



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA
SALA CIVIL PERMANENTE DESCENTRALIZADA D
CHINCHA**

EXPEDIENTE : N° 00154-2018-0-1408-JR-CI-01
DEMANDANTE : CAJA MUNIC. AHORRO Y CRÉD. AREQUIPA SA
DEMANDADO : LOBO HERNÁNDEZ JOHANA GERALDINE
MATERIA : EJECUCIÓN DE GARANTÍAS
PROCEDENCIA : JUZGADO CIVIL DE CHINCHA
VISTA DE CAUSA : 11 DE ABRIL DE 2023

Resolución N° 20
Chincha, once de abril
Del año dos mil veintitrés. -

VISTOS en audiencia pública, observándose las formalidades previstas por el artículo 138° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y **CONSIDERANDO**:

I.- DE LA RESOLUCION APELADA

1.1 Viene en grado de apelación la resolución número catorce (Auto Final), de fecha trece de abril del año dos mil veintidós, que obra de folios ciento setenta y cuatro a ciento ochenta y dos de autos; que Resuelve PRIMERO: DECLARAR improcedente los medios de prueba ofrecidos en el escrito de contradicción. SEGUNDO: Declarar INFUNDADA la excepción de representación insuficiente del demandante interpuesta por la ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández. TERCERO: Declarar INFUNDADA la contradicción por las causales de inexigibilidad de la obligación contenida en el título y Nulidad Formal contenida en el Título, interpuesta por la ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández. CUARTO: En consecuencia, SE ORDENA el Remate del bien inmueble dado en garantía, predio denominado como Prolongación de la Avenida Santos Nagaro N° 565, N° 567 y N° 569, Departamento N° 02, Segundo Piso, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 100.42 m², inmueble inscrito en la Partida N° 11042011 del Registro de Propiedad Inmueble de Chincha, con fines de solventar el pago de la deuda puesta a cobro que tiene la ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández, a favor de la ejecutante Caja



Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa S.A.; sin sobrepasar el monto del gravamen, esto es, la suma de US\$34,633.00 (treinta y cuatro mil seiscientos treinta y tres dólares americanos) siendo el monto, solo por el capital adeudado la suma de S/83,000.00 (ochenta y tres mil con 00/100 soles), teniéndose que sumar a ellos los intereses en la etapa de ejecución del auto final. Finalmente, en su oportunidad Oficiese al REMAJU y cumpla la ejecutante con abonar la tasa judicial por diligencia de remate. Notifíquese.

II.- DEL RECURSO DE APELACIÓN

2.1 Fluye de autos que la ejecutada, Johana Geraldine Lobo Hernández, interpone recurso de apelación contra la citada resolución, el mismo que obra de folios ciento ochenta y cinco a doscientos cinco de autos; sosteniendo básicamente lo siguiente:

2.1.1 Que el juzgado para rechazar los medios probatorios se ha limitado a señalar que las pruebas ofrecidas están dirigidas a acreditar argumentos no relacionadas las causales promovidas en la contradicción, ya que; a) la pericia grafotécnica no se ha tenido en cuenta que el peritaje contable ha sido ofrecido de informar al juzgado sobre el hecho de haber sido el Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria con que se ha recaudado la demanda firmada en blanco, consignando intereses no pactados; b) El Informe Pericial Contable, que se ha desestimado sin tener en cuenta que su finalidad es para verificar cual es la suma de dinero que ha desembolsado el demandante; c) El Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, sin tener en cuenta que dicho contrato tiene por finalidad acreditar que dicho documento ha sido firmado en blanco; d) La exhibición que hará la ejecutante del Boucher de desembolso teniendo por finalidad acreditar el monto desembolsado y los pagos de amortización; e) El informe que deberá realizar la Superintendencia de Banca y Seguro sobre la existencia de la deuda con lo que se prueba que el capital recibido y desembolsado ha sido S/45,000.00 y no de S/83,000.00.

