



AUTO DE VISTA
SALA CIVIL - SEDE CENTRAL
EXPEDIENTE : 00394-2023-0-1401-JR-CI-01
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
RELATOR : JOVANNA ESCARCENA SILVA
DEMANDADO : CHONG DE VALLE, MARIA FANNY
VALLE CALDERON, MIGUEL ANGEL GABRIEL
DEMANDANTE : BANCO DE CREDITO DEL PERU

RESOLUCION N° 12

Ica, diez de enero del dos mil veinte y cuatro.

AUTOS Y VISTOS: Lo actuado, observándose el cumplimiento de las formalidades previstas en el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, llevada a cabo la vista de causa e interviniendo como ponente la jueza Jacqueline Chauca Peñaloza;

I CONSIDERANDO:

PRIMERO: RESOLUCIÓN APELADA

Es materia de apelación la resolución n° 8 de fecha 29 de setiembre del 2023 que resolvió declarar Fundada la demanda sobre Ejecución de Garantías interpuesta por el BANCO DE CRÉDITO DEL PERU en contra de MIGUEL ANGEL GABRIEL VALLE CALDERÓN y otra, ordena el remate del bien otorgado en garantía hipotecaria, con lo demás que contiene.

SEGUNDO: FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La ejecutada MARIA FANNY CHONG DE VALLE interpuso recurso de apelación contra la resolución n° 8, solicitando se revoque y reformándola se declare infundada la demanda. Los fundamentos en que se sustentó el recurso de apelación, son los siguientes:

1. Por el crédito hipotecario por S/ 211,738 se pactó un cronograma de pago de 180 cuotas, por lo cual está sujeta a lo dispuesto en el artículo 1323 de Código Civil; es decir, si la entidad ejecutante pretendía resolver el contrato debió cursarle una carta notarial al vencimiento de la 3 cuota impaga, adjuntando el saldo deudor en dicha oportunidad, lo cual no se cumplió. Solo le curso la carta notarial de fecha 1 de diciembre del 2022, de forma unilateral y sin cumplir formalidades resolvió el contrato por incumplimiento de 5 cuotas vencidas.
2. El crédito personal de fecha 6 de diciembre del 2021 por s/ 98,000 no está garantizada con la garantía hipotecaria, según hoja resumen que anexada a la demanda que indica “no tiene garantía hipotecaria”. A su vez tiene un cronograma de pagos por lo cual es de aplicación el artículo 1323 del Código Civil.
3. No habiendo cumplido con las exigencias referidas la obligación no es exigible.



TERCERO: PROBLEMA LÓGICO JURÍDICO

Estando a los fundamentos del recurso de apelación y resolución apelada el problema lógico jurídico consiste en determinar si para demandar el pago de la deuda era exigible que al impago de la tercera cuota le curse carta notarial al deudor resolviendo el contrato; y si la deuda de fecha 6 de diciembre del 2021 está garantizada con la garantía hipotecaria.

CUARTO: FUNDAMENTOS DE LA SALA SUPERIOR

1. El proceso único de ejecución previsto en el Título V de la sección quinta del vigente Código Procesal Civil es considerado como una vía privilegiada en el proceso civil, toda vez que su diseño limita las actuaciones probatorias tendientes a establecer un derecho y/o obligación señalada como pretensión, por lo que la relación jurídico procesal existente entre las partes gira en torno a una obligación materialmente definida.

Así, en esta clase de procesos y tratándose de exigencias patrimoniales el Juez no entra a analizar la cuestión de fondo de las relaciones jurídicas, sino que trata de hacer efectivo lo que consta y fluye del mismo título ejecutivo, al cual la ley le concede la misma fuerza que a una ejecutoria, pues no se trata de pronunciar sobre derechos dudosos y controvertidos sino de llevar a efecto lo que consta de manera indubitable en el título, que por sí mismo constituye prueba indubitable; y, por ende, hace del proceso de ejecución uno en el que desaparece la fase en la que se trate de obtener la declaración.

2. El proceso único de ejecución es aquella actividad con la cual los órganos jurisdiccionales tratan de poner en existencia coactivamente un resultado práctico, equivalente a aquel que habría debido producir otro sujeto en cumplimiento de una obligación jurídica. Es pues, el medio por el cual el orden jurídico reacciona ante la trasgresión de una regla jurídica concreta, de la cual surge la obligación de un determinado comportamiento de un sujeto a favor de otro.

