



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

Sumilla: La hipoteca es un derecho real de garantía que consiste en la afectación de un bien inmueble por el propietario, en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Ante el incumplimiento del pago del crédito, el acreedor hipotecario tiene derechos a la persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Lima, tres de octubre de dos mil veintitrés

El 28 de enero de 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 1 de junio de 2023.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 7 de junio de 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 9 de junio de 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTA; la causa número tres mil ochenta y cinco, guión dos mil diecinueve, **PUNO**, con el expediente acompañado, en audiencia



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

MATERIA DEL RECURSO:

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación (folios 316-335) de fecha 22 de mayo de 2019, interpuesto por la ejecutada **Bertha Quispe Quispe**, contra el auto de vista (folios 284-293), contenido en la resolución N.º 12, de fecha 6 de mayo de 2019, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román – Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno, que resolvió declarar infundado el recurso de apelación presentado por Bertha Quispe Quispe, contra la resolución N.º 8, que declara infundada la contradicción formulada y revocando la resolución N.º 8, de fecha 1 de junio de 2018, en el extremo que resuelve declarar infundada la contradicción; y, reformándola declara improcedente la contradicción formulada por la ejecutada Bertha Quispe Quispe.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito de fecha 3 de diciembre de 2015 (folios 38-44), subsanada (folios 59-60) con fecha 17 de diciembre de 2015, la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito Tacna S.A.**, interpone demanda de Ejecución de Garantía Hipotecaria en contra de **Bertha Quispe Quispe**, en su calidad de obligada principal, a efecto de que la demandada cumpla con pagar la suma de S/



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

403,262.16 (Cuatrocientos tres mil doscientos sesenta y dos con 16/100 nuevos soles), conforme se desprende de la liquidación del Crédito N.º 750858; y, en forma acumulativa objetiva originaria y accesorio, el pago de los intereses compensatorios y moratorios pactados, devengados y por devengar hasta la cancelación total de la obligación, más costas y costos que originen el proceso judicial, bajo apercibimiento de ordenarse el remate del bien inmueble otorgado en garantía ubicado en el Jirón Deustua Nr. 364, interior 42, Manzana "G", lotes 29, 30 y 31 de la Urbanización 28 de julio de la ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno.

2. Fundamentos de la demanda

- La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna con fecha 14 de junio del 2011 otorgó un crédito a la ejecutada Bertha Quispe Quispe, por la suma S/.120,000.00 (Ciento veinte mil soles), crédito garantizado mediante la constitución de una garantía hipotecaria.
- Mediante Escritura Pública de Ampliación de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha 28 de agosto del 2013, la ejecutada Bertha Quispe Quispe, en calidad de prestataria, constituye ampliación de hipoteca sobre el inmueble de su propiedad a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A., para garantizar el nuevo crédito otorgado, asciende a la suma de S/.300,000.00, tal cual se desprende de la cláusula tercera.
- Conforme obra de la cláusula cuarta de la Escritura de Ampliación de Mutuo con Garantía Hipotecaria, se pactó el valor del inmueble hasta por



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

la suma de S/.619,655.07 (Seiscientos diecinueve mil seiscientos cincuenta y cinco con 07/100 nuevos soles).

- La demandada empezó a tener retrasos continuos a partir de sus primeras cuotas, hecho que perjudica su rentabilidad y que apoyó a dicha empresa aceptando los pagos con retraso a pesar de esto la titular informó la imposibilidad de seguir pagando regularmente su cuota, por lo que solicitó el refinanciamiento de su crédito a fines que se le conceda más meses y disminuya el monto de la cuota, hecho que la Caja atendió, sin embargo los retrasos comenzaron y fueron constantes, perjudicando sus objetivos como entidad financiera.
- Finalmente, su representada ha agotado todos los medios extrajudiciales a efecto de lograr que la demandada cumpla con el pago de sus obligaciones, sin que haya tenido respuesta.

