



## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA

### SALA CIVIL PERMANENTE

**EXPEDIENTE N° 00613-2020-0-1401-JR-CI-01**

DEMANDANTE : BANCO INTERNACIONAL DEL PERU -INTERBANK  
DEMANDADOS : ROSAURA DIAZ CHAVEZ  
JESUS ANIBAL MANCILLA GAMERO  
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS  
JUZGADO : PRIMER JUZGADO CIVIL DE ICA  
JUEZ : CRISTIAN LINARES MOLINA

### AUTO DE VISTA

**RESOLUCIÓN N° 20.**

Ica, seis de junio del año dos mil veintitrés.-

**AUTOS Y VISTOS:** Observándose las formalidades previstas por el artículo 131° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; Interviene como Ponente la señora Juez Superior **María Ysabel Gonzales Núñez**; y,

#### **I. Resolución materia de apelación.**

Es materia de grado, el auto final contenido en la Resolución N° 15, de fecha 10 de noviembre de 2022, que resuelve declarar: Declarar FUNDADA la demanda de ejecución de garantía, interpuesta por el Banco Internacional del Perú contra Jesús Aníbal Mancilla Gamero y Rosaura Díaz Chávez de Mancilla. En consecuencia, se dispone el remate del bien inmueble ubicado en HH UU Las Palmeras Manzana M Lote 22, distrito, provincia y departamento de Ica, hasta que los ejecutados paguen a le ejecutante la suma de S/. 74 688.70 (Setenta y cuatro mil seiscientos ochenta y ocho y 70/100 Soles), por concepto de capital, más intereses compensatorios y moratorios, costas y costos.

#### **II. Pretensión impugnatoria.**

Mediante el escrito de fojas 191 y siguientes, subsanado por escrito de fojas 202, el ejecutado Jesús Aníbal Mancilla Gamero apela la resolución antes descrita solicitando sea revocada o declarada nula, argumentando para dicho efecto:

- a) Al emitirse la apelada el A quo no ha tenido en cuenta que la obligación resulta inexigible en razón que para resolver el contrato y dar vencidos todos los plazos y cuotas pendientes de pago y ejercer la presente demanda se debió de comunicar expresamente a los obligados, sin embargo la entidad ejecutante no ha dado cumplimiento a dicha obligación.
- b) De la revisión de la liquidación de la cuenta de saldo deudor se aprecia un capital de S/77,095.70 que sumado al interés moratorio y compensatorio se liquida a un total de 80,599.61 al 26 de noviembre del 2020; sin embargo el capital demandado resulta ser un



monto diferente por tanto la mencionada liquidación no reúne los requisitos que establece el artículo 689° del Código Procesal Civil.

- c) Que el representante de Interbank que suscribe el estado de cuenta de saldo deudor no cuenta con facultad expresa para suscribirlo, por tanto no se cumple con los parámetros establecidos por la Corte Suprema.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.- DE LAS GARANTIAS REALES.**

1. Las garantías reales son aquellos derechos que aseguran el cumplimiento de una obligación mediante la concesión de un poder directo e inmediato sobre una cosa, poder que faculta a su titular, si aquella se incumple, a promover la enajenación de esta y hacerse pago con su precio de dicha obligación asegurada o de la suma a que asciende la responsabilidad por el incumplimiento; operando mediante enajenación de la cosa objeto del derecho real de garantía, para obtener su precio con el que cubriría la obligación garantizada.

2. La hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye sobre un bien inmueble del sujeto deudor o de un tercero para respaldar el cumplimiento de una prestación en una relación jurídica obligatoria. En la hipoteca no hay desposesión del propietario del inmueble, solo se otorga al acreedor un derecho que le permite solicitar la venta judicial del bien haciéndose cobro de su crédito con el producto de la venta en forma preferencial.

3. Sobre la base de lo dispuesto por el artículo 1097° del Código Civil, la hipoteca presenta las siguientes características: **a)** Es accesoria de una obligación, **b)** Debe recaer necesariamente sobre un bien inmueble, **c)** Puede garantizar una obligación propia como ajena, **d)** No implica desposesión, **e)** Goza del derecho de persecución, **f)** Contiene el derecho de preferencia y, **g)** Otorga al acreedor el derecho a la venta judicial del bien gravado.