El proceso único de ejecución no persigue la constitución o declaración de una relación jurídica, sino que se cumpla con un derecho que ya ha sido reconocido.

Conforme lo afirma el VI Pleno casatorio civil:

“22.(...) el proceso de ejecución es aquella actividad con la cual los órganos judiciales tratan de poner en existencia coactivamente un resultado práctico, equivalente a aquel que habría debido producir otro sujeto, en cumplimiento de una obligación jurídica. Es pues, el medio por el cual el orden jurídico reacciona ante la transgresión de una regla jurídica concreta, de la cual surge la obligación de un determinado comportamiento de un sujeto a favor de otro”.



3. Para la procedencia del Proceso de Ejecución la norma procesal prevé ciertos requisitos que se deben presentar en la demanda, así el artículo 720 del Código Procesal Civil dispone lo siguiente:

- “1. Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y 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 presente caso la parte demandante BANCO DE CREDITO DEL PERU cumplió con anexar el documento que contiene la garantía, escritura pública de fecha 16 de mayo del 2012, que obra de las páginas 2 a 9, de donde consta que el BANCO DE CREDITO DEL PERU otorgó créditos a favor de MIGUEL ANGEL GABRIEL VALLE CALDERON y MARIA FANNY CONG VENTURA, quienes hipotecaron el predio de su propiedad ubicado en la avenida Fernando León Arechua n° 766 manaza N lote 1 de la HHUU Los Viñedos de Santa María, provincia y departamento de Ica, inscrito en la partida electrónica n° 02015007 del registro de predios de Ica.

La entidad ejecutante anexo la copia de la partida electrónica n° 02015007 del registro de predios de Ica, que corre de las páginas 21 a 24, de donde se verifica que el inmueble ubicado en la avenida Fernando León Arechua n° 766 manzana N lote 1 de la HHUU Los Viñedos de Santa María, provincia y departamento de Ica, tiene registrada la hipoteca otorgada a favor del Banco de Crédito del Perú por S/ 352,898 nuevos soles.

La tasación del predio obra de las páginas 25 a 33, de donde consta que contiene tasación actualizada realizado por un ingeniero y un arquitecto colegiado, cuyas firmas fueron legalizadas por notario público.

El estado de cuenta de saldo deudor, fue presentado según consta de las páginas 43 a 46; sin embargo, a requerimiento del juzgado de presentar estado de cuenta de saldo deudor, la entidad ejecutante presentó el estado de cuenta de saldo deudor que obra de las páginas 86 a 89, verificándose que fue emitido por los supervisores de operaciones en cobranza de la entidad ejecutante y contienen la información siguiente:



- a) Crédito n°1003800000007804016, por el capital de S/ 98,000, para ser pagado en 60 cuotas, de las cuales fueron pagadas 6 cuotas quedando pendiente de pago 54 cuotas. El interés compensatorio de 11.90 %.
- b) Crédito n° 1003800000003827539, por el capital de S/ 211,738, para ser pagado en 180 cuotas, de las cuales fueron no fue pagada ni una cuota. El interés compensatorio de 8.70 % e interés moratorio de 10 %.

Los requisitos anotados, no fueron cuestionados, por lo cual se verifica que la entidad ejecutante cumple con presentar los requisitos de procedencia de la demanda de Ejecución de Garantías.

4. En el recurso de apelación lo que se cuestiona es que ambos créditos deben cumplir con lo regulado en el artículo 1323 del Código Civil, que implica, “que al incumplir la tercera cuota, se le curse una carta para efectos de resolver el contrato de mutuo hipotecario y dar por vencida la deuda en su integridad”.

Este agravio nos exige verificar el artículo 1323 del Código Civil que dispone:

“Cuando el pago deba efectuarse en cuotas periódicas, el incumplimiento de tres cuotas, sucesivas o no, concede al acreedor el derecho de exigir a deudor el inmediato pago del saldo, dándose por vencidas las cuotas que estuviesen pendientes, salvo pacto en contrario”.

