Dr. Jorge Armando Cerrón León del ESTUDIO JURIDICO COMPOSTELA manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en que es la certeza que el Estado le otorga mediante la protección de los derechos por lo que al respecto Arcos (2009) menciona que la seguridad jurídica es aquella garantía frente a la inseguridad, de una verdad justa en donde se pone en peligro la administración de justicia.

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari de la Notaria Fernandini manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en que la seguridad jurídica es un principio del derecho y la garantía procesal son los modos que se utilizan para cumplir con el principio de la seguridad jurídica.

Los entrevistados El Dr. Santos Risco Vega de la notaria Fernandini y el Martillero Público Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 1 que sigue al pie de la letra: Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un remate judicial, coinciden en que la seguridad jurídica y la garantía procesal son elementos esenciales del acto del remate por lo que al respecto Millas (2007), nos menciona que la seguridad es la posibilidad de asegurar la inimputabilidad de los hechos y actos jurídicos de hecho sólidamente establecidos.

Los entrevistados la Dra. Gina Eli Sierra Vila, el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez, el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 2 ¿Cree usted que, el martillero público al no ser una persona conocedora del Derecho es el factor principal para la

ausencia seguridad jurídica en el remate judicial? Y coinciden en lo siguiente: El martillero por no ser un abogado no es el factor principal para la ausencia jurídica puesto que él sigue una serie de procedimientos cumpliendo con los requisitos exigidos por ley.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 2 ¿Cree usted que, el martillero público al no ser una persona concedora del Derecho es el factor principal para la ausencia seguridad jurídica en el remate judicial? Coinciden en que Si, el martillero al no ser un Abogado es el principal factor para que existan irregularidades y falta de seguridad jurídica.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega, manifiestan respecto a la pregunta N° 3 ¿En su opinión considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial? Coinciden en que si existe seguridad jurídica pero esta no es plena puesto que la persona que realiza el remate no es un abogado.

Los entrevistados la Dra. Nelly Clara Escobar Huari, el Dr. Santos Risco Vega, el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez y la Dra. Gina Eli Sierra Vila manifiestan respecto a la pregunta N° 3 ¿En su opinión considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial? Coinciden en que consideran que en un remate judicial si existe seguridad jurídica porque cumplen con los requisitos exigidos por Ley.

#### **Objetivo específico 1.**

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015
---

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que no, existen deficiencias por parte de los martilleros públicos



puesto que ellos no son quienes realizan todo el proceso judicial, sino, están a cargo del juez.

Los entrevistados; la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que Si, ya que los actos procesales requieren de conocimientos legales y el incumplimiento de algunos requisitos como es el caso de las publicaciones.

Los entrevistados; el Dr. Jorge Armando Cerrón León y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 4 ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los martilleros públicos? Coinciden en que si existen deficiencias como en todos los actos procesales pero esto no es responsabilidad del martillero público.

Los entrevistados; la Dra. Nelly Clara Escobar Huari y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Coinciden en que si el martillero es una persona preparada para llevar a cabo el remate judicial ya que se basa en los requisitos.

Los entrevistados; la Dra. Dra. Gina Eli Sierra Vila de y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Que los martilleros si son profesionales preparados en otras carreras y también son preparados para realizar el remate público.

Los entrevistados; El Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño del Poder Judicial y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 5 ¿considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial? Coinciden en que el martillero es una persona preparada y es por ese motivo que es designado por el juez.

Los entrevistados, la Dra. Gina Eli Sierra Vila y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta

pública? Coinciden en que el martillero publico si puede ser investido por la corrupción y por las mafias que se dedican al tráfico de inmuebles.

Los entrevistados el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez y el Dr. Santos Risco Vega manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública? Coinciden en que la corrupción se encuentra en todos lados, siendo un mal que ataca en todos los campos.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública? Coinciden en que el martillero no se encuentra investido en por la corrupción ya que, ellos cumplen con los procesos y la evaluación del juez.

