



4° JUZGADO CIVIL

EXPEDIENTE : 02107-2022-0-2501-JR-CI-04
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
JUEZ : VELASQUEZ RONCAL JULIO CESAR
ESPECIALISTA : IBAÑEZ VEGA MILLNER HENRY
DEMANDADO : TARAZONA LUNA, CARLOS ABILIO
COMERCIAL MARC E.I.R.L. ,
REA TORRES DE TARAZONA, RAQUEL ESPERANZA
DEMANDANTE : BANCO DE CREDITO DEL PERU ,

RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE

Chimbote, veintitrés de diciembre

Del año dos mil veintidós. -

AUTOS y VISTOS: y **ATENDIENDO a que:** **PRIMERO:** Mediante escrito de folios 89 a 92, subsanado con escrito de folios 134, Banco de Crédito del Perú - Sucursal Chimbote, representado por su apoderado Dr. Jhonatan Villalobos Moreno, interpone demanda de Ejecución de Garantías, contra COMERCIAL MARC EIRL, Carlos Abilio Tarazona Luna y Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona, a fin de que le paguen la suma de S/. 361,594.24 soles, con saldo deudor al 21.12.2021 contenido en el Estado de Cuenta de Saldo Deudor y Liquidación de Deuda, derivados del crédito N° 100265000000158373, más los intereses compensatorios, moratorios, que se irán devengando hasta la total y definitiva cancelación de cada producto, así como el pago de costos y costas del proceso. Refiere que mediante testimonio de escritura pública de fecha 22/06/2015 otorgado ante el Notario Público de Nuevo Casma, Dr. Jenaro G. Angeles Dueñas, los ejecutados Carlos Abilio Tarazona Luna y Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona, se constituyeron en fiadores solidarios hipotecarios de COMERCIAL MARC EIRL, frente a la entidad ejecutante Banco de Crédito del Perú, otorgando primera hipoteca hasta por la suma de US\$ 149,849.22 sobre el bien inmueble de su propiedad sito en el Programa de Vivienda H.U. Zona III Mz. E' Lt. 3, Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash, acto inscrito en el Asiento N° 00018 de la partida registral N° P09075993. Resulta que los ejecutados, adeudan a favor de su representada, el siguiente producto, más intereses compensatorios y moratorios y gastos del proceso: La suma de S/ 361,594.24 con saldo deudor al 21.12.2021 contenido en el estado de cuenta de saldo deudor y liquidación de deuda, derivados del crédito N° 1002650000006158373. **SEGUNDO:** Mediante resolución número dos, de fecha 15 de septiembre del 2022, obrante a folios 135-136, se admite a trámite la demanda, mediante vía proceso único de ejecución, la demanda interpuesta por Banco de Crédito del Perú - Sucursal Chimbote, representado por su apoderado Jhonatan



Villalobos Moreno, disponiéndose notificar a: i) Carlos Abilio Tarazona Luna, ii) Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona; y, COMERCIAL MARC EIRL; a fin de que en el plazo de tres días de notificados, cumplan con pagar a la entidad ejecutante la suma total de S/. 361,594.24 (Trescientos sesenta y un mil quinientos noventa y cuatro y 24/100 soles), más intereses, costas y costos del proceso, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien inmueble dado en garantía en caso de incumplimiento. **TERCERO:** El artículo 721 del Código Procesal Civil, establece que admitida la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado, ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía; en el mismo plazo, el ejecutado puede contradecir alegando: 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 (artículo 722, concordado con el artículo 690-D del Código Adjetivo); **CUARTO:** En este contexto, tenemos que **las ejecutadas COMERCIAL MARC EIRL” a través de su representante Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona y Carlos Abilio Tarazona Luna**, mediante escrito de folios 179 a 184 han formulado contradicción. Sustenta la misma en la causal de Inexigibilidad total de la obligación contenida en el contrato. Sostiene que se incumplió con el contrato, por motivos de salud, enfermedad oncológica – cáncer, se refiere al estado de salud de la Gerente de la empresa COMERCIAL MARC EIRL, pero se cumplió en parte con las obligaciones, en la medida de las posibilidades en esta situación complicada. COVID 19. Por último refiere, que solicitó muchas veces llegar a nuevos acuerdos para cancelar la deuda pendiente de pago, pero la acreedora siempre se negó a dar salidas alternativas a este conflicto. Exp. 014-2022-CASMA – Ofrecimiento de pago y consignación. También alega la causal de Nulidad formal del título: Sostiene que, se ha fijado el bien hipotecado en la suma de \$ 149,849.22; por lo que, habiendo transcurrido hasta la fecha más de tres años, dicho inmueble se ha revalorizado, por lo tanto, la valuación comercial actualizada realizada por el banco ejecutante con fecha actual no refleja su valor real. **Respecto a la absolución de contradicción:** Refiere que, la garantía real constituida (hipoteca) no respalda obligaciones parciales como asegura la empresa coejecutada, sino las deudas y obligaciones del cliente (COMERCIAL MARC EIRL) y/o los otorgantes (fiadores solidarios) Carlos Abilio Tarazona Luna y Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona) que el BCP les haya otorgado y/o que en el futuro les otorgue. **Respecto a la absolución de Nulidad Formal del Título:** Refiere que, esta judicatura debe verificar que en el acto de constitución de hipoteca se ha incluido una tasación convencional, de manera que se ha dado cumplimiento a lo