Texto normativo que fue desarrollado por Muro (2004), en el sentido siguiente:

¹“guarda relación con el artículo 181 del Código nacional, en el que se regula la figura denominada “caducidad del plazo” que consiste en la pérdida que sufre el deudor de utilizar el plazo concedido a su favor, por las causales establecidas en dicha disposición (...) El deudor pierde la protección que le otorga el plazo, el mismo que hace inexigible la obligación mientras aún se encuentra pendiente (...) El plazo se tiene por cumplido antes de su vencimiento, lo que redundará en detrimento del deudor, ya que impide a éste la invocación del plazo y, consecuentemente, hace exigible la obligación (...) se produce única y directamente por el incumplimiento de la prestación misma, incumplimiento de pago de una cantidad determinada de armadas o cuotas (3) de la obligación cuyo pago ha sido convenido en prestaciones periódicas (...) Se trata de un hecho meramente objetivo que consiste en la constatación del vencimiento de tres cuotas impagas, para que surja el beneficio del acreedor el derecho a exigir el pago total del saldo, ya que en virtud de la ley se dan por vencidas las cuotas que estuviesen pendientes, lo cual no es otra cosa que le vencimiento anticipado de los plazos”.

La interpretación anotada, es lo que aparece del texto literal de la norma; y siendo una interpretación emitida por un especialista en derecho, además, contiene una

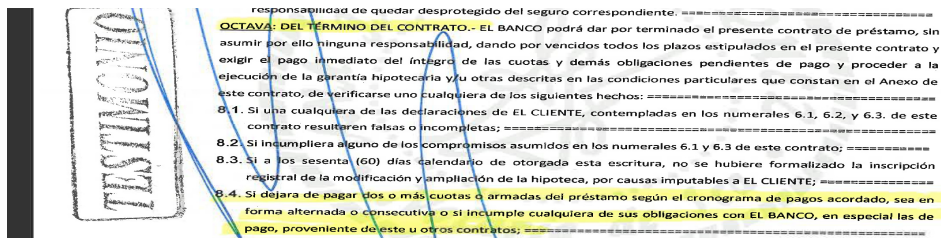
¹ Manuel Muro Rojo (2004) Comentario al artículo 1323 del Código Civil en Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta jurídica. Lima Perú.



interpretación doctrinaria. Hasta aquí, no existe cuestionamiento alguno, según recurso de apelación.

En la misma línea de interpretación literal y doctrinaria de la norma referida, se verifica que la última parte del texto normativo permite “pacto en contrario”, que a decir de Muro, se da porque la norma no es de orden público y queda a disposición de las partes acordar algo diferente, por ejemplo: el derecho del acreedor de exigir el saldo y dar por vencidas las cuotas pendientes, no surja por el incumplimiento de tres cuotas sino de una cantidad mayor o menor. Es un derecho cuyo ejercicio o no depende exclusivamente de la voluntad del acreedor. De ahí que las partes están autorizadas a pactar un número de cuotas impagas diferentes, para fines de dar por vencida la deuda.

En este caso, las partes contratantes en la escritura pública de mutuo hipotecario, acordaron lo siguiente:



En ejercicio de esa libertad que la norma les autoriza (artículo 1323 del Código Civil) las partes acordaron que en caso que se dejara de pagar dos o más cuotas o cualquier obligación de pago el banco podría dar por terminado el contrato de préstamo, dar por vencidos los plazos y exigir el pago inmediato íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago, así como proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria. Lo acordado por las partes, es una facultad que queda a facultad exclusiva del acreedor, que no exige que a la tercera cuota incumplida se proceda a dar vencida la deuda y proceder al cobro de la misma, deja a facultad del acreedor dicha posibilidad a partir del incumplimiento de pago de la segunda cuota, de ahí que el acreedor pueda hacer uso de dicha facultad en la segunda cuota incumplida o en la tercera o cuarta o quinta o alguna otra cuota siguiente.

En ese sentido, el agravio del apelante, que solo a la tercera cuota incumplida estaría expedito el Banco para dar por vencida la deuda y proceder al cobro de la misma vía judicial, no es lo acordado por las partes, por lo cual no se le exige al acreedor dicha observancia.

