

EXPEDIENTE N° : 00179-2021-0-0107-JR-CI-01.
EJECUTANTE : CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE PIURA
SOCIEDAD ANONIMA CERRADA – CMAC S.A.C., AGENCIA
BAGUA GRANDE
EJECUTADO : GLORIA MERCEDES CRUZALEGUI HOYOS y OTRO
MATERIA : EJECUCIÓN DE GARANTÍAS REALES.
PROCEDENTE : JUZGADO CIVIL PERMANENTE DE UTCUBAMBA.
PONENTE : **ARTEAGA RAMÍREZ.**

AUTO DE VISTA

RESOLUCIÓN NÚMERO: DIECISEIS

Bagua Grande, cinco de diciembre
de dos mil veintitrés.

AUTOS y VISTOS; en audiencia pública con informe oral, en el día y hora señalada para la vista de la causa, y con la intervención de los señores Jueces Superiores que suscriben la presente resolución; por los argumentos de la recurrida se absuelve el grado en los siguientes términos:

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE GRADO.

Es materia de absolución de grado la resolución número doce de fecha ocho de junio del dos mil veintitrés de folios doscientos nueve a doscientos diecinueve que resuelve: Declarar **infundada la contradicción** del mandato ejecutivo, propuesto por GLORIA MERCEDES CRUZALEGUI HOYOS – obligada principal y TULIO HENRI CRUZALEGUI HOYOS – Fiador solidario, por la causal de Inexigibilidad del Título Ejecutivo; **IMPROCEDENTE** la contradicción por Incumplimiento de disposiciones jurisdiccionales, por lo tanto: **Declarar Fundada** la demanda interpuesta por la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito CMAC Piura S.A.C.**, debidamente representada por su Apoderada Yanina Milagros Ramírez Medina, contra GLORIA MERCEDES CRUZALEGUI HOYOS – obligada principal y TULIO HENRI CRUZALEGUI HOYOS – Fiador solidario, sobre ejecución de garantías; en consecuencia **Ordena** el remate del inmueble dado en garantía, ubicado en el Jr. Federico Villarreal No. 539, Mz. SM6, Lote 5, Sector San Martín – Pueblo Tradicional Cercado de Bagua Grande, debidamente inscrito en el Asiento 00016 de la Partida Electrónica No. P344001521 del Registro de

Predios de la Oficina Registral de Bagua, en mérito a la tasación convencional de las partes; debiéndose tener presente, para efectos de la ejecución, por los siguientes conceptos: **a) Se le cancele la suma de S/. 325,821.75 – Pagare N° 080-01-6715672** y estado de cuenta de fecha 27.05.2021; **b) Los intereses compensatorios y moratorios** que se devenguen del Estado de Cuenta del Pagaré No. 080-01-6715672; **c) Las Costas y Costos** del presente proceso.

II. FUNDAMENTOS DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.

A folios doscientos treinta a doscientos treinta y dos la ejecutada Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos, interpone recurso de apelación, contra la resolución número doce que declara Infundada la contradicción del mandato ejecutivo y fundada la demanda, solicitando se revoque o declare nula por los siguientes argumentos:

- Que, conforme consta de la resolución impugnada en el octavo y noveno fundamento, se ha referido a examinar argumentos de la contradicción; sin embargo no ha dado respuesta satisfactoria a los mismos; es más, respecto de algunos argumentos no se ha pronunciado, lo que causa agravio por existir una manifiesta indiferencia al derecho de defensa, tutela y debido proceso, así como, una manifiesta falta de motivación.

- Sostiene que no se ha valorado que la liquidación, tiene mérito ejecutivo y que además de presentarse conjuntamente con los demás documentos que dieron merito a la obligación, también deberá ser suscrito por apoderado de la entidad del sistema financiero con facultades para liquidación de operaciones, sin embargo, no se advierte que los funcionarios que lo han suscrito no cuentan con facultades, al menos acreditadas en el proceso.

- Alega que, en la liquidación se deberá establecer con detalle cronológicamente los pagos y abonos donde 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, todo ello, se advierte de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y además conforme al SEXTO PLENO CASATORIO; no habiéndose consignado los pagos y abonos, indicando monto y fecha.

- Tampoco ha dado respuesta al argumento de defensa contenida en la contradicción, en el sentido, para la liquidación del saldo deudor, se ha tomado en cuenta datos que no se ajustan a la verdad; como es el caso del plazo; en este caso, para la liquidación de saldo deudor, se ha considerado el plazo de 3905 días; no obstante, del cronograma del pago (que se recauda), debe apreciarse que el plazo de pago es 120 cuotas, que corresponde

a 10 años; que multiplicados por 365 días/año; arrojan 3650 días; lo que permite arroje un monto distinto a la real obligación de los demandados; lo que determina que el monto calculado no resulta exigible; lo que no existe pronunciamiento del Juez.