dispuesto por el numeral 3) del artículo 720 del Código Procesal Civil; por lo que, este extremo de la contradicción debe ser desestimado, en todo caso, conforme a lo dispuesto por los artículos 728 y 729 del Código Procesal Civil, incluso en el caso de una tasación convencional, el Juez puede, de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado, "una vez firme la resolución judicial que ordena llevar adelante la ejecución", de manera que los cuestionamientos al monto de la tasación deviene en prematuro, debiendo desestimarse los mismos, dejando a salvo el derecho de los interesados para que lo hagan valer en su oportunidad, y no a través de una contradicción. **QUINTO:** En cuanto a la contradicción formulada en autos, como ya se ha señalado, las ejecutadas alegan la causal de inexigibilidad de la obligación y nulidad formal del título. En cuanto a la causal de inexigibilidad de la obligación contenida en el título, se configura esta causal cuando la obligación puesta a cobro es inexigible en razón de tiempo, si ha de cumplirse en determinado plazo y éste no ha vencido; en razón de lugar, si el demandado acude a un juez del lugar distinto al pactado; y en razón de modo, si la obligación de pago a cumplirse está pendiente de una condición o cargo, o cuando la ejecución no se realiza en la forma señalada. En cuanto a la causal de Nulidad Formal del Título, autorizada doctrina que "es aquel ataque al documento en sí, es decir, no busca atacar a la obligación contenida en el título ejecutivo, sino por el contrario, cuestiona la falta de requisitos de validez del título ejecutivo como documento, se cuestiona si el documento título ejecutivo ha sido emitido conforme a ley, y no se ataca el acto jurídico que da origen a la obligación. (...) Como se observa, con esta causal de contradicción no se ataca la obligación contenida en la escritura pública o en los títulos valores, sino se cuestiona que los documentos no cumplen los requisitos legalmente establecidos para que tengan la calidad de títulos ejecutivos, y por tanto, no podrían despachar ejecución" (Sevilla Agurto, Percy Howell. Las causales de contradicción en el proceso de ejecución. Lima, 2014, Gaceta Jurídica, p.124).

SEXTO: Análisis del caso: En el presente caso, se advierte la hipoteca constituida a favor de la entidad ejecutante, garantizan el cobro de la obligación materia de la demanda. Así tenemos que, como se puede advertir de folios 01 a 18, en la primera cláusula de la Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha 22 de junio del 2015, los ejecutados, constituyeron hipoteca a favor del banco, hasta por la suma de US\$ 149,849.22 dólares americanos; y en la cuarta cláusula hace referencia sobre el bien inmueble a fin de garantizar la deuda, siendo este bien inmueble ubicado en Programa de Vivienda H.U. Zona III Mz. E' Lt. 3, Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash, acto inscrito en el Asiento N° 00018 de la partida registral N° P09075993. Por otro lado, a folios 59/60 se advierte el Estado de Cuenta de Saldo Deudor, firmado por funcionarios autorizados.



Respecto la causal de inexigibilidad de la obligación contenida en el título: Pues esta causal cuestiona la falta de requisitos de validez del título ejecutivo, asimismo cuestiona si ha sido emitido conforme a ley. Si bien es cierto, la parte ejecutada refiere que ha honrado la deuda en forma parcial; sin embargo, ello no lo acredita con algún medio probatorio, más aún que la garantía real constituida (hipoteca) no respalda obligaciones parciales como asegura la empresa ejecutada, sino todas las deudas y obligaciones del cliente y/o los otorgantes, conforme se puede advertir en la cláusula cuarta de la escritura pública de la Garantía Hipotecaria. Además se concluye, que dicho documento cuenta con los requisitos de procedencia contenidos en el artículo 720 del Código Procesal Civil y con lo establecido en la Casación N° 2402-2012-LAMBAYEQUE, que resuelve el Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, “(...) **documento que contenga la liquidación de saldo deudor conforme a lo establecido en el artículo 132 inciso 7 de la Ley N° 26702, (...) 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 aplicados para obtener el saldo deudor**” (subrayado y negrita agregados).

Respecto a la Nulidad Formal del título: De la revisión de la escritura pública, se advierte en la séptima cláusula, se ha consignado en común acuerdo que no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble para los fines de su ejecución (...). Pues bien, la parte ejecutada refiere que han transcurrido hasta la fecha más de tres años, por lo que, dicho inmueble se ha revalorizado. Dicha alegación se no cuenta con sustento fáctico toda vez que el artículo 729 del Código Procesal Civil, prescribe: “**No es necesaria la tasación si las partes han convenido el valor del bien o su valor especial para el caso de ejecución forzada (...)**” Ante lo expuesto, es evidente que las partes han convenido no hacer nueva tasación sobre el inmueble dado en garantía. Agregándose además que la pericia solicitada será en ejecución de sentencia, si así lo amerita; siendo así, la presente causal deviene en infundada.

SEPTIMO: Finalmente, pese a lo dispuesto por el artículo 1229 del Código Civil (que le atribuye la carga de la prueba en el pago), los demandados no han presentado medio probatorio alguno, a fin de acreditar la realización del pago íntegro de la deuda; luego, habiéndose determinado que la contradicción formulado por los demandados es infundada, corresponde proceder conforme con el artículo 723 del Código Procesal Civil; por estas razones: **1) SE DECLARA INFUNDADA la contradicción interpuesta por COMERCIAL MARC EIRL” a través de su representante Raquel Esperanza Rea Torres de Tarazona y Carlos Abilio Tarazona Luna, en consecuencia:**



2) SE DISPONE EL REMATE del bien inmueble dado en garantía ubicado en Programa de Vivienda H.U. Zona III Mz. E' Lt. 3, Distrito y Provincia de Casma – Departamento de **Ancash**, inscrito en la Partida N° P09075993 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma. **NOTIFÍQUESE** con arreglo a ley.-