3. Contradicción

A través del escrito (folios 109-136) presentado el 2 de mayo de 2016, **Bertha Quispe Quispe**, formula contradicción, señalando lo siguiente:

- Respecto a la inexigibilidad de la obligación según el título de liquidación y su nulidad formal. La obligación contenida en el estado de cuenta del saldo deudor, porque este documento se encuentra sometido a hechos, eventos o actos que impiden su ejercicio. La obligación es inexigible cuando está limitada por condición suspensiva aun no verificada, la pretensión demandada contiene iliquidez de la obligación por cuando el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

título ejecutivo no contiene una determinación dineraria exacta, precisa de la obligación ejecutiva.

- Que tratándose de una hipoteca constituida expresamente para asegurar una obligación determinada, para la procedencia de su ejecución no será exigible ningún otro documento, bastará que únicamente que la obligación esté contenida en el documento constitutivo de la garantía; pero contradictoriamente la ejecutante señala que se trata de dos líneas de crédito para los cuales se firmó dos pagarés, más no los acompaña en la demanda, pero habla de una refinanciación de un crédito, ya no de dos líneas de créditos; entonces la garantía constituida ya no garantiza el nuevo crédito o el que había se habría extinguido por novación.
- Distinto es el presente caso de una hipoteca constituida para asegurar una obligación determinable, pues se trata de dos líneas de crédito y no de un crédito refinanciado tal como se demanda. En este caso, se precisa en la norma que deberá adjuntarse el documento reconocido por ley como título ejecutivo o, en su defecto otro documento idóneo que acredite la existencia y la determinación de la obligación a cancelar; en este caso de acuerdo a la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria y la ampliación de mutuo hipotecario se han pactado en ambas en la cláusula quinta que se firma un pagaré en respaldo de las obligaciones que asuma la propietaria demandada.
- Extinción de la obligación por novación y/o inejecutabilidad de la garantía: de acuerdo a los términos de la demanda, de petitorio se demanda el pago de la suma de S/. 403,262.16 y se indica que ella proviene de un crédito amortizado, más no está sustentado de modo alguno con documento de



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

preexistencia del crédito otorgado; de los recaudos de la demanda, en los términos de la escritura pública de garantía hipotecaria N.º 3511, firmándose un pagaré en respaldo de una obligación consistente en una línea de crédito de S/. 120,000.00, y si analizamos los puntos 3.2 y 3.3 de los fundamentos de hecho, vemos que la escritura de mutuo con garantía hipotecaria N.º 5161 con fecha 28 de agosto del 2013, para respaldar una línea de crédito de S/. 300,000.00 ambos sobre el bien inmueble ubicado en el Jr. Deústua N.º 364, interior N.º 42, Manzana "G", Lote N.º 29,30 y 31 de la Urbanización 29 de julio de la ciudad de Juliaca hasta por la suma de S/. 619,655.07, firmándose también un pagaré que tampoco fue protestado. Como vemos se trata de tres operaciones financieras o bancarias distintas, pero, con la última denominada otorgamiento de crédito se han sustituido las dos precedentes, que nunca se ha resuelto conforme a ley o mediante las vías de la resolución del acto jurídico suscrito entre las partes. Es más, según los términos del contrato de ampliación de mutuo N.º 5161, en las cláusulas segunda y quinta solo responde esa garantía por la línea de crédito de S/.300,00.00 el capital adeudado, más intereses, gastos, costas del juicio, así como cualquier otro accesorio del crédito excediera el límite de la hipoteca. Es por ello, que de acuerdo a lo señalado por el artículo 1283 del cuerpo sustantivo de leyes, que en la novación no se transmite a la nueva obligación las garantías de la obligación extinguida.

- Nulidad formal del título de ejecución: Señala que remitiéndose al certificado de gravamen sólo se ha constituido hipoteca sobre el bien allí debidamente inscrito, es decir, sobre un terreno urbano, sin construcciones así consta en la partida registral; siendo que, no se puede



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

hipotecar bienes futuros, tal como lo señala el artículo 1106 del Código Civil, siendo las construcciones introducidas en fecha posterior sobre el suelo que es distinta propiedad al suelo hipotecado, siendo así, tampoco cabría su ejecución. El suelo es precisamente el área de 1,431.00 (m²) que se encuentra inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble bajo la partida electrónica N° 11100742 de la Oficina Registral de Juliaca, por tanto, debe entenderse que las edificaciones constituyen bienes futuros no son ejecutables porque no están hipotecadas, aparte existe novación al tratarse de obligaciones distintas, unas derivadas de líneas de crédito y no de un crédito propiamente dicho.