- Debe tomarse en consideración que se ha promulgado la Ley de Usura; que permite regular de forma obligatoria la tasa excesiva de los intereses moratoria; tal es el caso, que estos no deberían superar del 12.5 % anual; sin embargo, en el caso concreto la demandante ha impuesto un interés moratorio de 199,10%, lo que deberá corregirse; por lo que este es un argumento más para la inexigibilidad de la obligación, en el cálculo efectuado por la demandante; lo que erróneamente ha sido valorado en auto final.

- Respecto al incumplimiento de la obligación debido a un hecho fortuito (COVID), en el auto final se ha sostenido que sí no hemos amortizado suma alguna después del 16-03-2020; entonces, no podríamos invocar la inexigibilidad por efectos de la pandemia Covid; lo que consideramos un razonamiento totalmente errado; toda vez, que es justamente dentro de la pandemia que se han vencido las cuotas; tiempos donde no existía ni un solo ingreso económico (mucho más en el rubro que desempeña la obligada principal), siendo así, es ilógico exigir pagos a partir del 16-03-2020.

III. PARTE CONSIDERATIVA.

PRIMERO: Según el artículo 364° del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por finalidad que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada, revocada total o parcialmente; por consiguiente, de acuerdo a los principios procesales contenidos en el artículo 370° del Código Adjetivo, el contenido del recurso de apelación establece la competencia de la función jurisdiccional del Juez Superior, toda vez que aquello que se denuncia como agravio comportará la materia que el impugnante desea que el Juez Superior revise, dando a entender que se encuentra conforme con los demás extremos no denunciados que contenga la resolución impugnada; por lo que, corresponde a éste órgano jurisdiccional revisor circunscribirse únicamente al análisis de la resolución apelada con relación a los fundamentos del recurso de apelación interpuesto.

SEGUNDO: El proceso de ejecución de garantías reales, es el ejercicio de la acción real que corresponde al titular de la hipoteca, y se dirige contra quien tenga el inmueble hipotecado conforme lo dispone el artículo 1117° del Código Civil. El proceso de ejecución de garantías tiene como sustento un crédito respaldado por un derecho real de

garantía debidamente formalizado mediante escritura pública, formalidad prevista en el artículo 1098° del citado Código, hipoteca que para su validez se requiere que contenga los elementos esenciales y especiales que exige la Ley, requisitos de validez que se encuentran regulados en el artículo 1099° del acotado Código.

TERCERO: La Caja Municipal de Ahorro y Crédito CMAC Piura S.A.C, debidamente representada por su apoderada judicial, interpone demanda de Ejecución de Garantías Reales contra Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos, en calidad de obligada principal y contra don Tulio Henri Cruzalegui Hoyos, en calidad de codeudor, a fin de que cumplan con pagar la suma de S/ 325, 821.75 soles, más el pago de los intereses compensatorios y moratorios que se devenguen del estado de cuenta del pagaré N° 080-01-6715672, al 27-5-2021, costas y costos del proceso.

CUARTO: De lo actuado se aprecia, que la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC PIURA S.A.C, Agencia Bagua Grande, ha cumplido con presentar el Contrato de Mutuo con Constitución de Garantía Hipotecaria y cláusula adicional de Fianza Solidaria de fecha 30 de setiembre del año 2019 (folios 42 a 45), se encuentra inscrita en el Asiento 00016, de la Partida Electrónica N° P34001521 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, Certificado de Gravámenes y Cargas (folios 49 a 55).

De cuyo contenido se aprecia que doña Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos, en calidad de obligada principal y don Tulio Henri Cruzalegui Hoyos en calidad de fiador solidario, constituyeron contrato de préstamo con constitución de garantías hipotecarias a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC PIURA S.A.C, Agencia Bagua Grande, sobre el predio urbano ubicado en el Jirón Federico Villarreal N° 539, (Manzana SM6, Lote 5), Sector San Martín, Pueblo Tradicional cercado de Bagua Grande, distrito Bagua Grande, provincia Utcubamba, inscrito en la Partida Electrónica N° P34001521 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, hasta por la suma de US\$ 227, 164.61 dólares de los Estados Unidos de América, ya sea en moneda nacional o extranjera; estableciendo en la segunda cláusula que la garantía hipotecaria garantiza el préstamo que se otorgará a la mutuataria- garante hipotecaria, por la suma de S/ 300,000.00 Soles, que se refleja en el pagaré incompleto aceptado por la mutuataria constituyente, con vencimiento según el cronograma de pagos pactados y que la mutuataria constituyente se obligan a devolver según las condiciones pactadas de mutuo acuerdo y expresadas en el título valor correspondiente, pactándose una tasa de

interés compensatorio de 13% efectiva anual y una tasa de interés moratorio de 199.10% efectiva anual. Y los futuros desembolsos que se le otorgue a la mutuataria constituyente, dentro del importe de la línea de crédito ya sea en moneda nacional o extranjera, efectivizará de acuerdo a las solicitudes de crédito que la mutuataria constituyente, en forma individual o conjunta presenten; hipoteca que ha sido otorgada con las formalidades establecidas en los artículos 1098° y 1099° del Código Civil.