De ahí, que en el caso del crédito n° 1003800000007804016, por el capital de S/ 98,000, este autorizado el acreedor para dar por vencida la deuda y proceder al cobro al incumplimiento de la cuota n° 11. Y en el crédito n° 10038000000003827539, por el capital de S/ 211,738, este autorizado el acreedor a dar por vencida la deuda y proceder al cobro de la misma al incumplimiento de la cuota n° 12.



Atendiendo a los agravios del recurso de apelación, correspondería verificar si era exigible que el acreedor curse carta notarial a los deudores, para fines de dar por vencida la deuda, resolver contrato y proceder el cobro de la deuda vía judicial.

Considerando que el artículo 1323 del Código Civil permite que las partes pacten especificaciones con motivo del incumplimiento de pago de prestaciones periódicas; para fines de verificar, las formalidades para dar por vencida la deuda y proceder al cobro judicial, nos remitimos al contrato de mutuo con garantía hipotecaria de fecha 16 de mayo del 2012.

Verificamos que en la cláusula octava, sobre término de contrato, las partes establecieron lo siguiente:

De conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, la resolución del contrato de préstamo operará de pleno derecho, siendo suficiente que EL BANCO notifique a EL CLIENTE de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de EL CLIENTE; procediendo sin más trámite EL BANCO a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del préstamo más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y otros que se hubieran devengado, suma total liquidada que EL CLIENTE se obliga a pagar inmediatamente; ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan y, en especial, la hipoteca que por este acto se modifica y amplía en la forma prevista por el Código Procesal Civil. =====
Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que EL CLIENTE asume, no conlleva la extinción de la hipoteca que se modifica y amplía ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en todo caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos EL BANCO facultado a ejecutar el/los inmueble/s gravado/s y/o otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia. =====

La formalidad acordada por los contratantes, que debe observar el acreedor para fines de la resolución de contrato es que lo notifique al deudor con su decisión por escrito, y proceda al cobro de su acreencia (capital más intereses) sin otro requisito adicional.

En el caso de autos, el acreedor le curso carta notarial a los deudores, según se verifica de la carta notarial de fecha 1 de diciembre del 2022, de la página 10, respecto del crédito n° 1003800000003827539, comunicándole que a dicha oportunidad, los deudores habían incumplido con el pago de 5 cuotas; por tal motivo le comunicó que pone término al contrato y dan por vencida la deuda, procediendo a demandar ante la autoridad judicial la Ejecución de Garantía Hipotecaria.

Respecto del otro crédito, el acreedor le curso carta notarial a los deudores, según se verifica de la carta notarial de fecha 1 de diciembre del 2022, de la página 19, respecto del crédito n° 10038000000007804016, comunicándole que a dicha oportunidad los deudores habían incumplido con el pago de 6 cuotas; por tal motivo le comunicaron que ponían término al contrato y daban por vencida la deuda, procediendo a demandar ante la autoridad judicial la Ejecución de Garantía Hipotecaria.

Considerando que las cartas notariales fueron diligenciadas en fecha 1 de diciembre del 2022 y que a la fecha en que se emitieron las liquidaciones de saldo deudor de las páginas 86 y 87 (20 de junio del 2023), se colige que transcurrieron varios meses adicionales, la diferencia del número de cuotas vencidas es razonable.



De lo anotado se colige, que las cartas notariales referidas cumplen con las exigencias pactadas, para fines de poner fin al contrato, dar por vencida la deuda y proceder al cobro judicial de la deuda.

5. El otro agravio alegado es que “el crédito personal no está garantizada con la hipoteca”.

Para fines de verificar este agravio, es preciso citar el fundamento 41 ii) del VI Pleno Casatorio Civil, que precisa los requisitos de validez de la hipoteca, según transcripción siguiente:

“Que se asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable (...) Será una obligación determinada cuando la misma este perfectamente establecida en el contrato, y será una obligación determinable cuando, no estando determinada en el contrato, puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades”.

Es importante citar a su vez, los fundamentos 42, 48 y 49 del mismo VI Pleno Casatorio Civil, según texto siguiente:

“El artículo 1107 del Código Civil define los alcances de la cobertura de la hipoteca, indicando que cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor, y las costas y costos del juicio (...)”