#### **Objetivos específicos 2**

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015

Los entrevistados; la Dra. Sierra Vila de SUNARP y el Dr. Cerrón del ESTUDIO JURIDICO COMPOSTELA coinciden en lo siguiente:

Los entrevistados; la Dra. Gina Eli Sierra Vila y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 7 ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que No se vulnera el derecho a la propiedad.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que no se vulnera el derecho a la propiedad y en la etapa de remate se le entrega la titularidad al mejor postor.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 6 ¿De qué manera cree usted que se

vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo en un remate judicial? Coinciden en que en el remate la única finalidad es la venta del bien inmueble.

Los entrevistados; la Dra. Gina Eli Sierra Vila y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que No se busca la protección del bien, el fin del remate judicial es rematar el bien para pagar deudas impagas.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y la Dra. Nelly Clara Escobar Huari manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que en el remate la única finalidad es el cumplimiento de la obligación que tiene el deudor con el acreedor y que será a través de la venta del bien inmueble, subastado al mejor postor.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Dr. Jorge Armando Cerrón León manifiestan respecto a la pregunta N° 8 ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble? Coinciden en que el fin del remate es la subasta pública y el cumplimiento del mandato judicial.

Los entrevistados el Dr. Santos Risco Vega y el Dr. Jorge Armando Cerros León manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble si se devalúa.

Los entrevistados el Dra. Nelly Clara Escobar Huari y la Dra. Gina Eli Sierra Vila manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble si se devalúa ya que, las tasaciones se hacen por debajo del valor del bien inmueble.

Los entrevistados el Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño y el Martillero Jilmer Acevedo Rodríguez manifiestan respecto a la pregunta N° 9 ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor de bien inmueble? Coinciden en que el valor del bien inmueble no se devalúa y se busca el pago del precio más alto.

La ausencia de seguridad jurídica y garantía procesal es la principal razón por la cual el martillero Público debe ser una persona preparada en Derecho, así como en la legislación comparada podemos apreciar que todos los martilleros públicos realizan una carrera universitaria que comprende cursos necesarios para la subasta pública.

Es por ello que comparto la opinión de los entrevistados en donde señalan que el derecho de propiedad se encuentra afectado puesto que, el bien es rematado a la segunda o tercera convocatoria de remate en donde el martillero se encuentra coludido con las mafias de bienes inmuebles que siempre son las mismas personas que le consignan el precio que está por debajo del valor bien, en nuestra legislación comparada el bien inmueble se remata a la primera convocatoria, obteniendo el bien inmueble el valor más alto.

Las deficiencias de los actos procesales no se llevan a cabo por el Martillero Público ya que, este como auxiliar de la justicia sólo se basa en el desarrollo de sus funciones, sin embargo la responsabilidad de las deficiencias, la corrupción y el tráfico de bienes inmuebles se encuentran a cargo del juez quién es responsable de realizar los actos de cada proceso judicial.

Los entrevistados; el Dr. Risco Vega y la Dra. Escobar Huari ambos de la NOTARIA FERNANDINI señala lo siguiente:

Las deficiencias de los actos procesales inician desde la falta de conocimiento del Martillero Público ya que, el cumplimiento de los actos procesales demanda más allá de los requisitos exigidos por ley para el nombramiento de un martillero.

El bien inmueble que es dispuesto a remate ya se encuentra afectado o vulnerado por una carga o gravamen que a través del remate sólo se busca el cumplimiento de una obligación impaga, es por ello que no se vulnera el derecho a la propiedad con el acto del remate.

Los entrevistados; el Dr. Risco Vega y la Dra. Escobar Huari ambos de la NOTARIA FERNANDINI señalan lo siguiente:

En un proceso de remate judicial el bien es tasado por un precio debajo del valor

del mercado es por ello que se puede apreciar que existe la vulneración del Derecho a la propiedad y el afectado es el propietario, más aun cuando se remata el bien a la segunda o tercera convocatoria.

## V. CONCLUSIONES

#### **Primera.-**

Después de haber analizado en los cuadros precedentes los conceptos más importantes y resaltantes que implicaron el desarrollado del marco teórico de la presente investigación, en el cual los autores más relevantes desarrollaron sus apreciaciones respecto a cada tema planteado, se tiene que efectivamente el martillero público es una persona que cumple con los requisitos exigidos por ley, pero no necesariamente es profesional titulado en derecho, por ese motivo el proceso de remate judicial carece de seguridad jurídica.