2.1.2 Que el Juzgado para declarar infundada la excepción de representación insuficiente del demandante, si bien existe poder a



favor de Joseph Cristian Herrera Cáceres y Alarcón Yupanqui Marco Antonio en la ciudad de Arequipa, la misma no cumple la formalidad conforme a los artículos 2036 y 2037 del Código Civil: “Las inscripciones se hacen en el Registro del lugar donde permanentemente se va a ejercer el mandato o la representación”; sin embargo, el poder se encuentra se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Arequipa.

- 2.1.3 No se ha cumplido con presentar su poder inscrito en los Registros Públicos de Chincha ni tampoco vigencia de poder actualizado.
- 2.1.4 El juzgado ha omitido pronunciarse respecto a la tacha formulada por falsedad contra la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, copia literal, Estado de Cuenta de Saldo Deudor.
- 2.1.5 El ejecutante ha omitido acompañar el documento que contenga la liquidación de saldo deudor, suscrito por apoderado de la entidad, detallando cronológicamente los cargos y abonos desde el nacimiento de la relación obligatoria hasta la fecha de liquidación de saldo deudor, tipo de operación, tasas y tipos de interés aplicados, presentar pruebas idóneas para acreditar la obligación objeto de la demanda incumpliendo con el precedente vinculante.
- 2.1.6 Que el juzgado no ha tenido en cuenta que firmó un contrato en blanco y que el Estado de Cuenta de Saldo Deudor ha sido efectuado de manera abusiva por un monto que no he recibido ni retirado incluyendo intereses moratorios y compensatorios no pactados.
- 2.1.7 Que el juzgado no ha tenido en cuenta que en estos tipos de procesos de ejecución de garantías el título lo constituyen conjuntamente el documento que contiene la garantía acompañada de la liquidación de saldo deudor por ello al momento de invocar la nulidad no solo se debe remitir a la Escritura Pública sino también a la liquidación del saldo deudor, con los demás fundamentos que contiene su recurso de apelación.

III.- DE LAS CONSIDERACIONES LEGALES

3.1 Antes de analizar lo que es objeto de grado se debe de indicar que corresponde, en este estado del proceso, dilucidar cada uno de los puntos



cuestionados en el recurso de apelación interpuesto, pues esa es precisamente la finalidad de éste, con el objeto de confirmar, revocar o declarar nula la resolución impugnada, conforme lo estatuye el artículo 364° del Código Procesal Civil; asimismo y de conformidad con el artículo 370° in fine del acotado cuerpo legal, que recoge en parte el principio contenido en el aforismo latino *tantum devolutum quantum appellatum* en la apelación, la competencia del superior sólo alcanza a ésta y a su tramitación, por lo que corresponde a éste órgano jurisdiccional revisor circunscribirse únicamente al análisis de los extremos de la resolución impugnada.

3.2 Ahora bien, el Proceso de Ejecución de Garantías constituye una acción real que corresponde justamente al titular de un derecho real de garantía, para hacer efectiva la venta de la cosa por incumplimiento de la obligación garantizada, la que se despacha en virtud del título de ejecución compuesto por el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor; además, de su carácter formal y tramitación sui generis (desde que no es constitutiva de derechos), tiene como finalidad permitir al acreedor o titular de un derecho real de garantía hacer efectivo (mediante la venta del bien otorgado en garantía) el pago de una obligación, la cual puede ser propia del otorgante de la garantía o de un tercero. En concreto, el proceso de ejecución de garantías tiene por objeto el remate del bien dado en garantía, a fin de poder hacer efectiva la acreencia en caso de incumplimiento; es de carácter especial y está diseñado para la inmediata satisfacción de obligaciones pre constituidas, siempre que ellas se traduzcan en prestaciones líquidas.

3.3 El artículo 720° del Código Procesal Civil, contiene las formalidades que debe reunir este tipo de demandas a efecto de ser amparadas por el Órgano Jurisdiccional correspondiente, siendo dichas exigencias las siguientes: “1. *La obligación garantizada se encuentre 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.”. En el caso de autos se ha dado cumplimiento a estos requisitos conforme se aprecia de las instrumentales que corren de folios cuatro a cuarenta y cuatro de autos, por ende, corresponde resolver la pretensión en merito a las pruebas aportadas bajo las garantías del debido proceso.