También, acompaña la liquidación del saldo deudor del crédito al 27-5-2021 por el monto de S/ 325, 821.75 soles (folios 7), en el que se consigna el monto prestado, plazo, capital amortizado, intereses cancelados, número de cuotas pagadas, saldo capital al vencimiento, fecha de vencimiento, intereses compensatorios y moratorios, número de cuotas no pagadas, además se anexa el Pagaré N° 080-01-6715672, fecha de emisión 15-10-2019, y de vencimiento el 27-5-2021.

QUINTO: Ante el incumplimiento de las obligaciones pactadas por los deudores la ejecutante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Sociedad Anónima Cerrada-CMAC Piura S.A.C, Agencia Bagua Grande, representada por su apoderada, interpuso demanda de Ejecución de Garantías contra Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos, en su calidad de obligada principal y contra Tulio Henri Cruzalegui Hoyos, en su calidad de fiador solidario, a fin de que le paguen a su representada la suma adeudada de S/ 325, 821.75 soles, correspondiente al estado de cuenta de saldo deudor del préstamo con garantía hipotecaria al 27 de mayo de 2021, conforme al Pagaré N° 080-01-6715672, más el pago de intereses compensatorios y moratorios que se devenguen hasta la fecha de la efectiva cancelación de la deuda, con costos y costas del proceso, montos garantizados con la garantía hipotecaria constituida hasta por la suma de US\$ 227, 164, 61 dólares de los Estados Unidos de América, sobre el inmueble urbano de su propiedad, ubicado en el Jirón Federico Villarreal N° 539, (Manzana SM&, Lote 5), Sector San Martín, Pueblo Tradicional, cercado de Bagua Grande, distrito Bagua Grande, provincia de Utcubamba, Departamento de Amazonas.

SEXTO: La ejecutada Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos (folios 80-82), formula contradicción al mandado de ejecución sustentada en la causal prevista en el artículo 690-D, numeral 1 del Código Procesal Civil, por inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título, porque en la liquidación del saldo deudor no se ha consignado de forma expresa los pagos efectuados y abonos desde el nacimiento de la relación obligacional hasta la fecha de liquidación, como lo establece el Sexto Pleno Casatorio; se

han tomado datos que no se ajustan a la verdad, como es el caso del plazo, se ha considerado el plazo de 3905 días no obstante, del cronograma de pago, se aprecia que el plazo de pago es 120 cuotas, que corresponden a 10 años, multiplicados por 365 días/año, arrojan 3650 días; tampoco ha recaudado el contrato de préstamo, aunado al estado de emergencia generada por la pandemia Covid -19.

El fiador solidario, Tulio Henri Cruzalegui Hoyos (folios 93-96), formula contradicción al mandato de ejecución por la causal de inexigibilidad de la obligación y el incumplimiento de disposiciones jurisprudenciales, contenidas en el Sexto Pleno Casatorio, sosteniendo que es de público conocimiento que durante el año 2020, todo el país y el mundo entero, han experimentado la paralización absoluta en todos los rubros y actividades económicas que hasta la fecha no se rehabilita o reactiva al 100%, ello debido a la pandemia del covid.2019, lo que origino el retraso de sus pagos, no es por iniciativa o decisión propia, sino por un hecho fortuito; que el Estado ha implementado diversas normas en relación al sistema financiero y los usuarios, como D. S. 044-2020-PCM, D.S.025-2020, D.U. 026-2020 y D.S. 046-2020-PCM, normas que exigen a las entidades bancarias y financieras reprogramar y/o suspender las cuotas mensuales de los créditos; que se ha presentado ante la demandante una carta, exigiéndole cumpla lo establecido en las citadas normas, sin embargo, la entidad no ha dado mérito a la petición.