4. Auto final

Mediante el Auto Final (folios 218-222), contenido en la resolución N.º 8 de fecha 1 de junio de 2018, el juez resolvió declarar infundada la contradicción formulada por la ejecutada Bertha Quispe Quispe; llevar adelante la ejecución en el proceso de ejecución de garantías, disponiendo que la ejecutada Bertha Quispe Quispe, cumpla con pagar a favor del ejecutante Jorge Alberto Manrique Fernández, apoderado de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna la suma de Cuatrocientos tres mil doscientos setenta y dos con 16/100 Soles (S/. 403,262.16), correspondiente al crédito numero 750858; más los intereses compensatorios y moratorios, devengados y por devengar hasta la cancelación total de la obligación, más costas y costos que originen el proceso judicial, ordenando llevar adelante la ejecución forzada hasta el pago total de la suma ordenada a pago, con costos y costas del proceso; bajo los siguientes argumentos:

- Respecto a la Inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

título. Que, una obligación resulta inexigible por razones de tiempo, lugar y modo, es decir, si la obligación de pago a cumplirse en un determinado plazo no se ha vencido, si el demandante acude a un juez de lugar distinto al pactado, o si la obligación de pago está pendiente de una condición o cargo, o cuando la ejecución no se realiza en la forma señalada. En el presente caso, la ejecutada no ha acreditado ninguno de los supuestos antes señalados, como para que la obligación demandada resulte inexigible en dichos términos; por lo que la contradicción sustentada bajo la referida causal resulta totalmente inamparable.

- Respecto a la extinción de la obligación por novación y/o inejecutabilidad de la garantía: Que, conforme lo estipula el artículo 1361 del Código Civil, esto es, los contratos son expresión del acuerdo de la voluntad común de las partes, mediante las cuales se crean obligaciones de cumplimiento obligatorio en cuanto se haya expresado en ello, en aplicación del principio pacta sunt servanda. El artículo 1277 del Código Civil expresa que para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva. En caso de autos no se ha demostrado indubitablemente tal situación por lo que no es amparable dicho argumento.
- Respecto a la nulidad formal del título: El título de ejecución es nulo cuando no cumple con las formalidades establecidas en la ley, bajo sanción de nulidad. En el inciso 2 del tercer párrafo del artículo 690-D del Código Procesal Civil, está referida a aquellos supuestos en los que el documento presentado no reúna los requisitos formales esenciales para



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

ser considerado Título Valor; por lo que la contradicción sustentada bajo la referida causal resulta también inamparable.

- Respecto al pago de intereses: En la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria en que se sustenta la demanda aparece que las partes han pactado el pago de intereses moratorios y compensatorios, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1242 del Código Civil, debe de ampararse este extremo.

5. Apelación

A través del escrito (folios 228-242) presentado el 30 de julio de 2018, la ejecutada **Bertha Quispe Quispe**, interpone recurso de apelación contra el auto final, señalando como fundamentos los siguientes:

- Constituye error que la resolución que resuelve la contradicción esta motivada solo en apariencia en lo atinente a resolver que la contradicción es infundada, mas no se pronuncia cabalmente sobre los puntos objeto de la contradicción con remisión a la norma, por tanto, esta motivada defectuosamente y ello viola su derecho a un debido proceso por contravención del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución y los artículos IX del Título Preliminar, artículo 50 (inciso 6) y 122 (inciso 3) del Código Procesal Civil, así la decisión contenida en la resolución, debe explicar el juicio lógico que ha llevado al juez a seleccionar unos hechos y una norma, con la respectiva explicación del porqué de su aplicación e interpretación. Asimismo, el deber a una debida motivación en una resolución lleva implícito que las decisiones contenidas en la parte



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

considerativa sean consecuentemente expresadas en la parte resolutive de la misma.