3.4 Que se desprende del Contrato de Garantía Hipotecaria celebrado entre las partes intervinientes en el caso sub-materia, que obra de folios veinticuatro a treinta y uno de autos, a través del cual la parte ejecutada ofrece en garantía de sus obligaciones el bien inmueble dado en garantía, tal como se desprende de la Cláusula Tercera¹ del contrato de Préstamo Hipotecario; y, de la Cláusula Primera² del Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, que obra de folios treinta y dos a treinta y siete de autos. En ese contexto, queda claro que existen acuerdos precisos sobre el alcance de la hipoteca, así como hasta donde se extiende la garantía y qué tipo de obligaciones abarca; en ese lineamiento, las partes quedan sometidas a tales acuerdos y a lo que expresamente han pactado en el contrato en conformidad a lo señalado en el artículo 1361° del Código Civil que precisa *“los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.*

3.5 Entonces, es un hecho afirmado y reconocido por ambas partes que la ejecutada contrajo una obligación con la entidad ejecutante. Ahora bien, por la fuerza de los acuerdos celebrados en el contrato de crédito con garantía hipotecaria, es perfectamente ejecutable la garantía al no cumplirse el pago de la deuda contraída, ello en razón de que tal circunstancia está claramente establecida en la referida garantía hipotecaria, lo cual es concordante con lo establecido en el artículo 1097° del Código Civil que nos señala *“por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero”*, ello también se lo faculta al ejecutante el artículo

¹ Véase folios 26 de autos.

² Véase folios 33 de autos.

1219° del Código Civil que nos indica “es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado”.

3.6 Que el artículo 690-D del Código Procesal Civil establece que: *“Dentro de cinco días de notificado el mandato ejecutivo, el ejecutado puede contradecir la ejecución y proponer excepciones procesales o defensas previas. (...) 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; (...) La contradicción que se sustente en otras causales será rechazada liminarmente por el Juez, siendo esta decisión apelable sin efecto suspensivo.”.*

3.7 Pues bien, las causales de contradicción se encuentran reguladas en el artículo 690-D del Código Procesal Civil, y entre ellas tenemos a: **1) La inexigibilidad de la obligación:** Lo cual significa que la obligación en cuestión se encuentra sujeta a plazo todavía no vencido o sometida a condición o cargo pendiente de cumplimiento; **2) Iliquidez de la obligación:** Vale decir, que el monto o cuantía de la obligación no se encuentra determinado o no es determinable mediante operación aritmética; **3) Nulidad formal del título ejecutivo:** Esto es, que dicho título carece de los requisitos formales exigidos por la ley bajo sanción de nulidad o no cuenta con los requisitos extrínsecos que confieren a un título o documento mérito ejecutivo. Sobre esta causal de nulidad formal, la CAS. N° 2569-2013 CAJAMARCA nos aclara mejor el concepto al señalar que *“(...) respecto de la nulidad formal del título, pues resulta necesario distinguir entre ésta y la nulidad sustancial de un título: la primera se refiere a vicios en la forma de su celebración, pues todos los actos tienen una forma determinada, unas veces impuesta por la Ley como condición de su existencia (ad solemnitatem), otras veces para su constatación (ad probationem), mientras que la segunda incide en los vicios del acto jurídico y que puede referirse a la voluntad de los contratantes, a su objeto o a su fin. Por lo tanto, cuando se alega la nulidad formal del título ésta solo puede sustentarse en aspectos de la forma de su celebración, (...)”.* Como puede

apreciarse, con esta causal de contradicción no se ataca la obligación contenida en los títulos valores, sino se cuestiona que los documentos que la contienen, no cumplen con los requisitos legalmente establecidos para que tengan la calidad de títulos ejecutivos, y por tanto, no podrían ordenar ejecución.