Por su parte la CMAC PIURA SAC-agencia Bagua Grande, a través de su apoderado judicial (folios 107-144), absuelve la contradicción deducida por los ejecutados, sosteniendo que se trata de un proceso de ejecución de garantías reales, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 720 del Código Procesal Civil, su representada ha cumplido con anexar a la demanda, el documento que contiene la garantía, esto es, la escritura pública de contrato de mutuo con constitución de garantía hipotecaria y cláusula adicional de fianza solidaria de fecha 30 de septiembre del 2019, estado de cuenta de saldo deudor de fecha 27-05-2021 del pagaré N° 080-01-6715672 por la suma de S/ 325, 821.75 soles, tasación comercial y el certificado de gravámenes del inmueble, precisando que la causal alegada carece de sustento legal y factico, debe ser desestimada al consistir un mero discurso dilatorio; siendo falso que el crédito demandado sea de 120 cuotas, por cuanto el crédito otorgado con fecha 17 de setiembre de 2019 fue reprogramado con fecha 27 de agosto del 2020 con 123 cuotas como se acredita con el cronograma de pagos adjuntado como medio probatorio. Sobre el saldo deudor ha sido suscrito por el apoderado de su representada. Sobre la carta de fecha 25 de agosto de 2020, fue atendida dándose respuesta a través de la carta de respuesta CMP-AG025-R12-2020-227 de fecha 21 de setiembre de 2020, donde se le comunico a

la ejecutada sobre el oficio múltiple N° 11150-2020-SBS respecto a las medidas prudenciales relacionadas al estado de emergencia nacional (DS N° 044-2020-PCM) y las pérdidas económicas de los deudores para el cumplimiento del pago de sus créditos), que su representada se encontraba facultada a realizar una reprogramación unilateral, informando a la ejecutada que a fin de no afectar su situación crediticia su representada con fecha 27-08-2020 reprogramó unilateralmente dentro del marco legal vigente, su préstamo de S/ 300,000.00 soles con operación crediticia N° 080-01-6715672, para lo cual se le adjunto su nuevo cronograma de pago de 123 cuotas (y no de 130 como erróneamente se digito en la carta de respuesta), detallándose la tasa de interés compensatorio del 13% la tasa de interés moratorio del 199%, con un plazo total de 3905 días(que se inicia desde la fecha de otorgamiento del crédito: 15 de octubre del 2019 hasta el vencimiento de la última cuota N° 123 de fecha 24 de junio del 2030, esto es 10 años, 8 meses y 9 días; por lo que la deuda puesta a cobro es exigible, como se acredita con el saldo deudor. Sobre la contradicción formulada por el ejecutado Tulio Henri Cruzalegui Hoyos, absuelve en los términos expresados en que absuelve la contradicción formulada por la ejecutada, sostiene que lo alegado no es verdad, por cuanto la deuda es exigible.

SÉTIMO: Estando a los agravios alegados en el recurso de apelación, la controversia se centra en determinar si la resolución impugnada le genera agravio a la recurrente, por vulneración al debido proceso, falta de motivación de las resoluciones, no valoración de los medios probatorios, además de no haber vencido el plazo de pago, de no analizar cada una de las causales de la contradicción planteada y de no haberse tomado en consideración el incumplimiento de la obligación debido a un hecho fortuito-covid-19.

OCTAVO: En tal sentido, del contenido de la resolución impugnada se aprecia que el Juez para declarar infundada la contradicción deducida por los ejecutados, sustenta su decisión en lo dispuesto en el VI Pleno Casatorio Civil, sobre la inexigibilidad o iliquidez de la obligación, artículo 689, 720, 722 del Código Procesal Civil, señalando entre otros fundamentos que se ha presentado todos los requisitos previstos en la norma adjetiva sino también los señalados en el Pleno Casatorio, precisando que si los ejecutados no han amortizado suma alguna con posterioridad al 16-03-2020, ni han establecido con la entidad, nuevo cronograma de pago, no pueden invocar los efectos de la pandemia del COVID-19, para pretender sostener que existe inexigibilidad de la obligación; debido a que la Ley 31050, entre otras normas, han dado lugar para un entendimiento entre

deudores y acreedores, puedan reprogramar sus créditos, las que se han realizado con intervención directa entre clientes y entidad financiera, que es lo que debió ocurrir en el presente caso. Si los ejecutados no han obrado de éste modo, la CAMC PIURA SAC, se encuentra en su derecho de demandar la ejecución de garantías sobre un derecho real; concluyendo que la garantía real constituida a favor de la parte ejecutante se encuentra debidamente acreditada con los documentos adjuntados, lo que se persigue a la ejecución, en tanto la deudora ha incumplido con pagar su obligación a su acreedor.

