



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE SAN MARTÍN
SALA CIVIL DESCENTRALIZADA DE TARAPOTO**

EXPEDIENTE : 00149-2017-0-2208-SP-CI-01
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
DEMANDADO : MENDIETA ESPINOZA, WILLIAMS Y OTROS
DEMANDANTE : BANCO DE CREDITO DEL PERU

Resolución número diez

Tarapoto, veintisiete de noviembre

de dos mil diecinueve.-

AUTOS Y VISTOS; sin informes orales de los abogados defensores; y

ATENDIENDO:

PRIMERO: Es materia de apelación el auto emitido mediante resolución número cinco, de fecha 9 de setiembre del año 2019, que corre a fojas 108 que declara improcedente la defensa previa y contradicción formuladas por el ejecutado Máximo Mendieta Espinoza; y dispone llevar adelante la ejecución a que se refiere el mandato de ejecución comprendido en el auto contenido en la resolución N° 01 de fecha 20 de agosto del año 2018 de folios 59 al 60, hasta que los ejecutados cumplan con pagar a favor del Banco de Crédito del Perú la suma de S/ 502,289.67 soles, más los intereses compensatorios y moratorios.

SEGUNDO: En esencia el apelante Mendieta Espinoza Máximo con escrito de fojas 128, expresa como agravio lo siguiente: **a)** Constituye una imposibilidad física que del año 2012 (primera valuación del inmueble), donde solo hubo terreno, hasta el año 2018 (segunda valuación, terreno con construcciones) se haya devaluado el valor del precio de dicho inmueble que figura como garantía hipotecaria, más aun teniendo en cuenta que de la comparación de los peritajes un muro perimetral de material noble (200 m.l. de largo X 4.0 m.l. de alto) y otras mejoras de bien inmueble que fluye de su propio contenido pericial; **b)** Formuló contradicción bajo el argumento de la inexigibilidad puesto a cobro, por un lado, la obligación puesta a cobro en la suma de S/ 502,289.67 soles; si bien es cierto constituye una obligación expresa, cierta pero no exigible, también es verdad que a dicho monto adeudado se ha considerado el capital del adeudo y los intereses compensatorios y moratorios, a pesar que de su contenido fluye iliquidez, por cuanto dichos extremos tienen que cuantificarse conforme al reglamento procesal y no de manera aritmética como lo ha formulado el ejecutante y que el juzgado no ha dado por válido, y que equivocadamente el juzgado ha resuelto lo contrario, es decir resolvió la improcedencia en éste extremo de su contradicción afectando también a la lógica del sentido común a pesar de que en la escritura pública de constitución de hipoteca se ha establecido los porcentajes de los intereses



compensatorios y moratorios; **c)** Con respecto al estado de cuenta de saldo deudor, no se ha confeccionado conforme al ordenamiento civil, por cuanto no se ha tenido en cuenta la causal en que se ampara la contradicción, en el sentido que la ejecutante ha soslayado los abonos a cuenta realizados por el recurrente desde el 28 de octubre del año 2008 al 21 de setiembre del año 2012, realizados mediante bauchers de pago a favor de ésta; asimismo se ha soslayado los acuerdos celebrados en la escritura pública de constitución de préstamo hipotecario respecto a los intereses: interés moratorio del 10% anual y el interés compensatorio 8.60% anual, primigeniamente; posteriormente en el estado de cuenta del saldo deudor, maliciosamente se aumentó el interés moratorio en 22% anual, manteniéndose el interés compensatorio en su mismo porcentaje de 8.6% anual, es decir la ejecutante ha incumplido con el acuerdo convenido.