IV.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

4.1 Antecedentes. - Que en el caso de autos, la entidad ejecutante interpuso demanda sobre Ejecución de Garantías contra la ejecutada a fin de que cumpla con pagar la suma de S/83,000.00. La parte ejecutada se apersona al proceso planteando la excepción de Representación Insuficiente del demandante, porque conforme a los artículos 2036 y 2037 del Código Civil el poder se encuentra inscrito en los Registros Públicos de Arequipa y no en Chíncha, tampoco han cumplido con presentar vigencia de poder actualizado. Asimismo, formulan contradicción en la Nulidad Formal del Título e Inexigibilidad de la Obligación señalando que fue firmada en blanco y que el saldo deudor ha sido efectuado de forma abusiva por un monto que no se ha recibido ni retirado, señalando también que se han incumplido una serie de requisitos en la presentación de Estado de Cuenta de Saldo Deudor, se ha omitido adjuntar certificado de gravamen actualizado y tasación comercial actualizada del inmueble y tacha por falsedad la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria por haber sido firmada en blanco y que la copia literal no es un certificado de gravamen.

4.2 Que mediante resolución N° 07³, el Ad Quo resolvió desestimar las tachas⁴, declarar Improcedentes los medios de prueba ofrecidos en el escrito de contradicción; Infundada la excepción de representación insuficiente del demandante; Infundada la contradicción por la causal de inexigibilidad de la obligación contenida en el título; y, fundada la contradicción por la causal de Nulidad Formal contenida en el Título, por ende, IMPROCEDENTE la demanda de ejecución de Garantías. Esta decisión fue apelada por la ejecutante que

³ Véase folios 120 a 126 de autos.

⁴ Véase Considerando Cuarto de dicha resolución folios 124 a 125 de autos.

mereció la emisión del Auto de Vista (Resolución N° 11)⁵ mediante la cual se Declaró Nulo el auto apelado (Resolución N° 07) debiendo el juez de primera instancia dictar nuevo pronunciamiento. Mediante Auto Final (Resolución N° 14) el Ad Quo nuevamente ha desestimado las tachas, en cuanto a las pruebas, ha señalado que son impertinentes e inútiles por lo que deben ser declarados improcedentes, también ha declarado Infundada la excepción de Representación Insuficiente del demandante, así como las causales de inexigibilidad de la obligación y Nulidad Formal del Título, siendo objeto de revisión por esta Sala Superior.

4.3 Sobre el Fondo de la Controversia. - Dicho esto así, ingresando al análisis del caso, debe tenerse en cuenta que el Proceso de Ejecución de Garantías constituye una acción real que corresponde justamente al titular de un derecho real de garantía, para hacer efectiva la venta de la cosa por incumplimiento de la obligación garantizada, la que se despacha en virtud del título de ejecución compuesto por el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor; además, de su carácter formal y tramitación sui generis (desde que no es constitutiva de derechos), tiene como finalidad permitir al acreedor o titular de un derecho real de garantía hacer efectivo (mediante la venta del bien otorgado en garantía) el pago de una obligación, la cual puede ser propia del otorgante de la garantía o de un tercero. En concreto, el proceso de ejecución de garantías tiene por objeto el remate del bien dado en garantía, a fin de poder hacer efectiva la acreencia en caso de incumplimiento; es de carácter especial y está diseñado para la inmediata satisfacción de obligaciones pre constituidas, siempre que ellas se traduzcan en prestaciones líquidas.

4.4 El artículo 720° del Código Procesal Civil, contiene las formalidades que debe reunir este tipo de demandas a efecto de ser amparadas por el Órgano Jurisdiccional correspondiente, siendo dichas exigencias las siguientes: 1. El documento que contenga la garantía, 2. El estado de cuenta del saldo deudor, 3. La tasación comercial actualizada del bien, realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas salvo que las partes hayan convenido el valor actualizado del mismo; y, 4. El certificado de gravamen actualizado. 5. Tratándose de bien

⁵ Véase folios 162 a 165 de autos.

registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen. En el caso de autos, se advierte que el auto admisorio cumple con estos requisitos conforme ya se ha señalado, por ende, corresponde resolver la pretensión en merito a las pruebas aportadas bajo las garantías del debido proceso.