En consecuencia, de los fundamentos de la recurrida se aprecia que se pronuncia sobre los requisitos que debe contener el proceso de ejecución de garantías reales regulados en el artículo 720 del Código Procesal Civil y que guardan relación con el VI Pleno Casatorio Civil; lo que determina que el Juez para resolver la contradicción deducida por los ejecutados, ha examinado y valorado los medios de prueba que obran en autos en forma conjunta y razonada, confrontado cada uno de ellos, conforme lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil; decisión que no vulnera el derecho a la valoración de los medios de prueba como lo alega la ejecutada. En ese contexto, se desestima el fundamento de la pretensión impugnatoria sustentada en la falta de motivación de la resolución recurrida, en tanto el razonamiento judicial, se ha dictado de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 139 inciso 5) de la Constitución Política del Perú, artículo 50 inciso 6) y artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil; normas que establecen la obligación del Juez de señalar en forma expresa la Ley que concierne al razonamiento jurídico aplicado, así como los fundamentos fácticos que sustentan su decisión, respetando el principio de congruencia; es decir expresando el sustento racional de la decisión. Entendiendo que ya el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en el sentido que no se garantiza una determinada extensión de la motivación, por lo que, su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto, y que por sí misma exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aún si esta es breve o concisa o se presenta el supuesto de motivación por remisión; requisitos que se observan cumplidos en la resolución de primera instancia, en que se expresan las razones que justifican la decisión; con lo que, el Juez ha cumplido con resolver las contradicciones formuladas por los ejecutados, cumpliendo con lo ordenado en la resolución de vista de folios 184 a 193; por lo tanto, la resolución impugnada se encuentra debidamente motivada, conservando su validez legal, por lo que corresponde proceder a resolver las cuestiones de fondo de dicha resolución.

NOVENO: Respecto a la contradicción al mandato de ejecución por la causal de Inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título, prevista en el artículo 690-D, y artículo 722 del Código Procesal Civil, se configura, cuando por razones de tiempo, lugar o modo, la obligación no puede ser reclamada, esto es falta de vencimiento del plazo o en el incumplimiento de alguna condición establecida por las partes en la celebración de la garantía hipotecaria. Sobre dicha causal, la jurisprudencia es uniforme al señalar que: *“Que, la Inexigibilidad de la obligación exige la probanza de la inconcurrencia al crédito de que lo puesto a cobro no resulta reclamable por no haber vencido el plazo para su satisfacción, por no ser oponible en razón de territorio, por pacto determinado entre los contratantes por no ser la vía de ejecución, la idónea para el cumplimiento de la obligación”.* (CAS. N° 1123-2000 ICA). Igualmente indica que: *“Una obligación es inexigible por razones de tiempo, lugar y modo, si la obligación ha de cumplirse en determinado plazo y este no ha vencido; si el demandado acude a un juez del lugar distinto al pactado o 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”* (Cas. N° 1046-2001-Lima); además señala: *“En cuanto a la causal de inexigibilidad de la obligación, este supuesto está referido a la naturaleza de la obligación en sí, esto es, si aquella está sujeta a una condición, plazo o modo, pues de ninguna manera puede referirse a algún requisito de procedibilidad de la acción”.* (Casación N° 3789-2012-La Libertad). En el Sexto Pleno Casatorio Civil, en el fundamento 39.i) al referirse a dicha causal señala: *“Dicha causal se invoca para cuestionar el fondo del título. Aquí no hay cuestionamiento al documento en sí, sino al acto que recoge dicho documento. Se cuestiona la ejecutabilidad del título por carecer de una prestación cierta, expresa y exigible; condiciones básicas para que un título revista ejecución, tal como lo describe el artículo 689 del Código Procesal Civil.”.*

En tal contexto, el artículo 720 del Código Procesal Civil, regula el procedimiento para la ejecución del crédito con garantía real, como es el caso de la hipoteca, que se constituye sobre bienes inmuebles, prescribiendo que los presupuestos especiales de los procesos de ejecución de garantía son: a) el documento que contiene la garantía y b) el estado de cuenta del saldo deudor, que contiene la obligación. El artículo 1097 del Código Civil, define a la hipoteca como la afectación de un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado; y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1098 del Código Civil se exige que la hipoteca contenga además de los elementos esenciales de todo acto jurídico, otros que son especiales tales como: a) que se constituya por escritura pública; b) que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley; c) que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, y; d) que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, requisitos regulados en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil.

Asimismo, el Precedente Segundo del Sexto Pleno Casatorio Civil, establece que para la procedencia de la 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, y, II) los demás documentos exigidos en el artículo 720 del Código Procesal Civil.