#### **Segunda.-**

A través del análisis se puede observar que en la legislación comparada los martilleros públicos son titulados en la materia, teniendo un conocimiento amplio sobre subastas, tasaciones y bienes inmuebles o muebles.

#### **Tercera.-**

Por lo cual se ha llegado a la conclusión que, el remate judicial es un proceso importante en donde se subasta un inmueble por mandato judicial debiendo de tener todas las garantías necesarias y teniendo como fin la protección del derecho de propiedad con un precio justo.

#### **Cuarta.-**

La corrupción está en todo el proceso judicial, pero en el remate judicial es aún mayor ya que, el martillero tiene la potestad de decidir a quién le va otorgar la titularidad del bien, es por ello que mediante esta investigación se pretende dar a conocer esa fase.

#### **Quinta.-**

El derecho a la propiedad no es una de las finalidades que tiene el martillero público puesto que, solo se busca el remate del bien para obtener la ganancia y con ella cancelar la deuda impaga que tiene el deudor con el acreedor, cumpliéndose con eso el mandato judicial.

**Sexta.-**

Mediante la tasación el inmueble se devalúa y en la subasta pública este precio base no es respetado si es que, en la primera convocatoria no se remata el bien, y en la segunda o tercera el precio de venta es la mitad del precio base de la tasación, devaluándose el bien y perjudicándose al propietario que es te proceso es el deudor y demandado.



## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primera.-**

Revisar la ley del martillero público y evaluar las características del perfil que este debe de cumplir para la realización de una subasta justa.

**Segunda.-**

Persistir y ampliar los conocimientos sobre el martillero público y las garantías que el proceso necesita, creando o implementando cursos en las universidades buscando que a futuro exista la carrera de martillero y corredor público, como existe en nuestra legislación comparada.

Buscar la protección del bien inmueble y los intereses del propietario quién se encuentra obligado a rematar su bien por no haber cumplido con una obligación.

**Tercera.-**

Evaluar constantemente a los postores evitando las mafias organizadas de tráfico de terrenos, eso se podrá ver el acta del informe que realiza el martillero público.

**Cuarta.-**

Asimismo, impedir la participación en las subastas de las mismas personas puesto que, la venta de un bien que se encuentra con un valor de venta menor al del mercado debe ser rematado a las personas que no tengan ningún bien inmueble, cumpliendo con el derecho a la propiedad.

## VII. REFERENCIAS

- Alfaro, T. (2010). *Evaluación de las diligencias ejecutadas por los martilleros públicos en los remates*. Para obtener el grado de Magister. Lima. Perú.
- Arcos, A. (2008). *La seguridad jurídica*. (1.a ed.). Lima: Editores.
- Cascote, S. (2011). *Remate judicial de bienes inmuebles*. Lima. Perú.
- Castillo, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. (1.a ed.). Lima: Palestra.
- Catena, M. (2008). *La ejecución de los bienes*. Lima: Editores.
- Cerda, H. (2002). *Los elementos de la investigación*. (3.a ed.). Bogotá: El Búho.
- Cobián M, A. (2008). *Justicia y Seguridad Jurídica*. (1.a ed.). Lima: El Búho.
- Delgado, N. Raúl. (2002). *13 Acepciones de la Seguridad Jurídica*. (1.a A ed.). Arequipa:
- Espinoza, V. (2010). *La prohibición del abuso procesal en el proceso civil*. Tesis para obtener el grado académico de Magister. Lima: Perú.
- Fernández y Baptista (2014). *Las guías de una investigación*. (2. a ed.). Jurídica editorial. Lima.
- Ledesma, N. (2010). *Estudios Críticos de Derecho Procesal Civil y arbitraje*. (1.a ed.). Lima Gaceta Jurídica.
- López, A. (2011). *Introducción a la Investigación Cualitativa*. Recuperada de [http://wdb.ugr.es/~abigail/wp-content/uploads/Tema1\\_Apuntes.pdf](http://wdb.ugr.es/~abigail/wp-content/uploads/Tema1_Apuntes.pdf).
- Mendoza, F. (2012). *"El Martillero y el Corredor Público rural"*. Argentina. Buenos Aires.
- Martínez, C. (2006). *El Método de estudio de caso*. (1.a ed.). España: Pensamiento y gestión.
- Millas, J. (2007). *La seguridad jurídica en el Derecho*. (4 a. ed.) Lima: Gallery editores,