4.5 En cuanto a los Medios Probatorios. – En el auto impugnado, el Ad Quo al respecto, ha señalado que, “6.2 *En el presente caso se advierte que las pruebas ofrecidas por la ejecutada están dirigidas a acreditar argumentos no relacionadas a las causales promovidas en la contradicción, esto es, sobre Nulidad (Formal del Título e Inexigibilidad del mismo); por tanto resultan pruebas impertinentes e inútiles por lo que deben ser declaradas improcedentes.*” La ejecutada en su recurso de apelación señala que las pruebas ofrecidas como: a) la Pericia Grafotécnica, tiene por finalidad informar al juzgado que el Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria ha sido firmada en blanco consignando intereses no pactados; b) El Informe Pericial Contable, ha sido ofrecido para verificar cual es la suma de dinero que ha desembolsado el demandante; c) el Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria ha sido firmada en blanco; d) la Exhibición del Boucher de desembolso, Boucher de pago en amortización que tienen por finalidad acreditar el monto desembolsado y los pagos de amortización.

4.6 Sobre lo dicho en el considerando que antecede, se tiene que, el segundo párrafo del artículo 690-D del Código Procesal Civil, establece que pueden admitirse medios probatorios en esta clase de procesos: “*En el mismo escrito se presentarán los medios probatorios pertinentes; de lo contrario, el pedido será declarado inadmisibile. Sólo son admisibles la declaración de parte, los documentos y la pericia.*”; entonces, siendo esto así, los medios probatorios deben estar relacionados con el medio de defensa que se ha planteado, es decir, relacionadas con las causales de contradicción o con la excepción propuesta. Sin embargo, sobre la Pericia Grafotécnica, debemos señalar que, revisado el documento que obra de folios treinta y dos a treinta y siete de autos, en su parte in fine, se tiene que el notario da fe de las firmas de las partes en la Escritura Pública cuya transcripción concuerda con la Escritura original a la que se remite en caso necesario, es decir, se concluye que las partes han firmado dicho documento y lo que se ha adjuntado en el proceso es la transcripción de la Escritura, más aún si la parte ejecutada más allá de su

dicho, no prueba que el referido documento haya sido firmado en blanco y llenado unilateralmente por la ejecutante; en cuanto al Informe Pericial Contable y la exhibición que tiene como finalidad acreditar el monto desembolsado; se tiene que, el monto a ejecutar se encuentra determinado en el saldo deudor y sus anexos respectivos, tal como se desprende de folios treinta y ocho a cuarenta de autos, así como al Pagaré que obra a folios noventa y cinco de autos, desprendiéndose que este ha sido la suma de dinero que ha desembolsado el ejecutante que es el mismo monto materia de ejecución, por lo que los agravios en este extremo deben ser desestimados.

4.7 Respecto a la Excepción de Representación Insuficiente del Demandante. – En cuanto a este extremo el Ad Quo ha declarado Infundada esta excepción básicamente porque: i) el artículo 425° inciso 2) del Código Procesal Civil solo pide anexar el documento que contiene el poder de iniciar el proceso estando, lo cual se ha cumplido, y se aprecia que están facultados para interponer toda clase de demandas, y no se requiere que diga “demanda de ejecución de garantías”; ii) que el artículo 72° del Código Procesal Civil establece que el poder para litigar se puede otorgar por escritura pública, lo cual se cumple en el presente caso no requiriendo estar inscrito en los Registros Públicos; iii) se ha cumplido con lo que establece el artículo 14° de la Ley General de Sociedades ya que el otorgamiento de poderes a favor de los representantes de la ejecutante si bien se encuentran inscritos en los Registros Públicos de Arequipa, no se requiere inscripción adicional para el ejercicio del cargo o la representación en Chincha. La apelante básicamente sostiene que, no se cumple con la formalidad de la Ley, pues los artículos 2036 y 2037 del Código Civil, dice: “Las inscripciones se hacen en el Registro del lugar donde permanentemente se va a ejercer el mandato o la representación”; sin embargo, el poder se encuentra inscrito en Arequipa y no en Chincha; también señala que se afecta el principio de literalidad tanto más si los apoderados no han cumplido con presentar su poder inscrito en los Registros Públicos de Chincha ni han cumplido con presentar vigencia de poder actualizado.