DÉCIMO: Sobre dicha causal la recurrente señala que el Juez no ha tenido en cuenta que la liquidación de saldo deudor y demás documentos no ha sido suscrito por el apoderado de la ejecutante, que en la liquidación no se ha consignado los pagos y abonos, tipo de interés; se ha considerado el plazo de 3905 días, no obstante del cronograma de pago que se recauda el plazo de pago es de 120 cuotas, que corresponde a 10 años, multiplicados por 365 días/año, arrojan 3650 días, lo que permite arroje un monto distinto a la real obligación de los demandados, que determina que el monto calculado, no resulta exigible; además han invocado la inexigibilidad por efecto de la pandemia COVID. Al respecto, como se ha indicado la causal de inexigibilidad de la obligación, consiste en la falta de vencimiento de plazo o incumplimiento de alguna condición establecida por las partes en la celebración del acuerdo.

En el presente caso, se aprecia que en la escritura pública de fecha 30 de setiembre de 2019, (folios 42-45) de constitución de garantías hipotecarias se estableció en la cláusula tercera que si la mutuataria constituyente, no cumpliera con las condiciones de pago, dejaran de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos, de acuerdo al artículo 1323 del Código Civil, facultan expresamente a la Caja para que proceda al cobro íntegro de la obligación, y a la ejecución de las garantías que constituyen.

DÉCIMO PRIMERO: De lo que se desprende que en la constitución de la garantía hipotecaria, se acordó el monto de la obligación, plazo, forma de pago; sobre la ejecución de la obligación en la tercera y octava cláusula de la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria, se estableció que si la mutuataria constituyente, no cumpliera con las condiciones de pago, dejaran de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos, la Caja Piura quedaba facultada para el cobro íntegro de la obligación, y a la ejecución de las garantías que constituyen; siendo exigible por la Caja Piura el íntegro de lo adeudado, incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, comisiones, y demás rubros aplicables vigentes a la fecha de hacerse efectiva dicha facultad.

Asimismo, se precisó que para el improbable caso de proceso judicial, las partes de mutuo acuerdo convienen en valorizar comercialmente el inmueble hipotecado hasta por la suma de US\$ 227, 164.61 dólares de los Estados Unidos de América.

Por lo que, al haber dejado los ejecutados de cancelar las cuotas pactadas por los montos establecidos en las fechas pactadas, la Caja Piura, en cumplimiento a lo acordado emitió el estado de saldo deudor correspondiente al Pagaré N° 080-01-6715672, que se encuentra suscrito por el Administrador y por el Jefe de Crédito de la Caja Piura (folios 47-48), funcionarios que se encuentran autorizados a suscribir en su condición de apoderados del Caja Piura.

En ese sentido, con la liquidación de deuda, pagaré, se encuentra acreditado el monto del préstamo, plazo de cancelación y fecha de desembolso, habiendo los ejecutados incumplido con pagar las cuotas a partir del 16-03-2020, del préstamo hipotecario suscrito con la Caja Piura, existiendo retraso en el pago, por lo que, la Caja Piura, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula tercera del contrato hipotecario, dio vencido todos los plazos estipulados y exigió el cumplimiento total de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago; dando inicio al proceso de ejecución de garantías reales por la suma de S/ 325, 821.75, monto contenido en la liquidación de saldo deudor de folios 47 a 48, que no ha sido observados por los ejecutados.

En ese sentido, la Caja Piura tiene pleno derecho para dar por vencidos todos los plazos establecidos a su favor para cobrar la totalidad de la deuda, conforme se estipuló en la cláusula tercera de la garantía hipotecaria, relativo al cumplimiento de la obligación, y no se puede considerar que el plazo para el cumplimiento de la obligación es de 3650 días como lo alega la impugnante, sino el plazo consignado en el estado de saldo deudor de 3905 días, que se determinó como consecuencia de la reprogramación efectuada por la Caja Piura con fecha 27-8-2020, en atención al Oficio Múltiple N° 11150-2020, emitiéndose un nuevo cronograma de pagos (folios 101 a 106). Por lo tanto, la Caja Piura se encontraba legitimado para ejercitar el derecho de acción interponiendo la demanda de ejecución de garantías reales para exigir el cumplimiento de la totalidad de la obligación contraída conforme al monto detallado en la liquidación de deuda, la misma que es cierta, expresa y exigible conforme lo exige el artículo 689 del Código Procesal Civil; hechos que ha tenido en cuenta la Juez al resolver la contradicción por la causal de inexigibilidad o iliquidez de la obligación.

En consecuencia, el título de ejecución contenido en el testimonio de escritura pública de constitución de hipoteca, obrante de folios cuarenta y dos a cuarenta y cinco, si contiene

plazos de vencimiento de la obligación, consideraciones por las que, lo alegado por la recurrente no resulta atendible.

