



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

**PRIMERA SALA CIVIL SUBESPECIALIZADA EN MATERIA  
COMERCIAL**

**EXPEDIENTE N° 10582-2013-0**

**Demandante** : JAVIER REATEGUI FLORES Y MARISOL SANTILLAN  
CHÁVEZ (sucesores)  
**Demandado** : CONSTRUCTORA Y CONSULTORA R-OBAMA S.A.C. Y  
OTRO  
**Materia** : EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

**RESOLUCIÓN NÚMERO DOS.-**

Miraflores, veintidós de setiembre  
Del año dos mil quince.-

**AUTOS Y VISTOS:**

Es materia de grado la apelación<sup>1</sup> interpuesta por la demandada **MANDU S.A.C.** contra el Auto Final contenido en la **Resolución No. 10** de fecha 20 de enero de 2015<sup>2</sup>, que resuelve declarar INFUNDADA la contradicción que dedujera y ORDENA llevar adelante el remate del bien dado en garantía.

Interviniendo como ponente la señora Juez Superior La Rosa Guillén.

**ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN**

- a) La sentencia es nula porque la obligación que se tiene con el ejecutante no es exigible por cuanto se encuentra dentro del plazo y, por lo tanto, no ha sido resuelto por las partes. Además, las obligaciones exigidas por el ejecutante (dos pagarés y los contratos

---

<sup>1</sup> Obrante de fojas 189 a 191

<sup>2</sup> Obrante de fojas 181 a 185



de arrendamiento financiero) no se encuentran garantizadas por la Constitución de Hipoteca, puesto que esta última se celebró con fecha posterior para garantizar obligaciones futuras.

- b) Asimismo, la tasación comercial presentada por la ejecutante que valoriza el inmueble hipotecado, que se realizó en el exterior de éste, al 01 de agosto del 2013, no contiene una suma que se adecue al precio actual, siendo su valor mucho mayor al estipulado en dicha tasación.

### **ANÁLISIS DEL COLEGIADO**

**PRIMERO:** Por el principio de limitación en materia impugnatoria que guarda plena correlación con el principio de congruencia procesal, el órgano revisor al resolver la impugnación solo debe avocarse y pronunciarse sobre los agravios formulados por las partes al proponer sus recursos, sin emitir decisión sobre aquellos aspectos no denunciados por ellas, salvo que se trate de errores graves que hayan generado una actividad procesal nula, siendo aplicable el aforismo que señala *tantum devolutum quantum appellatum*.

**SEGUNDO:** BANCO CONTINENTAL emplaza<sup>3</sup> a CONSTRUCTORA Y CONSULTORA R-OBAMA S.A.C., en calidad de obligado principal, y a Redino Criollo Solis, en calidad de fiador solidario, para que cancele las sumas de S/. 148,648.63 (Ciento cuarenta y ocho mil seiscientos cuarenta y ocho con 63/100 nuevos soles), y US\$ 463,932.55 (cuatrocientos sesenta y tres mil novecientos treinta y dos con 55/100 dólares americanos), más intereses compensatorios y moratorios pactados, costas y costos del proceso, obligaciones contenidas en dos pagarés (fojas 39 y 40) y las cuotas adeudadas de un contrato de arrendamiento financiero (obrante a fojas 41-56, modificado posteriormente por refinanciación de obligaciones tal como se aprecia del Testimonio de Escritura Pública obrante a fojas 57-62), firmados por los referidos demandados y siendo respaldadas dichas obligaciones por la

---

<sup>3</sup> Obrante de fojas 79 a 88



Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha 30 de mayo del 2012.

**2.1:** Emitido el mandato de ejecución<sup>4</sup>, la ejecutada CONSTRUCTORA Y CONSULTORA R-OBAMA S.A.C formula contradicción<sup>5</sup>.

**2.2:** Javier Reátegui Flores y Marisol Santillán Chávez mediante escrito de fecha 07 de julio de 2014<sup>6</sup>, se apersonan al proceso en calidad de Sucesores Procesales al adquirir la acreencia puesta a cobro, en virtud del Contrato de Cesión de Derechos de fecha 19 de mayo del 2014, que obra de folios 144 a 148; resolviéndose por resolución N° 08 de fecha 31 de octubre del 2014, tener por cedidos los derechos del accionante Banco Continental a favor de Javier Reátegui Flores y Marisol Santillán Chávez, quienes en adelante son constituidos sucesores procesales como parte ejecutante en el proceso.

**2.3:** Finalmente, se expide el Auto Final, que es materia de apelación, declarando infundada la contradicción y ordenando llevar adelante el remate del bien dado en garantía.