- Moro, M. (2014). *Los Procesos de ejecución*. (2.a ed.). Lima: Gráfico David Mori.
- Ñaupas, P., Mejía, M. y Novoa, R. (2000). *Metodología de la Investigación Cuantitativa-Cualitativa y Redacción de la Tesis*. (4.a ed.). Lima: Ediciones de la U.
- Obando, B (2010). *El proceso civil y el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva*. Tesis para obtener el grado de Magister, Lima.
- Ortecho, V. (2010). *Seguridad Jurídica y Democrática*. (1.a ed.). Lima: Rochas.
- Pedone, C. (2000). *El trabajo de campo y los métodos cualitativos*. (1.a ed.). Barcelona.
- Romero, Ch. (2005). *La categorización un aspecto crucial en la investigación cualitativa*. (1.a ed.). Colombia.
- Torres, D. (2014). *Proceso único de ejecución*. (1.a ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres, A. (1998). *Estrategias y técnicas de investigación cualitativa*. (2.a ed.). Bogotá: Afán gráfico.
- Tito, V. (2013). *Notariado Latino, Garantía de Seguridad Jurídica*. (1.a ed.). Lima: Gaceta Notarial.
- Vargas, V. (2011). *Técnica Universitaria Subastador y Martillero Público*. Tesis para obtener el grado de Doctorado en la Universidad Complutense de Madrid. España.
- Villalobos, B. (2011). *El Remate Judicial*. (1.a ed.) México: Investigaciones jurídicas.
- López, A. (2011). *Introducción a la Investigación Cualitativa*. Recuperada de [http://wdb.ugr.es/~abigail/wp-content/uploads/Tema1\\_Apuntes.pdf](http://wdb.ugr.es/~abigail/wp-content/uploads/Tema1_Apuntes.pdf).

**ANEXOS**

## Anexo 1.

### Matriz de Consistencia

#### MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE : KIARA REVILLA VILCA

FACULTAD/ESCUELA : FACULTAD DE DERECHO

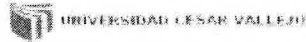
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	La seguridad jurídica en los remates judiciales desarrollados en el Poder Judicial de Lima en los años 2014 al 2015
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿Cuál es el factor que ocasionan la ausencia e incumplimiento de la seguridad jurídica y la garantía procesal en los remates judiciales en el año 2014-2015?
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	¿Qué deficiencia existe en los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015?  ¿Cómo se relaciona la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015?
<b>SUPUESTO JURÍDICO GENERAL</b>	El factor principal es el Martillero Público ya que este no es un profesional de Derecho transgrediendo la garantía de la propiedad en un remate judicial por lo que el cumplimiento del código y la ley beneficiará al debido proceso del remate judicial.

<p>SUPUESTOS JURÍDICO ESPECÍFICOS</p>	<p>Primero debo señalar que existen varias deficiencias iniciando desde el proceso de ejecución que es muy tardo hasta el remate, en donde el martillero tiene la potestad de decidir a quién se le adjudicará el bien, siendo investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en donde no se identifica a los beneficiarios del remate quienes adquieren un bien por debajo de su precio comercial. Asimismo en todo el procedimiento debe atravesarse por un proceso árido.</p> <p>El cumplimiento por parte de los operadores de justicia de los artículos 731 en adelante brindan las garantías correspondientes del proceso del remate judicial asimismo brinda protección al mejor postor.</p>
<p>OBJETIVO GENERAL</p>	<p>Determinar el factor que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014- 2015.</p>
<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p>	<p>Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado el Perú en el año 2014-2015</p> <p>Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través de del proceso del Remate judicial en el año 2014-2015</p>



## Anexo 2. Ficha de validación



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Rosce Gutierrez Villa Yolanda  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: \_\_\_\_\_  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: \_\_\_\_\_

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.		*										X	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X  
95%

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, 12 MAYO del 2014

*Rosce Gutierrez*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 7966596 Ref. 949158857

### Anexo 3. Ficha de validación



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

##### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO, GUSA  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV, PERECHO  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANALISIS NORMATIVO  
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

##### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

##### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

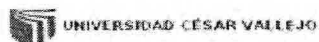
80 %

Lima, 29 DE JUNIO del 2017

*Juan Pablo*  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 80000000 Telf. 001204220

## Anexo 4. Ficha de validación



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Patricio Rodríguez Linao  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Profesor  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: .....  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: .....