4.8 Sobre dichos agravios se tiene que, si bien la apelante sostiene que las normas anotadas del Código Civil refieren que “Las inscripciones se hacen en el Registro del lugar donde permanentemente se va a ejercer el mandato o

la representación”; sin embargo, las referidas normas no limitan que el ejercicio del poder se puedan hacer en un lugar distinto al de su inscripción más aún si existe una norma especial, que ha sido invocada por el Ad Quo al respecto, como es el tercer párrafo del artículo 14° de la Ley General de Sociedades – Ley 26887 respecto a los nombramientos, poderes e inscripciones: *“Las inscripciones se realizan en el Registro del lugar del domicilio de la sociedad por el mérito de copia certificada de la parte pertinente del acta donde conste el acuerdo válidamente adoptado por el órgano social competente. No se requiere inscripción adicional para el ejercicio del cargo o de la representación en cualquier otro lugar”*⁶”; en cuanto al principio de literalidad, se tiene que, en el poder otorgado a favor de los representantes⁷ los facultan a realizar las contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil para realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos, podrá presentar e interponer, subsanar, modificar, ampliar, contestar, entre otros, toda clase de solicitudes y demandas; por lo que le fueron literalmente conferidas facultades para demandar, pues así se reconoce en dicho acto, al expresar que ella podía actuar justamente como “demandante”, en nombre de su representada; en consecuencia, la exigencia de requerir que el poder contenga una mención formalista y puntual en el sentido que los representantes cuenten con poder “para presentar demandas de ejecución de garantías”, resulta excesiva y limitativa de la tutela judicial efectiva, dado que impone restricciones mayores a las que razonablemente se desprenden del principio de literalidad; en cuanto a la vigencia de poder, estos obran en autos a folios cuatro y a folios trece de autos, más aún si tal como lo ha señalado el Ad Quo en el numeral 2.4, en esta clase de procesos no se requiere la presentación de la vigencia de poder; por tal razón los agravios en este extremo también deben ser desestimados.

4.9 Sobre la Omisión de Pronunciarse Respecto a la Tacha. – La ejecutada señala que el juzgado ha omitido pronunciarse respecto a la tacha formulada por falsedad contra la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, copia literal, Estado de Cuenta de Saldo Deudor; sin embargo, revisado el auto apelado se tiene que, el Ad Quo en el Considerando Quinto si se ha pronunciado sobre la

⁶ Cursiva y subrayado nuestro.

⁷ Véase folios 04 a 10 de autos.

tacha planteada sobre la falsedad contra la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, copia literal, Estado de Cuenta de Saldo Deudor pero ha omitido exponerla así en la parte resolutoria del fallo, por lo que de conformidad con la parte in fine del primer párrafo del artículo 370° del Código Procesal Civil: *“El juez superior no puede modificar la resolución impugnada en perjuicio del apelante, salvo que la otra parte también haya apelado o sea un menor de edad. Sin embargo, puede integrar la resolución apelada en la parte decisoria, si la fundamentación aparece en la parte considerativa.”*; correspondiendo integrar la tacha en la decisión final desestimándose las mismas.

4.10 Sobre la tasación actualizada, la apelante sostiene que el Ad Quo ha omitido pronunciarse al respecto; sin embargo, en el Considerando Séptimo de la apelada, el Ad Quo si se refiere a la Tasación Comercial del inmueble, señalando que se encuentra acordado en la cláusula quinta del Testimonio de Contrato de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria; y, si bien ello constituye una motivación breve pero no constituye causal de nulidad por cuanto en el Testimonio Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria Cláusula Quinta se señala: *“QUINTA.- TASACIÓN CONVENCIONAL. Las partes acatando lo prescrito por el artículo 729 del Código Procesal Civil convenimos de mutuo acuerdo que el valor del bien asciende a la suma de US\$34,633.00 (TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS); el mismo que se mantendrá actualizado a la fecha del hipotético remate.”*; también debe tenerse en consideración lo establecido en el artículo en el primer párrafo del artículo 729° del Código Procesal Civil: *“No es necesaria la tasación si las partes han convenido el valor del bien o su valor especial para el caso de ejecución forzada. Sin embargo, el Juez puede, de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado. Su decisión es inimpugnable.”*; entonces, existiendo una tasación convencional no es necesaria una nueva, salvo que se considere que el valor convenido está desactualizado, situación que no ha ocurrido en el caso de autos.