**SEGUNDO.- DEL PROCESO DE EJECUCION DE GARANTIAS.**

1. *“...El proceso de ejecución de garantías es una acción real que corresponde (sic) al titular de un derecho real de garantía, para hacer efectiva la venta de la cosa, **por incumplimiento en la obligación garantizada**, lo que se despacha en virtud del título ejecutivo constituido por el documento perfecto que contiene la garantía, copulativamente con el estado de cuenta del saldo deudor y los demás documentos exigidos por el artículo 720° del Código Procesal Civil...”<sup>1</sup>.*

2. El artículo 720° del Código Procesal Civil, precisa textualmente respecto a la procedencia de este tipo de procesos:

---

1 Casación No. 1693-98/La Libertad, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22-01-1999, Págs. 2523-2524.



1. *Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y **la obligación garantizada se encuentra contenida en el mismo documento** o en cualquier otro título ejecutivo. “*
2. *El ejecutante anexará a su demanda el documento que contiene la garantía, y el estado de cuenta del saldo deudor. (...)”*
3. *Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similar documentos de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.*
4. *No será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma.*
5. *Tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen.*

3. Ahora bien, el ejecutado, en el mismo plazo que tiene para pagar, puede contradecir con arreglo a las disposiciones generales. El artículo 690-D del Código Procesal Civil señala en su tercer párrafo que:

“(...) 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 en este caso observarse la ley de la materia.
  3. La extinción de la obligación exigida.
- (...)”.

### **TERCERO.- DEL VI PLENO CASATORIO CIVIL**

La Corte Suprema en la **Casación N° 2402-2012-Lambayeque**, ha establecido diversos **Precedentes Vinculantes** aplicables al proceso de ejecución de garantías, por ser la ejecutante una empresa que integra el Sistema Financiero, debe tenerse en cuenta el:

#### **PRECEDENTE SEGUNDO:**

*Para la procedencia de una ejecución de garantías a favor de empresas que integran el sistema financiero, a la demanda de ejecución deberá acompañarse:*

*i) Documento constitutivo de la garantía real, que cumpla con las formalidades y requisitos de validez establecidos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil o, en su caso, por ley especial, con las siguientes particularidades:*



*a) Tratándose de una garantía real constituida expresamente para asegurar una obligación determinada siempre que aquella esté contenida en el propio documento constitutivo de la garantía –a los efectos de la procedencia de la ejecución– no será exigible ningún otro documento.*

*b) Tratándose de una garantía real constituida para asegurar cualquier obligación que tuviera el constituyente de la garantía frente a una empresa del sistema financiero o para asegurar una obligación existente, determinable o futura, se deberá:*

***b.1.** Tratándose de operaciones en cuenta corriente, la letra de cambio a la vista debidamente protestadas emitida conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 228 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.*

***b.2.** Tratándose de operaciones materializadas en títulos valores, en particular letra de cambio y pagarés, el respectivo título valor debidamente protestado, salvo que contenga la cláusula “sin protesto” u otra equivalente en el acto de su emisión o aceptación, siempre que cumpla con los demás requisitos establecidos en la ley de la materia según el tipo de título valor.*

***b.3.** Tratándose de operaciones distintas de las indicadas en los dos acápites anteriores, **documento que contenga la liquidación de saldo deudor** conforme a lo establecido en el artículo 132 inciso 7 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, **suscrito por apoderado de la entidad del sistema financiero con facultades para liquidación de operaciones, detallando cronológicamente los cargos y abonos desde el nacimiento de la relación obligatoria hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor, con expresa indicación del tipo de operación así como la tasa y tipos de intereses aplicables para obtener el saldo deudor**; asimismo, la parte ejecutante puede presentar prueba idónea y especialmente documental, para acreditar la obligación objeto de la demanda, teniéndose en cuenta para ello los fines de los medios probatorios previstos en el artículo 188 del Código Procesal Civil.*

*ii) Los demás documentos indicados en el artículo 720 del Código Procesal Civil.”*

#### **CUARTO.- PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL CASO DE AUTOS.**

1. Fluye de la demanda de folios 23 – 26, subsanada a folios 75, que el Banco Internacional del Perú S.A.A. a través de su apoderado Juan Orlando Alvarado Injante, acciona en contra de Rosaura Díaz Chávez y Jesús Aníbal Mancilla Gamero en calidad de obligados principales, a fin de que cumplan con abonar a su representada la suma de setenta y cuatro mil seiscientos ochenta y ocho con 70/100 Soles (S/ 74,688.70), correspondiente al capital adeudado perteneciente al crédito de préstamo hipotecario contenido en escritura pública del 11 de agosto del 2017, de acuerdo a la liquidación actualizada del saldo deudor; así como el pago de los intereses compensatorios y moratorios pactados, el pago de costas y costos; y, en consecuencia se proceda a sacar a remate el inmueble ubicado en Urb. Las Palmeras Mz. M LT. 22, de 93.82 m<sup>2</sup>, distrito, provincia y departamento de Ica. Es sustento de lo pretendido que mediante Escritura Pública de