- La demanda se refiere al pago de una obligación, más ella no está legalmente determinada, ni el documento autorizado por funcionario conforme a ley y al Sexto Pleno Casatorio Civil.
- El auto se remite a la Casación N.º 2404-2014-Lambayeque, Sexto Pleno Casatorio, en torno al Estado de Cuenta de Saldo Deudor en el considerando tercero, numeral 3.1, más no lo aplica al proceso para determinar que la liquidación del Estado de Cuenta de Saldo Deudor es inexigible por no reunir las condiciones de ley.
- La ejecutante debió presentar una Liquidación de Estado de Cuenta de Saldo Deudor, conforme a ley y no un documento que encierra una cifra que no guarda relación a la obligación demandada, puesto que, existen pagos a cuenta de esa deuda, más precisamente del pagaré que no constan de la mencionada liquidación, donde se deberá detallar cronológicamente- precisa el VI Pleno Casatorio Civil- los cargos, pagos, los abonos del nacimiento de la relación obligatoria hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor. También se detallará el monto de los intereses pactados sin contravenir la norma imperativa o intereses legales, si fuera el caso, con expresa indicación del tipo de operación, así como la tasa y tipos de intereses aplicables para obtener el saldo deudor.
- La hipoteca no puede recaer sobre un bien inmueble descrito en forma genérica sino individualizados conforme a sus características propias que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

los identifiquen plenamente, esto significa que todo lo ajeno al bien hipotecado específicamente determinado no está afecto al gravamen, en tal virtud, la hipoteca no comportara el gravamen del sobresuelo si es que no se ha indicado expresamente y señalada la información que identifique y determine el sobre suelo.

- Otro error incurrido en la resolución es que refiere que las partes pactaron un valor sobre el bien, más cierto es que el juzgado no se ha pronunciado debidamente respecto a la tasación comercial actualizada, porque el valor comercial que se la da al bien es irreal y no acorde al verdadero valor del inmueble.

6. Auto de vista

La Sala Superior, mediante auto de vista (folios 284-293), de fecha 6 de mayo de 2019, resolvió revocar la resolución N.º 08, de fecha 1 de junio de 2018; y, reformándola, se declaró improcedente la contradicción formulada por la ejecutada Bertha Quispe Quispe, señalando lo siguiente:

- Los supuestos de contradicción son excluyentes (considérese el principio del tercero excluido), así tenemos, que, si alegamos la inexigibilidad o iliquidez, aceptamos la existencia de la obligación en un título válido; por tanto, es ilógico alegar los supuestos restantes; el mismo ejercicio se puede realizar con cada uno de los supuestos, en el sentido de que si alegamos uno de los supuestos resulta ilógico pretender los restantes. Siendo evidente la incoherencia en el presente caso, al sustentar la inexigibilidad de la obligación, la extinción de la obligación por novación y



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

la nulidad formal, a la misma vez; resultando ser imposible amparar su pretensión; en consecuencia, debe ser declarado improcedente.

- El apelante alega genéricamente la existencia de motivación aparente, mas no identifica cuales son las proposiciones incongruentes y/o aparentes que invalidan el razonamiento del Ad quo, en consecuencia, considera que la resolución apelada esta válidamente motivada.
- El acto de constitución de hipoteca, contenida en la escritura mencionada ha sido debidamente inscrita en el Registro de Predios, rubro: GRAVÁMENES Y CARGAS, asiento D00002 y D00003, de la Partida Electrónica N° 11100742; en consecuencia, se tiene tanto el origen de la obligación (determinada), así como la constitución de la garantía real y cumple con las formalidades y requisitos de validez establecidos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil.
- En el caso concreto, se tiene el “Estado de Cuenta de Saldo Deudor”, debidamente suscrito por el acreedor, donde se observa: el detalle cronológico de los pagos a cuenta, el monto de los intereses, y el capital adeudado; además, se desprende que no ocurrió la capitalización de intereses (anatocismo) el mismo que está regulado en los artículos 1249 y 1250 del Código Civil. En consecuencia, cumple con lo establecido en el Sexto Pleno Casatorio.
- Se encuentra debidamente identificado el bien inmueble, conforme se advierte la Partida Electronica N° 11100742, resultando necesario precisar que las edificaciones levantadas sobre un terreno son parte integrante de este, pues se fusionan de tal forma que no pueden