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar el desarrollo teórico de la investigación.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												X	
III. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

X
---

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95.1
------

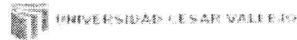
Observaciones: \_\_\_\_\_

Lima, ..... de 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

*Patricio Rodríguez Linao*  
 DNI N° .....  
 43974421

## Anexo 5. Ficha de validación



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombre: Dr. Roberto Rodríguez Lirio  
 1.2. Cargo e institución donde labora: etc  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:  
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

X  
95%

9 %

Lima, ..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI NO. 42377246 Tel: 987717520

Anexo 6. Entrevista al Dr. Jean Pierre Figueroa Quicaño (Poder Judicial).

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

**TÍTULO:**

LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMÁ EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: Jean Pierre Figueroa Quicaño

Cargo: Abogado

Institución: Poder Judicial

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014-2015.

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

La seguridad jurídica es la certeza que el Estado le otorga mediante la protección de sus derechos en el caso del remate es la protección que el Poder Judicial mediante el Juez y el Marfilero Público le van otorgar a las partes y al bien ya sea inmueble o mueble.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado en el año 2014-2015.

#### Preguntas:

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

No, los Martilleros Públicos son capacitados mediante cursos que ayudan a realizar la diligencia de la manera más adecuada

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

Sí, es por eso que es designado por el juez y habilitado por el Estado.

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

No, en el Remate se siguen una serie de procedimientos que son regulados por ley y evaluados por el Juez a cargo del caso.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015

#### **Preguntas:**

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?


El Derecho a la Propiedad no se vulnera en este proceso puesto que se le dará el título al mejor postor cumpliendo con el Derecho, este nuevo titular podrá disponer del bien.

8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

No, el objetivo del Remate es la subasta pública, que con ello se cumplirá lo dispuesto por el Juez.

9. ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

No, porque se tiene como valor base el valor que el Tascador proporciona mediante su informe.

SELLO	FIRMA
JEAN PIERRE FIGUEROA QUICARO CAL. NRO. 72476	



Anexo 7. Entrevista al Dr. Santos Risco Vega. Notaria Fernandini Barreda).

NOTARIA RICARDO FERNANDINI BARREDA  
Las Begonias N° 405 San Isidro  
Lima - Perú  
TELF.: 315-4100

**GUÍA DE ENTREVISTA**  
Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:  
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: SANTOS RISCO VEGA

Cargo: ABOGADO

Institución: NOTARIA FERNANDINI

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014 – 2015.

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA GARANTÍA  
PROCESAL SON ELEMENTOS IMPORTANTES  
QUE DEBE CARACTERIZAR A UN PROCESO  
DE SUBASTA PÚBLICA.

2. ¿Cree usted que, el martillero Público al no ser una persona conocedora del Derecho es el factor Principal para la ausencia de seguridad jurídica en el Remate judicial?

SI, SIEMPRE PENSE QUE EL MARTILLERO PÚBLICO ERA UN ABOGADO TITULADO Y COLEGIADO YA QUE, REALIZA UNA DELEGANCIA DE UN PROCESO QUE TIENE COMO ANTECEDOR EN DONDE SE EXIGE EL PAGO DEL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACION.

3. ¿En su opinión, considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial?

SI LO ENFOCAMOS DESDE LA PERSPECTIVA QUE LO REALIZA UN PROFESIONAL QUE NO TIENE CONOCIMIENTO AMPLIO DEL DERECHO PUES REALMENTE NO SE PUEDE DECIR QUE EXISTE PLENAMENTE SEGURIDAD JURIDICA EN EL ACTO DEL REMATE JUDICIAL.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima en el año 2014-2015.