“Garantías constituidas a partir del 23 de octubre del 2022 a favor de empresas del sistema financiero.

Las garantías que se constituyan a partir de la fecha indicada a favor de las empresas del sistema financiero, podrán respaldar el cumplimiento de las obligaciones propias, existentes o futuras, asumidas para con ella por el deudor que las otorgue, siempre que ello se estipule expresamente en el contrato”.

“En conclusión, la libertad contractual que pueda conferir o no la ley de Bancos al deudor para otorgar garantías sábana a favor de instituciones del sistema financiero no es absoluta, pues termina donde el Código Civil, supletoriamente, empieza a prohibir (...)”.

De lo anotado se verifica que las garantías hipotecarias otorgadas a favor de las empresas del sistema financiero, Bancos, si pueden respaldar obligaciones futuras, siempre y cuando así lo pacten las partes contratantes.



garantía hipotecaria sobre el/los inmuebles antes indicado. =====

3. Las obligaciones y/o deudas de EL CLIENTE ante EL BANCO que quedarán respaldadas por la hipoteca de primer rango que se modifica y amplía sobre el Inmueble antes referido, sin perjuicio de continuar respaldando las obligaciones señaladas en la oportunidad de su constitución, conforme los términos señalados en la escritura referida en el numeral IV precedente, son las resultantes del crédito al que se contrae este contrato y sus respectivas ampliaciones y/o modificaciones; incluyendo todas las deudas y obligaciones adicionales y accesorias que se generen como consecuencia de él, sus novaciones y las refinanciamientos eventuales que EL BANCO pueda conceder, como los saldos deudores en cuenta corriente que eventualmente puedan generarse, como consecuencia de los cargos que en ella pueda realizar EL BANCO de las cuotas impagas y otras obligaciones accesorias relacionadas con este contrato y que en ella pueda realizar EL BANCO incluyendo los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, tributos y gastos notariales y extrajudiciales que se deriven de las obligaciones y/o deudas de EL CLIENTE frente a EL BANCO. =====

La hipoteca que se modifica y amplía mediante este contrato, respaldará asimismo las obligaciones derivadas de los préstamos dinerarios que en el futuro o eventualmente le otorgue EL BANCO, así como sobregiros en cuenta corriente, obligaciones derivadas de tarjetas de crédito, descuento de letras o pagarés, advance account, cartas de crédito o cartas fianza, operaciones de factoring, y arrendamiento financiero. =====

Igualmente respaldará las obligaciones que eventualmente y en el futuro pudiese contraer EL CLIENTE, a favor de EL BANCO como fiador o avalista de terceros, deudores de EL BANCO, incluyendo aquellas obligaciones asumidas originalmente por EL CLIENTE a favor de terceros y que hayan sido transferidas, cedidas o endosadas a EL BANCO. =====

4. EL CLIENTE reconoce que en el marco de la relación que este contrato constituye con EL BANCO

De la escritura pública del contrato de préstamo hipotecario, se verifica que en las condiciones especiales, V. estipulaciones especiales, numeral 4, las partes contratantes acordaron que la hipoteca respaldará las obligaciones que en el futuro pudiese contraer el cliente, a favor del Banco como deudor, fiador o avalista; estipulación de la cual se colige que la hipoteca si respalda el crédito personal puesto a cobro.

Habiendo cumplido con las exigencias que el sistema procesal prevé, y no habiéndose verificado los agravios que se indica en el recurso de apelación, de conformidad con el artículo 723 del Código Procesal Civil se ordena sacar a remate el bien dado en garantía hipotecaria.

Por estas consideraciones;

CONFIRMAMOS la resolución nº 8 de fecha 29 de setiembre del 2023 que resolvió declarar Fundada la demanda sobre Ejecución de Garantías interpuesta por el BANCO DE CRÉDITO DEL PERU en contra de MIGUEL ANGEL GABRIEL VALLE CALDERÓN y otra, y, ordenó el remate del bien otorgado en garantía hipotecaria, con lo demás que contiene. Interviene el Dr. Avilez Diestro por vacaciones del Dr. Aquije Orosco.

S.S.
CHAUCA PEÑALOZA
GONZALES NUÑEZ
AVILEZ DIESTRO