Compraventa y Préstamo con Constitución de Garantía Hipotecaria otorgado ante Notario Público de Ica Dra. Ana Laura Delgado Puppi, de fecha 11 de agosto de 2017, se otorgó primera y preferencial hipoteca a favor de su representada sobre el inmueble antes señalado, estando inscrito dicho gravamen en el Asiento D 0003 de la Partida Electrónica N° 11046572 del Registro de Propiedad Inmueble – Zona Registral N° XI – Sede Ica, Oficina Registral Ica, hasta por la suma de U.S.\$48,000.00 (Cuarenta y ocho mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América); que la pretensión demandada se deriva de la liquidación de saldo deudor liquidación al 26 de noviembre de 2021 arroja un adeudo por la suma de S/ 74,688.70; que cumplen con adjuntar la liquidación actualizada de saldo deudor.

2. Tramitado el proceso conforme a su naturaleza, se emite el mandato ejecutivo (Resolución N° 02 de folios 76 - 77) por el monto capital ascendente a setenta y cuatro mil seiscientos ochenta y ocho con/100 Soles (S/ 74,688.70), ante lo cual ninguno de los obligados principales formularon contradicción, pese a que se les notificó con las formalidades de ley el 15 de marzo de 2021 (folios 75 vuelta y 76 vuelta); sin embargo, mediante el escrito de folios 88 – 92, se apersonó al proceso y dedujo nulidad de actuados, que fue amparada en parte, ordenándose la notificación al demandado Jesús Anibal Mancilla Gamero con la demanda y anexos en su domicilio ubicado Urb. Las Palmeras I Etapa Mz. M Lt. 22, del distrito, provincia y departamento de Ica, materializándose dicho acto el 06 de octubre del 2022 (folios 181 vuelta). Al no haber cumplido con interponer contradicción alguna, es que la judicatura emite la resolución materia de apelación, la cual se analiza a continuación.

3. Efectuada la revisión del referido auto final contenido en la Resolución N° 15, este Tribunal advierte que la decisión allí contenida es consecuencia de la aplicación de la normativa pertinente, así como del segundo precedente vinculante contenido en el Sexto Pleno Casatorio Civil, conforme se explica a continuación.

4. En efecto, el artículo 690-E del Código Procesal Civil contiene un mandato imperativo, al indicar que: **“Si no se formula contradicción, el juez expedirá un auto sin más trámite, ordenando llevar adelante la ejecución”**; y, este supuesto resulta aplicable al caso de autos, por tanto, correspondía llevar adelante la ejecución ordenando el remate del bien inmueble dado en garantía, conforme al apercibimiento decretado en el mandato ejecutivo (Resolución N° 02) desde que el mismo órgano jurisdiccional ya había ordenado el pago, precisando el apercibimiento establecido en el artículo 721° del Código Procesal Civil.

5. Es pertinente señalar que la entidad ejecutante, cumplió con todos los requisitos establecidos en el artículo 720° del Código Procesal Civil, pues la Escritura Pública, que constituye el título de ejecución en este proceso aparece anexada en los folios 98 – 118; este Testimonio de Escritura



Pública de Compra Venta y Cláusula Adicional de Contrato de Préstamo Hipotecario otorgado por Jesús Aníbal Mancilla Gamero y Rosaura Díaz Chávez a favor de Soluciones de Viviendas e Inmobiliaria S.A.C con intervención del Banco Internacional del Perú S.A.A., está debidamente autorizada por la Notaria Pública Ana Laura Delgado Puppi y cumple con las formalidades respectivas.

6. Se advierte también que la caja ejecutante cumplió con anexar a su demanda el estado de cuenta de saldo deudor de folios 37 – 43 ascendente al monto de a **S/ 74,688.70** de los mismos se observa que en conjunto guardan relación con lo estipulado en la cláusula décimo tercera y en el estado de cuenta de saldo deudor se precisa que el monto prestado y aprobado fue de S/ 84,000.00, que el **capital adeudado** al 26 de noviembre de 2020 era de **S/ 74,688.70**; asimismo, la ejecutante presentó la tasación del inmueble dado en garantía de folios 60 - 66 y la partida Registral N°11046038 del bien entregado en garantía de folios 44 y siguientes, dejando anotado que la tasación comercial actualizada no era necesaria pues se advierte de la escritura pública que fue establecida convencionalmente.