**Preguntas:**

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

LOS ACTOS PROCESALES NECESITAN Y/O DEMANDAN  
CONOCIMIENTOS LEGALES EN DERECHO ES  
POR ELLO QUE SI CREO QUE EXISTEN  
DEFICIENCIAS Y ES POR SENCILLAMENTE  
EL MARTILLERO PÚBLICO NO ES UN PROFESIONAL  
TITULADO EN DERECHO

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

PREPARADA A RAZÓN DE LOS REQUISITOS  
QUE SE SOLICITAN PARA UN REMATE JUDICIAL  
SI EL MARTILLERO SI ES CONSIDERADO DESDE  
MI PUNTO DE VISTA UNA PERSONA PREPARADA

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

SI, LA CORRUPCION ES UN MAL QUE ATACA A TODAS NUESTRAS INSTITUCIONES Y SE QUE EL MARTILLERO PUBLICO NO ES LA EXCEPCION A DEMAS DEL TRAFICO DE INMUEBLES EN DONDE EL MARTILLERO PUBLICO ES EL PRIMER AUTOR

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

- Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015.

#### Preguntas:

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?


ESTO LO VEMOS EN LA ETAPA EN DONDE EL DEUDOR POR EL INCUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION ES DESPOJADO DE SU BIEN EL CUAL ES REMATADO POR UN PRECIO MENOR DEL COSTO EQUIVALENTE AL AUTUVALLO

8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

NO, EL REMATE JUDICIAL TIENE COMO FIN  
PROPORCIONAR EL BIEN AL MEJOR POSTOR  
POR EL PRECIO MAS ALTO Y CON ESE DINERO  
CUMPLIR CON LA OBLIGACION QUE TIENE EL  
DEUDOR CON EL ACREEDOR

9. U¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

SI, POR SUPUESTO QUE SE DEVALÚA EL VALOR  
DEL BIEN

SELLO	FIRMA
<p>Santos Risco Vega ABOGADO C.A.L. N° 64810</p>	

Anexo 8. Entrevista al Dra. Gina Eli Sierra Vila (SUNARP).

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:

LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: Gina Eli Sierra Vila

Cargo: CAS Institución: Sunarp

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014-2015

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

La seguridad jurídica es un principio del derecho que lo que busca es llegar a una certeza.

La Garantía Procesal son los modos que se utilizan para cumplir con el principio de seguridad jurídica.

Ambos conceptos tienen que estar presentes en un proceso judicial.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima Cercado en el año 2014-2015.

#### Preguntas:

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

Seguir los actos procesales de cada tipo de proceso judicial y vía procedimental está a cargo del juez.

Una de las funciones del Martillero Público es llevar a cabo el remate judicial, presentar informes a las autoridades competentes, en la mayoría de casos a los jueces; pero ellos no quieren ni impulsan el proceso.

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

Sí.

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

Si, en la actualidad, existen casos de corrupción e imagino que de la misma manera con el tráfico de inmuebles.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015

#### **Preguntas:**

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?

No creo que se vulnere. Usualmente los bienes que entran a un Remate Judicial son porque tienen gravámenes con un ente privado o público. Son bienes con afectación.


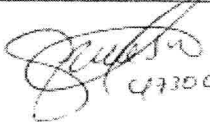


8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

No, los remates judiciales en bienes inmuebles "mayormente" son para pagar deudas impagas con entidades públicas o privadas.

9. ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

Si, obviamente. Las tasaciones de los bienes siempre se hacen por debajo del valor de mercado, aunque los tasadores digan lo contrario.

SELLO	FIRMA
 <p><b>SUNARP</b> SOCIUDAD ANÓNIMA REGISTRADA EN EL REGISTRO NACIONAL DE EMPRESAS Zonal Registral N° IX - Sede Lima Sub Gerencia de Diario Mesa de Partes</p>	 07300255

**Anexo 9. Entrevista al Dra. Nelly Clara Escobar Huari.**

NOTARIA RICARDO FERNANDINI BARREDA  
Las Begonias N° 405 San Isidro  
Lima - Perú  
TELF.: 315-4100

**GUÍA DE ENTREVISTA**  
Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:  
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: Nelly Clara Escobar Huari

Cargo: Abogada

Institución: Notaría Fernandini

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014 – 2015.