### **TERCERO.- RESPECTO DEL AGRAVIO RESEÑADO EN EL ACÁPITE A)**

El artículo 1361° del Código Civil recoge el principio *pacta sunt servanda*, mediante la cual se reconoce la fuerza vinculatoria del contrato, dado que el contenido de la declaración contractual tiene carácter de obligatorio para las partes, por cuanto obedece a la regulación normativa privada para la interrelación de sus intereses, así como a la presunción de voluntad común; ello dentro del ejercicio de la libertad contractual, reconocida por el artículo 1354° del citado cuerpo normativo.

**3.1:** Del Testimonio de Compra Venta y Constitución de Garantía Hipotecaria de fecha 30 de mayo del 2012, se aprecia en la Cláusula Adicional de Constitución de Garantía Hipotecaria:

#### **“SEGUNDA: ALCANCE DE LA HIPOTECA**

*2.1. LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN LA CLÁUSULA PRIMERA TIENE POR OBJETO GARANTIZAR EL PRÉSTAMO COMERCIAL PARA LA ADQUISICIÓN DE ACTIVO FIJO, POR*

---

<sup>4</sup> Obrante de fojas 98 a 99

<sup>5</sup> Obrante de fojas 110 a 112

<sup>6</sup> Obrante de fojas 166 a 167



LA SUMA DE US\$ 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), OBLIGACIÓN ASUMIDA POR EL DEUDOR FRENTE AL BANCO.

2.2. **ASIMISMO, EL PAGO DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES QUE EL DEUDOR MANTIENE O PUDIERA MANTENER** FRENTE A EL BANCO, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, POR CONCEPTO DE LÍNEAS DE CRÉDITO, DESCUENTO DE LETRAS, FACTORING, **LEASING**, LEASE BACK, CRÉDITOS COMERCIALES, **PAGARÉS** DESCONTADOS Y NO DESCONTADOS (...)" (El resaltado es nuestro)

**3.2.** Se advierte entonces que si bien la Constitución de Garantía Hipotecaria tenía como propósito garantizar el préstamo para la adquisición del inmueble materia de ejecución, las partes también pactaron que dicha garantía cubriría las obligaciones que el deudor pudiera mantener con el accionante por los conceptos detallados en la citada Segunda Cláusula Adicional, incluso antes de la suscripción de dicho contrato, razón por la que se desvirtúa el argumento señalado por el apelante respecto a la inexigibilidad de las obligaciones garantizadas por el título.

En tal sentido, no resulta amparable el agravio señalado por el apelante.

#### **CUARTO.- RESPECTO DEL AGRAVIO RESEÑADO EN EL ACÁPITE B)**

El artículo 729° del Código Procesal Civil señala que no será necesaria la tasación del inmueble a ser rematado si las partes han convenido el valor del bien para el caso de ejecución forzada, dejando la posibilidad que el Juez pueda, de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado; debiendo ello ser interpretado sistemáticamente con el artículo 728° del mismo cuerpo normativo, por lo que una vez firme la resolución judicial que ordena llevar adelante la ejecución, el Juez podrá recién disponer la tasación del inmueble a ser rematado.

**4.1:** En ese sentido, la apelante considera que la tasación comercial adjuntada a la demanda se encuentra desactualizada, por lo que requiere que se practique una nueva tasación. Sin embargo, ello no constituye un agravio amparable en la etapa actual del proceso.



**QUINTO.-** En tal sentido, al haberse expedido la apelada de conformidad con lo alegado y probado por las partes, observando lo previsto por el numeral 3 del artículo 122° del Código Procesal Civil, la resolución merece ser confirmada, siendo viable la demanda en virtud a lo que señala el numeral 1 del artículo 1219° del Código Civil.

**Por estas razones, la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, RESUELVE:**

**CONFIRMAR** la **Resolución No. 10**, que resuelve declarar INFUNDADA la contradicción y **ORDENA** llevar adelante el remate del bien dado en garantía.

En los autos seguidos por JAVIER REATEGUI FLORES Y MARISOL SANTILLAN CHÁVEZ contra CONSTRUCTORA Y CONSULTORA R-OBAMA S.A.C. y otro, sobre Ejecución de Garantías.

**DISPUSIERON** que por Secretaría se proceda con arreglo a lo establecido en el Artículo 383° del Código Procesal Civil.-

**LA ROSA GUILLÉN**

**DÍAZ VALLEJOS**

**MARTEL CHANG**

LMLRG./MAMM