TERCERO: Conforme al auto impugnado, el Juez de la causa declaró improcedente la defensa previa deducida por el ejecutado alegando que el ejecutante ha cumplido con presentar una tasación actualizada, lo que está permitido por el propio contrato y la norma procesal. La valuación que adjunta el ejecutado, y que obra a fojas 66 al 70 está suscrito únicamente por un profesional ingeniero civil, sin embargo la norma procesal establece que deben ser dos profesionales; asimismo de dicha valuación se puede observar que el valor arancelario tomado como referencia para el cálculo del valor del terreno es de S/ 50,000.00 soles por metro cuadrado, en cambio en la tasación presentada con la demanda se consigna como valor arancelario el monto de S/ 350.00 soles, es decir un monto de 7 veces mayor. Y con respecto a la causal de inexigibilidad de la obligación, el ejecutado tiende a cuestionar la valuación del inmueble, pero no a cuestionar la ejecutabilidad del título; con respecto a la iliquidez de la obligación, ésta causal implica que el título no tiene inmediata ejecución, una prestación ilíquida; y de la liquidación del saldo deudor, se observa que contiene cargos y abonos desde el 23 de setiembre del año 2012, asimismo indica además como fecha de desembolso el 23 de agosto del año 2012; también se consigna las tasas de intereses compensatorios y moratorios, haciendo líquidos los montos que adeuda a la fecha de practicada la liquidación, la misma que figura el 8 de mayo del año del 2018, es decir contiene sumas líquidas.

CUARTO: Por consiguiente, teniendo en cuenta los agravios formulados, y lo sustentado por el Juez de instancia para declarar infundada la demanda; corresponderá a esta Sala determinar si se encuentran probados los hechos alegados por los ejecutados.

QUINTO: Referente a los agravios, se hace presente lo siguiente:



5.1. Que los ejecutados han formulado contradicción al mandato ejecutivo, alegando la inexigibilidad de la obligación contenida en el título e iliquidez de la obligación contenida en el título.

5.2. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 722, concordante con el artículo 690 – D del Código Procesal Civil, la contradicción sólo podrá fundarse según la naturaleza del título en: 1. Inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título; 2. Nulidad formal o falsedad del título; o, cuando siendo éste un título valor emitido en forma incompleta, hubiere sido completado en forma contraria a los acuerdos adoptados, debiendo observarse en éste caso la ley de materia; 3. La extinción de la obligación exigida”; y en el último párrafo del referido artículo establece “La contradicción que se sustente en otras causales será rechazada liminarmente por el Juez, siendo ésta decisión apelable sin efecto suspensivo”.

5.3. Referente a la cuestión previa, hace presente lo siguiente:

i) El apelante alega que debe suspenderse el proceso hasta que el banco ejecutante cumpla con adjuntar las tasaciones primigenias – dentro del plazo razonable, bajo apercibimiento de declararse la improcedencia de la demanda de ejecución de garantía, así como la conclusión del presente proceso.

ii) Al respecto se hace presente, que conforme a la novena cláusula de la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario de fecha 23 de agosto del año 2012, que corre a fojas 25, el ejecutado ha otorgado garantía hipotecaria a favor del banco demandante; y en su cláusula novena han acordado la valorización para los efectos de ejecución de la garantía, y precisan que no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble para los fines de su ejecución, salvo que el BANCO lo estime así conveniente. Y en el punto IV de su anexo se indica que al inmueble se asigna como valor comercial para los fines de ejecución en la suma de S/ 1,281,398.49 soles; sin embargo la entidad financiera ejecutante al presentar su demanda adjuntó nueva valorización del inmueble en garantía hipotecaria, ubicado en la carretera Yurimaguas – Tarapoto – kilómetro 2.50, parcela 3-A, distrito de Yurimaguas, provincia de Alto Amazonas, departamento de Loreto, con un valor comercial de S/ 775,674.38 soles y con valor en el mercado de S/ 620,539.50 soles.

iii) Como es de apreciar, en el contrato de préstamo hipotecario los sujetos procesales acordaron valorizar el bien inmueble hipotecado para la ejecución del inmueble ejecutado; salvo que el BANCO lo estime así por conveniente. Es decir se le facultó al banco para que presente nueva tasación; y el Juez de instancia al declarar



improcedente a la cuestión previa motivó su decisión en forma adecuada. Por lo tanto se desestima el pedido del apelante.

