



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEGUNDA SALA CIVIL CON SUB ESPECIALIDAD COMERCIAL

**EXPEDIENTE N° 04915-2016-0-1817-JR-CO-10
RESOLUCIÓN N°04**

Lima, once de junio
del dos mil dieciocho

VISTOS

Interviniendo como ponente el señor **Solís Macedo**.

MATERIA DEL RECURSO

Es materia de grado el Auto final contenido en la Resolución N° 07, de fecha 07 de diciembre de 2017 (fs. 105 a 108), que resuelve declarar infundada la demanda y ordena la ejecución del bien dado en garantía.

DESCRIPCIÓN DE LOS AGRAVIOS

La sociedad conyugal conformada por Víctor Manuel Alarcón Chávez y Doris Gilder Miguel Flores, en su recurso de apelación (fs. 115 a 118), señala, básicamente, los siguientes agravios:

- a. El A quo ha interpretado erróneamente el artículo 720 inciso 1 del Código Procesal Civil, toda vez que pretende que la ejecución hasta por US\$ 28,450.78 se encuentra respaldada con el documento de fecha 25/03/2015 denominado "Reconocimiento de deuda y compromiso de pago", de lo cual según los recurrentes existe una parcialización a favor del ejecutante.
- b. La obligación puesto a cobro asciende a US\$ 28,450.78, mientras que el documento para que el A quo respaldara la ejecución de garantía denominado "Reconocimiento de deuda y compromiso de pago" se reconoció una deuda de US\$ 34,529.68 en la que se fijaron intereses usureros pese a no formar parte del Sistema Financiero, por lo que la obligación resulta inexigible.
- c. La obligación de US\$ 28,450.78 contiene tanto el capital como el interés usurero de US\$ 11,450.78 por lo que resulta inexigible toda vez que solo se debe llevar adelante la ejecución con respecto al capital de acuerdo al fundamento 31 del Sexto Pleno Casatorio. Siendo así, se advierte de la liquidación de saldo deudor la ejecutante ha capitalizado los intereses no obstante que se encuentra prohibido por el artículo 1249 del Código Civil, vulnerándose así el debido proceso y el principio de literalidad.

CONSIDERANDO



1. A manera de consideración previa, debemos señalar que el presente proceso es uno de ejecución de hipoteca que tiene por objeto inmediato que se pague la suma de US\$ 28,450.78, más los intereses pactados con costa y costos del proceso y, como objeto mediato, el remate del inmueble hipotecado.

Por Resolución N° 02, de fecha 03 de agosto de 2016 (fs. 63 a 64), se expidió el mandato ejecución y, mediante escrito de fecha 03 de noviembre de 2016 (fs. 80 a 86) los ejecutados contradicen la demanda y luego de ser absuelto por el ejecutante el Juez emite el Auto final contenido en la Resolución N° 07, de fecha 07 de diciembre de 2017 (fs. 105 a 108), ordenando la ejecución del inmueble hipotecado. Dicha Resolución, fue apelada y, origina el presente grado.

2. Base legal

Contenida en el Código Procesal Civil:

Artículo 121 Decretos, autos y sentencia

(...)

Mediante la sentencia del juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

Artículo 128 Admisibilidad y procedencia

El Juez declara la inadmisibilidad de un acto procesal cuando carece de un requisito de forma éste se cumple defectuosamente. Declara su improcedencia si la omisión o defecto es de un requisito de fondo. (subrayado nuestro)

Artículo 690-F Denegación de la ejecución

Si el título ejecutivo no reúne los requisitos formales, el Juez de plano denegará la ejecución. El auto denegatorio sólo se notificará al ejecutado si queda consentido o ejecutoriado (subrayado nuestro).

Artículo 720.- Procedencia

Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe (...).

Contenida en el Código Civil:

Artículo 1099 Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una **obligación determinada o determinable**.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

Artículo 1104

La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual. (En negrita es nuestro)



3. Realizado el recuento de los actos procesales pertinentes y, establecida la base legal respectiva, corresponde determinar si el Auto final contenido en la Resolución N° 07, está o no arreglada a los hechos y el derecho.
4. Ahora bien, antes de emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, es necesario analizar, por última vez, la validez de la relación procesal (art. 121° del Código Procesal Civil), esto es, si el documento que contiene la obligación que se reclama es o no un título ejecutivo que reúne los requisitos formales y, además, si la hipoteca garantiza o no una obligación determinable.
5. Mediante Escritura Pública de fecha 09/10/2008, se acuerda la constitución de garantía hipotecaria que celebran por un lado Cafetelera Amazónica S.A.C. como acreedor hipotecario y, por el otro, la sociedad conyugal, conformada por Víctor Manuel Alarcón Chávez y Doris Gilder Miguel Flores, en su condición de deudores y garantes hipotecarios. Siendo así, las partes han pactado en la cláusula segunda del contrato en mención lo siguiente:

“SEGUNDO: OBJETO

*En mérito del presente contrato, **EL DEUDOR** constituye primera y preferencial hipoteca en favor de **EL ACREEDOR** respecto **EL INMUEBLE** descrito en la cláusula anterior, hasta por la suma de US\$ 30,000.00 (Treinta mil y 00/100 dólares americanos) con la finalidad de garantizar todas las obligaciones presentes o futuras, directas o indirectas que el **DEUDOR** tiene o pudiere tener frente a **EL ACREEDOR**, sin limitación alguna, (...)”. (El subrayado es nuestro).*

6. Cabe precisar que la hipoteca fue ampliada el 29 de febrero y 30 de diciembre de 2013, en el que se mantenían la cláusula antes descrita, sólo variando en el monto de la garantía hipotecaria, así mismo, con fecha 25 de marzo de 2015, los ejecutados suscribieron una Minuta de reconocimiento de deuda y compromiso de pago con firmas legalizadas notarialmente por la suma de US\$ 34,529.68. Luego posteriormente ante el incumplimiento de la obligación, el ejecutante emite la liquidación de saldo deudor de fecha 31/12/2015 por la suma de US\$ 33,450.78, el mismo que fue amortizado con US\$ 5,000.00 por lo que la suma puesta a ejecución es US\$ 28,450.78 (tal como se consignó al momento de requerir el pago mediante carta notarial fs. 35 a 36).
7. Ahora bien, los artículos 1099° y 1104° del Código Civil establecen los requisitos de validez de la hipoteca y las obligaciones que puede garantizar este derecho real de



garantía, respectivamente, siendo así se puede afirmar que las hipotecas pueden garantizar obligaciones presentes (que ya surgieron) y/o obligaciones futuras o eventuales, debiendo estas últimas ser determinables, es decir deben ser descritas de manera genérica.

En ese sentido, corresponde analizar si la garantía hipotecaria materia de ejecución, constituida mediante escritura pública de fecha 9/10/2008 y sus respectivas ampliaciones, garantizan obligaciones que cumplen con lo normado en el inciso 2 del artículo 1099° del Código Civil. Dicho de otro modo, si garantiza obligaciones futuras determinables, o más bien garantiza obligaciones absolutamente indeterminadas.

8. Cabe señalar que la cláusula segunda del contrato de garantía hipotecaria, garantiza obligaciones absolutamente indeterminadas sin limitación, pues expresa que garantiza “todas las deudas y obligaciones del cliente, directas o indirectas”, “existentes y futuras”, y no señala criterios o formulas mínimas de determinabilidad de las obligaciones futuras que surgirán y que estarían coberturadas por la garantía y, tampoco no indica los contratos o tipos negociales que las parte puedan celebrar y de los cuales deberían surgir las obligaciones futuras garantizadas.

Siendo así, se concluye que las obligaciones coberturadas por la garantía hipotecaria no satisfacen los criterios de determinabilidad señalados en el artículo 1099.2 del Código Civil.

9. Además, el documento que contiene la obligación reclamada [denominado "reconocimiento de deuda o compromiso de pago", fs. 17 a 20], está en formato de Minuta y, por tanto, no se puede considerar como un título ejecutivo, cuya obligación sea susceptible de exigirse en un proceso único de ejecución, a la luz de lo establecido en el artículo 720.1 del Código Procesal Civil, razón por la cual, el Juzgado no debió despachar ejecución y, al hacerlo incurrió en vicio procesal que debe declararse a la luz de lo establecido en el artículo 171 del Código Procesal Civil, declarando nulo el Auto final, nulo todo lo actuado y, calificando nuevamente el título, se debe denegar la ejecución, conforme lo establece el artículo 690-F del referido Código.



10. En efecto, vía de despacho saneador, se debe denegar la ejecución pues el documento que contiene la obligación [documento privado que contiene el reconocimiento de deuda y compromiso de pago, fs. 17 a 20], no es un título ejecutivo contemplado en el artículo 688 del Código Procesal Civil y, por tanto, idóneo para despachar ejecución.

Por estas razones,

DECISIÓN

DECLARARON: NULO el Auto final contenido en la Resolución N° 07, de fecha 07 de diciembre del 2017 (fs. 105 a 109), nulo todo lo actuado y, calificando nuevamente el “título” [documento privado que contiene el reconocimiento de deuda y compromiso de pago], **DENEGARON LA EJECUCIÓN** postulada por la ejecutante en su demanda (fs. 42 a 51).

En los seguidos por Cafetelera Amazónica S.A.C., con Víctor Manuel Alarcón Chávez y otro, sobre ejecución de hipoteca.

CSM/aao

ROSSELL MERCADO

SOLÍS MACEDO

MEDINA SANDOVAL