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

separarse, sin ocasionar la destrucción, deterioro o alteración de la construcción, del suelo o de ambos bienes; esto implica, a la luz del artículo 989 del Código Civil, la fábrica (parte integrante) debe seguir la suerte del bien principal (terreno), en consecuencia, si sobre un terreno hipotecado se edifica una construcción con posterioridad al surgimiento del gravamen, dicha construcción, en principio queda comprendida por la hipoteca pues se integra al suelo sobre el cual se levanta y forman una sola unidad inmobiliaria. No se falta al principio de especialidad objetiva pues este principio solo comprende la ubicación, área y linderos, esto es, su delimitación a un espacio físico determinado, que a futuro puede extenderse. Ello conforme a lo dispuesto en el artículo 1101° del Código Civil, la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.

- En cuanto a la tasación comercial actualizada, cabe señalar que, la tasación es un instrumento necesario en la fase de ejecución ante el probable remate del bien otorgado en garantía, no pudiendo constituirse en un requisito de procedibilidad dado su carácter subsanable o, en todo caso, mejorable de acuerdo a lo establecido por el artículo 729 del Código Procesal Civil.

7. Recurso de Casación

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, mediante resolución de fecha 9 de enero de 2020, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por la ejecutada Bertha Quispe Quispe, por las



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

siguientes causales denunciadas:

- a) Infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.**

Señala que al momento de emitirse el auto de ejecución el juzgado no establece de manera clara y expresa cuál es el documento que contiene la obligación garantizada. Pese a que aparenta realizar un análisis de los presupuestos procesales no expresa de manera fehaciente e indubitable si el título ejecutivo está contenido en la Escritura Pública de Constitución de Garantía Hipotecaria o si este está acompañado de un documento aparte, simplemente se realiza un recuento de los documentos que se anexan a la demanda, circunstancia similar ocurre con el auto que resuelve la contradicción el cual no expresa cuál es la o las obligaciones garantizadas en las Escrituras Públicas del catorce de junio de dos mil once y el veintiocho de agosto de dos mil trece.

Que, más allá de un recuento de lo que establecen las normas contenidas en los artículos 720, 689, 721 y 723 del Código Procesal Civil, no se advierte justificación o enunciación alguna respecto a si la obligación objeto de cobranza se encuentra contenida en la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca o si esta se encuentra en documento aparte, en un título valor o de otra naturaleza debido a que se firmó títulos valores en respaldo de esas obligaciones, pero su existencia es incierta. No obstante, las omisiones advertidas, el Juzgado desestima la contradicción por infundada al considerar que la obligación no es inexigible sin expresar el fundamento de la decisión.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

Adicionalmente la parte ejecutante adjuntó el formulario contractual correspondiente a la obligación ascendente a trescientos mil soles (S/300,000.00), documento en el que aparece como número de crédito el 667227, en tanto que el crédito que contiene la liquidación de saldo de deuda corresponde al crédito número 750858, es decir, la incongruencia, inconsistencia o incompatibilidad entre la obligación contenida en la Escritura Pública de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece y la que representa el estado de saldo deudor es manifiesta, expresa e indubitable, que es por otro monto de crédito consistente en doscientos cuarenta y siete mil ciento ochenta y un soles con treinta y cinco céntimos (S/ 247,181.35) de fecha veintisiete de noviembre de dos mil catorce, pero que extrañamente demanda pagarse cuatrocientos tres mil doscientos sesenta y dos soles con dieciséis céntimos (S/ 403,262.16) con vencimiento recién al uno de diciembre de dos mil veintiuno, una deuda aún por vencerse, obligación nueva como se dijo que no consta garantizada con la garantía hipotecaria, que en el supuesto que tales obligaciones hayan sido reestructuradas ello no ha sido acreditado por la ejecutante.