Con relación a la inexigibilidad por efectos de la pandemia COVID-19, alegados por la recurrente, la Caja Piura en el escrito de absolución de la contradicción (folios 107-114), anexados los documentos de folios ciento cuatro a ciento seis, consistentes en el cargo de la CMP-AGE025-512-2020-277 de fecha 21 de setiembre del 2020, remitido al domicilio de la ejecutada Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos, referencia Carta S/N de fecha 25-08-2020, *“ le comunican que en atención al oficio múltiple N° 11150-2020 que invoca, su solicitud de reprogramación por un plazo de diez meses no es posible, sin embargo, a fin de no afectar su situación crediticia mi representada con fecha 27-08-2020 ha reprogramado unilateralmente dentro del marco legal vigente, su préstamo de S/ 300,000.00 soles, con operación crediticia N° 080-01-6715672, con una tasa de 13% a 130 cuotas mensuales, para lo cual se adjunta su nuevo cronograma de pagos.”*, la cual ha sido recepcionada con fecha 26-09-20; obrando de folios 102 a 106, la renovación de préstamo de fecha 27-08-2020, fecha de desembolso 15-10-2019, fecha de vencimiento 24-05-2030, importe del préstamo S/ 300,000.00 soles, saldo de capital S/ 293, 957.94, N° de cuotas: 130, tasa de interés fija anual fija, compensatoria : 13.00%. Moratoria: 199.10%, lo cual determina que la ejecutada si fue beneficiada con el Oficio Múltiple N° 11150-2020, al haberse renovado el préstamo, y no como lo indica en el recurso de apelación que su carta no fue atendida; que como se ha indicado, la liquidación de saldo deudor se ha efectuado teniendo en cuenta la renovación de préstamo, fijándose como plazo 3905 días, emitiéndose nuevo cronograma de pagos, saldo deudor que no ha sido observado por los ejecutados. Sobre los intereses compensatorios, se pactaron en la tasa equivalente al 13% efectiva anual y una tasa de interés moratorio de 199.10 efectiva anual, según se aprecia de la cláusula segunda de la constitución de la garantía hipotecaria, de lo cual tuvieron conocimiento los ejecutados al momento de constituir la garantía hipotecaria.

DÉCIMO SEGUNDO: Respecto a la contradicción al mandato de ejecución por incumplimiento de disposiciones jurisprudencias, contenidos en el Sexto Pleno Casatorio Civil, no se encuentra regulado como causal en el artículo 690 del Código Procesal Civil, Pleno Casatorio que contiene precedentes vinculantes a tener en cuenta por los Jueces en el trámite de los procesos de ejecución de garantías reales, a los que ha hecho referencia el Juez en la resolución impugnada, por lo que la contradicción en dicho extremo no es amparable.

DÉCIMO TERCERO: Sobre el proceso de ejecución de garantías reales, el artículo 720 del Código Procesal Civil, regula el procedimiento para la ejecución del crédito con garantía real, como es el caso de la hipoteca, que se constituye sobre bienes inmuebles, prescribiendo que los presupuestos especiales de los procesos de ejecución de garantía son: a) el documento que contiene la garantía y b) el estado de cuenta del saldo deudor, que contiene la obligación; y, c) La tasación actualizada del inmueble dado en garantía.

También se debe precisarse que en este tipo de procesos el título de ejecución está constituido por el documento que contiene la garantía real siempre que en dicho documento también se encuentre contenida la obligación garantizada conforme a lo dispuesto en el artículo 720 inciso 1) del Código Procesal Civil, en el presente caso, como se ha indicado precedentemente la obligación puesta a cobro está contenida en la Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria (cláusula primera), lo cual es concordante con lo señalado en el Sexto Pleno Casatorio que establece como Segundo Precedente vinculante : “*Para la procedencia de la ejecución de garantías a favor de empresas que integran el sistema financiero, a la demanda de ejecución deberá acompañarse: 1) 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 la 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. (...)

b.2. Tratándose de operaciones materializadas en títulos valores, en particular letras 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.”.

En consecuencia, como se ha señalado en la resolución impugnada que los ejecutados en el escrito de contradicción no han precisado que requisitos no se han cumplido en la celebración de la hipoteca, por lo tanto, se determina que el título de ejecución contenido en el testimonio de escritura pública obrante a folios cuarenta y dos a cuarenta y cinco cumple con todos los requisitos para su validez, apreciándose de su contenido que se ha celebrado ante Notario Público, además, se advierte claridad en los datos consignados de los otorgantes, descripción del inmueble dado en garantía, cumplimiento de la obligación, monto del gravamen, y se encuentra debidamente inscrita en los Registros