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

La seguridad jurídica es un principio del Derecho que debe existir en todos los actos y la gerencia son los modos de cumplir con los principios del derecho ambos se encuentran enlazados.

2. ¿Cree usted que, el martillero Público al no ser una persona conocedora del Derecho es el factor Principal para la ausencia de seguridad jurídica en el Remate judicial?

Claro, si realiza un acto del Derecho debe de ser un abogado, es por ello que existen tantos actos irregulares, como se puede hablar de seguridad jurídica si el martillero desconoce de este principio, puesto que este es un principio del Derecho.

3. ¿En su opinión, considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial?

No puedo decir que no existe porque se deben de cumplir con los requisitos de la ley pero si puedo decir que en aspectos o en algunos aspectos el remate no tiene la certeza del Derecho.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima en el año 2014-2015.

**Preguntas:**

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

Tengo entendido que el único acto procesal que realizan los Martilleros es el remate y existen diferentes deficiencias como es la falta de publicidad de acuerdo a lo establecido, el remate no se realiza en la primera convocatoria y el martillero.

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

Preparada en Derecho no, pero sí en su carrera profesional.  
No estoy de acuerdo que él sea la persona que realice el remate.

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

NO SE ENCUENTRA ENVESTIDO POR LA CORRUPCIÓN YA QUE ELLOS CUMPLEN CON LOS PROCESOS Y LA EVALUACIÓN DEL JUEZ.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015.

#### Preguntas:

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?

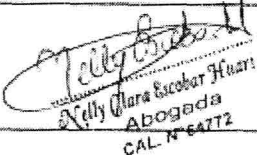

NO VULNERA EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y EN LA ETAPA DE REMATE SE LE ENTREGA LA TITULARIDAD AL MEJOR POSTOR.

8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

No, el objetivo del remate es la venta del bien para cumplir con el mandato judicial y pagar la deuda.

9. ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

Sí, el valor del bien siempre está por debajo del valor en un remate judicial.

SELLO	FIRMA
 <p>Kelly Alana Escobar Huarán Abogada CAL N° 64172</p>	

Anexo 10. Entrevista al Dr. Jorge Armando Cerrón León (Estudio Jurídico Compostela)

**GUÍA DE ENTREVISTA**  
Dirigido a los operadores de justicia

TÍTULO:  
LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: Jorge Armando Cerrón León

Cargo: Abogado

Institución: Estudio Compostela

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014 – 2015.

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

ES LA CERTeza QUE EL ESTADO LE  
OTORGA MEDIANTE LA PROTECCION  
DE LOS DERECHOS.

2. ¿Cree usted que, el martillero Público al no ser una persona conocedora del Derecho es el factor Principal para la ausencia de seguridad jurídica en el Remate judicial?

EL MARTILLERO POR NO SER UN ABOGADO NO ES EL FACTOR PRINCIPAL PARA LA AUSENCIA JURÍDICA PUESTO QUE ÉL SIGUE UNA SERIE DE PROCEDIMIENTOS CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LEY.

3. ¿En su opinión, considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial?

SI EXISTE SEGURIDAD JURÍDICA PORQUE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LEY.



**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Judicial de Lima en el año 2014-2015.

**Preguntas:**

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

SÍ EXISTEN DEFICIENCIAS COMO EN  
TODOS LOS ACTOS PROCESALES  
PERO NO ES RESPONSABILIDAD DEL  
MARTILLERO PÚBLICO.

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

SI ES UNA PERSONA PREPARADA Y  
ES POR ESE MOTIVO QUE ES DESIGNADO  
POR EL JUEZ.

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

NO SE ENCUENTRA ENVESTIDO POR LA CORRUPCIÓN YA QUE ELLOS CUMPLEN CON LOS PROCESOS Y LA EVALUACIÓN DEL JUEZ.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015.

#### Preguntas:

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?

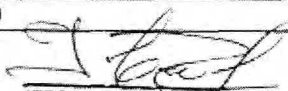
NO VULNERA EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y EN LA ETAPA DE REMATE SE LE ENTREGA LA TITULARIDAD AL MEJOR POSTOR.