El juez interpreta erradamente que no existe nulidad formal del título estando a que el inciso 2 del artículo 690-D del Código Procesal Civil, se refiere a los supuestos en los que el documento no reúna los requisitos para ser considerado título valor. Agrega la recurrente que frente a un crédito refinanciado como la propia demandante afirma lo correcto es que la ejecutante debió previamente proceder a requerir el pago, dar por resuelto el contrato y liquidar la deuda y luego proceder a completar los pagarés que se firmaron para ese fin conforme se pactó en las cláusulas quinta y sexta de los



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

contratos de constitución y ampliación de mutuo hipotecario y que hace referencia el VI Pleno Casatorio Civil en su precedente segundo literal b.2 y luego protestarlos.

Que, en lo referido al estado de cuenta de saldo deudor si bien conforme al Sexto Pleno Casatorio Civil este no está sujeto a formalidad preestablecida, debe contener como mínimo la indicación del capital adeudado con la deducción de las respectivas amortizaciones -que no constan en la aludida liquidación- como son las que se realizaron entre octubre de dos mil quince y febrero de dos mil dieciséis, a ello se agrega que los intereses devengados y el importe de los seguros de desgravamen no se han liquidado al diez de noviembre de dos mil quince -fecha de emisión del estado de saldo deudor- sino el uno de diciembre de dos mil veintiuno, circunstancia arbitraria que ha sido convalidada por las instancias de mérito.

b) Infracción normativa de carácter material de los artículos 1277, 1278 y 1283 del Código Civil.

Es decir, la novación objetiva, cuando se sustituye una obligación por otra, porque las obligaciones primigenias son incompatibles con la nueva obligación demandada, por ende, en la novación no se transmite a la nueva obligación demandada las garantías de la extinguida, lo cual la torna además de inejecutable en inexigible.

c) Apartamiento inmotivado del precedente judicial – Sexto Pleno Casatorio Civil.

No se ha considerado los requisitos de la liquidación del estado de cuenta del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

saldo deudor, y de ello se concluye la nulidad formal del mismo al haber sido emitido en forma deficiente, incompleta y no de acuerdo a lo pactado entre las partes y la ley. El pleno advierte que el pacto de capitalización de intereses solo es lícito en dos supuestos: cuando se trate de cuentas bancarias, mercantiles o similares, o cuando se celebre por escrito el pacto después de contraída la obligación, siempre que medie no menos de un año de atraso en el pago de los intereses, conforme a lo señalado por los artículos 1249 y 1250 del Código Civil y en el presente caso ello no se pactó.

II. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior al emitir la resolución impugnada, ha infringido el artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, referidos al debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y la motivación de las resoluciones judiciales respectivamente, así como de los artículos 1277, 1278 y 1283 del Código Civil, respecto a la novación, novación objetiva y la intransmisibilidad de garantía a la nueva obligación; y si la Sala Superior se apartó inmotivadamente del Sexto Pleno Casatorio Civil.

III. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA:

Primero. El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, como se advierte del artículo 384 del Código Procesal Civil; ejerciéndose el control de las decisiones jurisdiccionales para determinar si



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

en ellas se han infringido o no las normas materiales o procesales denunciadas como causales de casación.

Sobre la infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.

Segundo. En cuanto a la infracción normativa procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, cabe mencionar que el derecho fundamental al debido proceso, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa, clara y precisa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron y de lo que se decide u ordena.

Tercero. Asimismo: “el debido proceso es un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales, que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Este derecho contiene un doble plano, pues además de responder a los elementos formales o procedimentales de un proceso (juez natural, derecho de defensa, plazo razonable, motivación resolutoria, acceso a los recursos, instancia plural, etc.), asegura elementos sustantivos o materiales, lo que



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

supone la preservación de criterios de justicia que sustenten toda decisión (juicio de razonabilidad, juicio de proporcionalidad, etc.)”¹

Cuarto. El Tribunal Constitucional, precisando el contenido del derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución, ha establecido que éste “(...) obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). (...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)” (STC N.º 04295-2007-PHC/TC, fundamento jurídico 5.e).

Quinto. Estando a lo expuesto, corresponde verificar si el auto de vista cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si, por el contrario, la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido.