Públicos de la Propiedad Inmueble, entre otros; encontrándose la obligación contraída por la ejecutada debidamente determinada, más aun que la obligación no ha sido desconocida por la impugnante, en consecuencia el título de ejecución cumplen con los requisitos de validez previstos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO: Sobre el estado de cuenta del saldo deudor, se debe precisar que la entidad ejecutante adjuntó la liquidación de deuda que ha sido acompañada al título que contiene la garantía hipotecaria como recaudo de la demanda de ejecución de garantías reales; estando a que en el precedente segundo del Sexto Pleno Casatorio Civil en el punto II) nos remite a la norma general contenida en el artículo 720 del Código Procesal Civil, señalando: *“Los demás documentos indicados en el artículo 720º del Código Procesal Civil”*, esto es se acompañó el estado de cuenta del saldo deudor firmado por el administrador de la entidad crediticia; a ello se agrega que en el Precedente Tercero del Pleno Casatorio Civil en el punto II) al referirse al saldo deudor señala: *“El saldo deudor realizado por la parte ejecutante comprende abonos y cargos, o pagos a cuenta si los hubiera, (...)”*, en el caso de autos no se cuestiona el estado de cuenta del saldo deudor de folios cuarenta y siete a cuarenta y ocho, que cuenta con la información necesaria que permite establecer la forma y modo como se ha liquidado la obligación desde su origen, de su contenido se advierte que el monto total de la obligación adeuda asciende a la suma total de S/ 325, 821.75 soles, que viene a constituir la suma puesta a cobro, monto contenido en el estado de saldo deudor, y en el pagaré de folios veintiséis, obligación que garantizada con la hipoteca.

En consecuencia, al haberse presentado los requisitos exigidos por Ley en esta clase de procesos de ejecución y teniendo en cuenta que el título de ejecución contenido en el testimonio de escritura pública de folios cuarenta y dos a cuarenta y cinco, cumple con todos los requisitos para su validez, apreciándose de su contenido que se ha celebrado ante Notario Público, además, se advierte claridad en los datos consignados de los otorgantes, descripción del inmueble dado en garantía, cumplimiento de la obligación, monto del gravamen, entre otros; más aún que la obligación contraída no ha sido desconocida por la impugnante, quien, tampoco ha cuestionado al título de ejecución ni a los saldos deudores; por lo que, habiéndose presentado como recaudos a la demanda los requisitos establecidos en el artículo 720 del Código Procesal Civil, y en el Sexto Pleno Casatorio Civil, la resolución apelada debe ser confirmada.

IV. PARTE RESOLUTIVA.

Por tales consideraciones, el Colegiado de la Sala Civil Permanente de la Provincia de Utcubamba, **RESUELVE:** declarar **Infundado** el recurso de apelación interpuesto por la ejecutada Gloria Mercedes Cruzalegui Hoyos; en consecuencia se: **CONFIRME** la resolución apelada de fecha ocho de junio de dos mil veintitrés de folios doscientos nueve a doscientos diecinueve que Declara: **infundada la contradicción** del mandato ejecutivo, propuesto por GLORIA MERCEDES CRUZALEGUI HOYOS – obligada principal y TULIO HENRI CRUZALEGUI HOYOS – Fiador solidario, por la causal de Inexigibilidad del Título Ejecutivo; **IMPROCEDENTE** la contradicción por Incumplimiento de disposiciones jurisdiccionales, por lo tanto: **Declarar Fundada** la demanda interpuesta por la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito CMAC Piura S.A.C.**, debidamente representada por su Apoderada Yanina Milagros Ramírez Medina, contra GLORIA MERCEDES CRUZALEGUI HOYOS – obligada principal y TULIO HENRI CRUZALEGUI HOYOS – Fiador solidario, sobre ejecución de garantías; en consecuencia **Ordena** el remate del inmueble dado en garantía, ubicado en el Jr. Federico Villarreal No. 539, Mz. SM6, Lote 5, Sector San Martín – Pueblo Tradicional Cercado de Bagua Grande, debidamente inscrito en el Asiento 00016 de la Partida Electrónica No. P344001521 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, en mérito a la tasación convencional de las partes; debiéndose tener presente, para efectos de la ejecución, por los siguientes conceptos: **a) Se le cancele la suma de S/. 325,821.75 – Pagare N° 080-01-6715672** y estado de cuenta de fecha 27.05.2021; **b) Los intereses compensatorios y moratorios** que se devenguen del Estado de Cuenta del Pagaré No. 080-01-6715672; **c) Las Costas y Costos** del presente proceso; con lo demás que ella contiene. **Notifíquese y devuélvase** al juzgado de origen para el cumplimiento de lo ejecutoriado.

S.S.

VIGIL CURO.

ARTEAGA RAMÍREZ.

MOROCHO NÚÑEZ.