7. Es importante precisar que en el VI Pleno Casatorio Civil se ha determinado que el proceso único de ejecución no persigue la constitución o declaración de una relación jurídica sino que se cumpla con un derecho que ya fue reconocido; se trata de poner en existencia coactivamente un resultado práctico, equivalente a aquel que habría debido producir otro sujeto en cumplimiento de una obligación jurídica. Y así precisa que el proceso de ejecución de garantías implica que el ejecutante debe acompañar a su demanda ejecutiva el título de crédito revestido de los requisitos de ley, puesto lo que se persigue es cobrar lo adeudado.

8. Uno de los argumentos del apelante es que la obligación deviene en inexigible, en razón que la entidad ejecutante no ha cumplido con notificarle la resolución de contrato y el vencimiento de todas las cuotas previo a iniciarle el presente proceso judicial, al respecto se debe precisar que conforme a las cartas notariales del 04 de diciembre del 2020, obrante a folios 33-36, se le comunicó dicho vencimiento a los obligados tanto al domicilio señalado por estos en el Contrato de Compra Venta y Cláusula Adicional de Préstamo Hipotecario, esto es Urb. Las Palmeras Mz. M Lote 21 IV etapa, Ica; así como en el ubicado en Urb. Las Palmeras Mz. M Lote 22, siendo esta recepcionado por Aníbal Sebastián Mancilla Díaz, hijo de los obligados, identificado con DNI N°74050850; en consecuencia lo afirmado por el recurrente en dicho extremo carece de veracidad.

9. En tal sentido, la entidad ejecutante ha procedido acorde a lo expresamente convenido en la Escritura Pública tantas veces mencionada, al proceder al cobro del íntegro del capital adeudado por Rosaura Díaz Chávez de Mancilla y Jesús Aníbal Mancilla Gamero, tal como se aprecia del



estado de cuenta de saldo deudor –el correspondiente al saldo del capital al 26-11-2020-; por todo lo expuesto, es evidente que los agravios denunciados en la apelación no son atendibles.

**10.** Debe entenderse que la ejecución de una garantía hipotecaria, es un proceso eminentemente formal donde no cabe analizar la estructura del negocio jurídico que lo origina -ni sus posibles modificaciones- sino que se encuentra delimitado al cumplimiento u observancia de las cláusulas del contrato en que se funda la garantía, que en este caso han establecido obligaciones ciertas, expresas y exigibles para ambas partes, siendo que el remate del bien inmueble de propiedad de los obligados, es consecuencia legal de este proceso iniciado a causa del incumplimiento de la obligación a la cual voluntariamente se sometieron. Los ejecutados conocían de las obligaciones que asumían a la suscripción del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, extendido ante notario público; siendo así, no puede desampararse el pago del capital de la obligación puesta a cobro, y menos aún, la ejecución de la garantía real que respalda dicha obligación, pues así lo convinieron. Recuérdese que lo exigido en este proceso es el saldo capital detallado en la liquidación del saldo deudor y emitido en observancia de lo establecido en el artículo 132° inciso 7) de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, documento que a su vez cumple con los parámetros previstos en el VI Pleno Casatorio Civil (Casación N° 2402-2012-LAMBAYEQUE); por todo lo cual, se concluye que la recurrida debe confirmarse por encontrarse arreglada a derecho.

**DECISION:**

Por tales consideraciones y al amparo de las normas alegadas, este Tribunal resuelve:

- A) DECLARARON INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Jesús Aníbal Mancilla Gamero; en consecuencia,
- B) CONFIRMARON** la Resolución N° Resolución N° 15, de fecha 10 de noviembre de 2022, que resuelve declarar: Declarar FUNDADA la demanda de ejecución de garantía, interpuesta por el Banco Internacional del Perú contra Jesús Aníbal Mancilla Gamero y Rosaura Díaz Chávez de Mancilla. En consecuencia, se dispone el remate del bien inmueble ubicado en HH UU Las Palmeras Manzana M Lote 22, distrito, provincia y departamento de Ica, hasta que los ejecutados paguen a le ejecutante la suma de S/. 74 688.70 (Setenta y cuatro mil seiscientos ochenta y ocho y 70/100 Soles), por concepto de capital, más intereses compensatorios y moratorios, costas y costos, con lo demás que contiene. **NOTIFIQUESE Y DEVUELVA.-**

S.S.  
CHAUCA PEÑALOZA  
**GONZALES NÚÑEZ**  
AQUIJE OROSCO