5.4. Referente al argumento de la inexigibilidad de la deuda puesto a cobro se hace presente lo siguiente:

i) La causal de inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título. Al respecto Marianella Ledesma Narváez en su libro “Comentarios al Código Procesal Civil”, primera edición – julio 2008, pág. 404, señala “Dicha causal se invoca para cuestionar el fondo del título. Aquí no hay un cuestionamiento al documento en sí, sino al acto que recoge dicho documento. Se cuestiona la ejecutabilidad del título por carecer de una prestación cierta, expresa y exigible, condiciones básicas para que un título resista ejecución, tal como lo describe el artículo 689 del CPC”.

ii) Que en el caso de autos, se aprecia que el monto del préstamo asciende a la suma de S/ 572,524.00 soles, conforme se indica en la cláusula VI de las condiciones especiales – ANEXO, del préstamo hipotecario de fecha 23 de agosto del año 2012, que corre a fojas 25, concordante con el estado de cuenta del saldo deudor de fojas 35, en donde se aprecia el detalle de las cuotas pagadas, el interés compensatorio de S/ 8.60% y el interés moratorio en S/ 22.00%, ascendiendo una deuda total al 08 de mayo del año 2018 en la suma de S/ 502,289.67 soles. Como es de apreciar la prestación es cierta, expresa y exigible, conforme lo establece el artículo 689 del Código Procesal Civil. Si bien es cierto que la tasa de interés moratorio de 10% señalado en la condición especial X – del ANEXO del contrato de garantía hipotecaria, no es igual a lo fijado en el estado de cuenta de saldo deudor de 22.00%; también es cierto que en la tercera cláusula general se estipula *“en el caso de no cancelar las cuotas en el día del vencimiento, el cliente se obliga a pagar el importe de ellas, más los intereses compensatorios y moratorios a las tasa máximas que para sus operaciones crediticias en mora tenga vigente en el BANCO (...);”* y el ejecutado al suscribir el contrato de préstamo con garantía hipotecaria tenía conocimiento de la referida cláusula contractual; es decir al no pagar la deuda se obligaba a pagar la tasa más alta de los intereses compensatorios fijado por el BANCO. En consecuencia se desestima el pedido del apelante.

5.5. Referente al estado del saldo deudor, se hace presente lo siguiente:

i) Que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria ha sido suscrito con fecha 23 de agosto del año 2012, y el crédito es por la suma de S/ 572.524.00 soles, para cancelar en 15 años y en 180 cuotas; teniendo como fecha de desembolso el 22 de



agosto del año 2012, y el ejecutado pagó su primera cuota el 18 de setiembre del año 2012.

ii) Por lo tanto no se aprecia de autos que exista otro contrato de préstamo vigente con fecha anterior, es decir desde el 28 de octubre del año 2008, para determinar que el ejecutado se encontraba abonando sumas dinero para amortizar la deuda puesta a cobro desde la referida fecha al 21 de setiembre del año 2012. Por lo tanto se desestima el pedido del apelante.

DECISIÓN

Por los fundamentos expuestos

CONFIRMARON EL AUTO apelado contenido en la resolución número cinco, de fecha 9 de setiembre del año 2019, que corre a fojas 108 que declara improcedente la defensa previa y contradicción formuladas por el ejecutado Máximo Mendieta Espinoza; y dispusieron llevar adelante la ejecución a que se refiere el mandato de ejecución comprendido en el auto contenido en la resolución N° 01 de fecha 20 de agosto del año 2018 de folios 59 al 60, hasta que los ejecutados cumplan con pagar a favor del Banco de Crédito del Perú la suma de S/ 502,289.67 soles, más los intereses compensatorios y moratorios. Con lo demás que contiene. Juez Superior ponente: Del Castillo Pérez. Y los devolvieron.

S.s.

MONTENEGRO MUGUERZA

CUENTAS ZUÑIGA

DEL CASTILLO PEREZ