8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

EL FIN DEL REMATE ES LA SUBASTA PÚBLICA Y EL CUMPLIMIENTO DEL MANDATO JUDICIAL.

9. ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

SÍ SE DEVALÚA.

SELLO	FIRMA
 <p>JORGE A. CERRÓN LEÓN ABOGADO Reg. C.A.L. N° 58255</p>	<p>Jorge Armando Cerrón León</p>

Anexo 11. Entrevista al Sr. Jilmer Acevedo Rodríguez (martillero público).

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Dirigido a los operadores de justicia

**TÍTULO:**

LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS REMATES JUDICIALES  
DESARROLLADOS EN EL PODER JUDICIAL DE LIMA EN LOS AÑOS 2014  
AL 2015.

Entrevistado: Jilmer Acevedo Rodríguez

Cargo: Martillero Público

Institución: Poder Judicial

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar las causas que ocasionan la ausencia de seguridad jurídica y la garantía procesal de los remates judiciales en los años 2014-2015.

**Preguntas:**

1. ¿Determine usted que entiende por seguridad jurídica y garantía procesal en un Remate Judicial?

La seguridad jurídica y la garantía procesal son elementos esenciales en el acto del remate judicial.

2. ¿Cree usted que, el martillero Público al no ser una persona conocedora del Derecho es el factor Principal para la ausencia de seguridad jurídica en el Remate judicial?

No, por supuesto que no, el que uno no sea abogado no imposibilita el que no podamos realizar el remate, porque cumplimos con todos los requisitos exigidos por ley.  
La inseguridad es por motivos ajenos al martillero.

3. ¿En su opinión, considera usted que no existe seguridad jurídica en el Remate judicial?

Si, si existe seguridad jurídica es por ello que realizamos remates.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar las deficiencias de los actos procesales realizados por los martilleros públicos en los remates judiciales de bienes inmuebles realizados en el Poder Juicial de Lima Cercado en el año 2014-2015.

#### Preguntas:

4. ¿Cree usted que existen deficiencias en los actos procesales realizados por los Martilleros Públicos?

Si, deben existir como en todos los actos hasta en que los que realiza el juez, pero esto no es responsabilidad del martillero público.

5. ¿Considera usted que el martillero público es una persona preparada para realizar el remate en sede judicial?

Si, es por eso que realizamos remates somos profesionales preparados de diferentes carreras pero todos como el mismo fin, redizar un remate de acuerdo a ley.

6. ¿Cree usted que el martillero público puede ser investido por la corrupción y el tráfico de inmuebles en la subasta pública?

Por supuesto que existen las tentaciones, además la corrupción está en todos lados, por eso deben existir profesionales honrados.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la relación de la vulneración al Derecho de Propiedad extendida a través del proceso del remate judicial en el año 2014 - 2015

### Preguntas:

7. ¿De qué manera cree usted que se vulnera el Derecho de Propiedad con la falta del mismo, en un remate judicial?


Ningún derecho se vulnera en el remate judicial, por el contrario buscamos la protección de todos los derechos.

8. ¿Considera usted que en el remate judicial tiene como objetivo la protección del bien inmueble?

La protección no, se busca la venta del bien inmueble por el precio más alto.

9. ¿Cree usted que con la subasta pública se devalúa el valor del bien inmueble?

No, porque se busca el precio más alto.

SELLO	FIRMA
Rodríguez Nº REG 63	



Anexo 12. Guía de Análisis de Casos.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

Guía de Análisis de casos

Tipo de Documento: RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

Número : N° 231-2015-SUNARP/SN

Fecha : 18 DE SETIEMBRE DE 2015.

Caso : Sanción impuesta a martillero público.

Expediente : N° 362-2015-ZRN° IX/JEF

Objetivo General : Demostrar la ausencia de seguridad jurídica por las faltas que comete el martillero público.

El Martillero Público es el Sr. Jilmer Acevedo Rodríguez, quién ha cometido más de una infracción en menos de 4 años, y sigue siendo habilitado.

En ambas resoluciones se puede apreciar que ese martillero no cumple con sus funciones, por el contrario delega responsabilidad a terceros.