4.11 Ahora bien, respecto al **Estado de Cuenta de Saldo Deudor**, debemos señalar que el Sexto Pleno Casatorio ha establecido que el documento que contenga la liquidación de saldo deudor *“(...) debe estar*

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 a 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 (...)”, requisitos que han sido cumplidos por la entidad ejecutante, pues dicho documento ha sido suscrito por su apoderado, tal como se ha señalado en los considerandos precedentes; se ha determinado en qué documento se origina la deuda: Crédito N° 00021248100000422150; la Fecha de Cuota Incumplida: 17/10/2017; AL: 09.02.2018; Tasa de Interés Compensatorio Anual: 25.0448%; Tasa de Interés Moratorio Anual: 156.24%; Saldo de Capital Adeudado: S/83,000.00⁸, así como a los Detalles de Movimiento de Créditos⁹ mediante la cual se acredita que ante el no pago total de la deuda, sino pagos parciales, el monto adeudado es el efectivamente fijado como pretensión y materia de ejecución.

4.12 Estando a lo expuesto, esta Sala Superior de Justicia considera que el *Ad-quo* ha emitido un pronunciamiento acorde a ley, el mismo que corresponde mantener su autoridad, tanto más cuando los argumentos vertidos en el recurso de impugnación no resultan suficientes para rebatir los argumentos de la apelada.

V. PARTE RESOLUTIVA:

Por los fundamentos expuestos, este Colegiado Superior con la autoridad que le confiere el artículo 138° de la Constitución Política del Perú y la Ley, impartiendo justicia a nombre de la Nación:

HA RESUELTO:

1. **CONFIRMAR** la resolución número catorce (Auto Final), de fecha trece de abril del año dos mil veintidós, que obra de folios ciento setenta y cuatro a ciento ochenta y dos de autos; que Resuelve PRIMERO: DECLARAR improcedente los medios de prueba ofrecidos en el escrito de contradicción. SEGUNDO: Declarar INFUNDADA la excepción de representación insuficiente del demandante interpuesta por la

⁸ Véase folios 38 de autos.

⁹ Véase folios 39 a 40 de autos.



ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández. TERCERO: Declarar INFUNDADA la contradicción por las causales de inexigibilidad de la obligación contenida en el título y Nulidad Formal contenida en el Título, interpuesta por la ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández. CUARTO: En consecuencia, SE ORDENA el Remate del bien inmueble dado en garantía, predio denominado como Prolongación de la Avenida Santos Nagaro N° 565, N° 567 y N° 569, Departamento N° 02, Segundo Piso, del distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 100.42 m², inmueble inscrito en la Partida N° 11042011 del Registro de Propiedad Inmueble de Chincha, con fines de solventar el pago de la deuda puesta a cobro que tiene la ejecutada Johana Geraldine Lobo Hernández, a favor de la ejecutante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa S.A.; sin sobrepasar el monto del gravamen, esto es, la suma de US\$34,633.00 (treinta y cuatro mil seiscientos treinta y tres dólares americanos) siendo el monto, solo por el capital adeudado la suma de S/83,000.00 (ochenta y tres mil con 00/100 soles), teniéndose que sumar a ellos los intereses en la etapa de ejecución del auto final. Finalmente, en su oportunidad Oficiese al REMAJU y cumpla la ejecutante con abonar la tasa judicial por diligencia de remate.

2. **INTEGRAR** la resolución número catorce (Auto Final) respecto a la Tacha propuesta DECLARÁNDOLA INFUNDADA respecto a la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de Reducción y Modificación de Garantía Hipotecaria, copia literal, Estado de Cuenta de Saldo Deudor, de conformidad con las razones expuestas en el Considerando 4.9 de la presente resolución. Avocándose a conocimiento de la presente causa el Dr. Alfredo Sedano Nuñez por licencia del Dr. Simón Ángel Nevado de la Peña Notifíquese. - **Interviniendo como Juez Superior Ponente el Dr. Leyva Pérez.**

S.S.

SEDANO NUÑEZ

LEYVA PEREZ

MAGALLANES SEBASTIÁN