Analizados los autos, se tiene que la recurrente formuló contradicción al mandato de ejecución, con las siguientes causales: **1.** Inexigibilidad de la obligación según el título de liquidación y su nulidad formal; **2.** Extinción de la obligación por novación y/o inejecutabilidad de la garantía; **3.** Nulidad formal

¹ Landa Arroyo, César. Colección cuadernos de análisis de la jurisprudencia. Volumen I. El derecho al debido proceso en la jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Lima: Academia de la Magistratura. p. 59.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

del título de ejecución; las mismas que en primera instancia se declararon infundadas y en la instancia superior se revoca y reforma declarándose improcedente.

La Sala Superior ha fundamentado y motivado suficiente, coherente y congruentemente la resolución impugnada, en el numeral 4.1, concluyendo que los supuestos de contradicción son excluyentes, invocando el principio de tercio excluido, explicando que si se alega la inexigibilidad o iliquidez, se acepta la existencia de la obligación en un título válido, por tanto, sería ilógico alegar los supuestos restantes y que el mismo ejercicio se puede realizar con cada uno de los supuestos, en el sentido de que si se alega uno de los supuestos resulta ilógico pretender los restantes; señalando que al haberse formulado – por la recurrente - a la misma vez las causales de contradicción, resultan incoherentes al sustentarla en la inexigibilidad de la obligación, la extinción de la obligación por novación y la nulidad formal.

Asimismo, fundamenta y motiva observando el VI Pleno Casatorio Civil, señalando sobre el “Estado de Cuenta de Saldo Deudor”, en el numeral 4.6 que *“(...) debe tenerse en cuenta que el estado de cuenta de saldo deudor es un requisito especial en procesos de ejecución de garantías, el Código Procesal Civil no señala una formalidad solemne para su presentación, siendo su real finalidad el dar a conocer las obligaciones que han sido liquidadas y que son materia de cobro”*; y, en el numeral 4.7 señala que conforme a lo desarrollado en el numeral 3.2 en referencia al fundamento 32 del VI Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N.º 2402-2012-Lambayeque, el Estado de Cuenta de Saldo Deudor debe contener como mínimo la indicación del capital adeudado así como la tasa de interés



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

aplicada, precisando los periodos correspondientes; y, en numeral 4.8 señala que no ocurrió la capitalización de intereses (anatocismo) regulado en los artículos 1249 y 1250 del Código Civil.

Respecto a la incongruencia del formulario contractual correspondiente a la obligación ascendente a trescientos mil soles (S/300,000.00), debemos señalar que conforme a la solicitud de crédito empresarial el numero 667227 es el número del pagaré (folios 176) y en el estado de cuenta de saldo deudor se consigna el número 750858, que es el número del crédito (folios 26-27).

Sexto. Asimismo, se encuentra acreditado y así lo determinó también la Sala Superior que consta en la Escritura N.º 5161 (folios 15-17) de fecha 28 de agosto de 2013, que entre las partes celebraron el negocio jurídico “Ampliación de mutuo con garantía hipotecaria”, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Predios, rubro: gravámenes y cargas, asiento D00002 y D00003, de la Partida Electrónica N.º 11100742 (folios 21-22); en consecuencia, se tiene tanto el origen de la obligación (determinada), así como la constitución de la garantía real y cumple con las formalidades y requisitos de validez establecidos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, obrando así en la escritura pública al establecer que:

“SEGUNDA.- *Mediante el presente instrumento “LA CAJA”, a expresa solicitud de LA PRESTATARIA mantienen una línea de crédito y de acuerdo a su disponibilidad de fondos, conviene en otorgarle un préstamo consistente en la suma de S/. 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL CON 00/100 NUEVOS SOLES).*

TERCERA.- *Para responder por la(s) obligación(es) contraída(s) o por contraerse directa e indirectamente por LA PRESTATARIA con “LA CAJA”, mediante el presente contrato expresamente LA PRESTATARIA constituye*



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

*ampliación de obligaciones garantizadas, indicando expresamente que además garantizan el préstamo señalado en la Cláusula Segunda, sobre el inmueble ubicado en el jirón Deustua N° 364 interior 42 manzana D, lote 29- 30-31 urbanización 28 de julio de esta ciudad de Juliaca, provincia de San Román, departamento de Puno; a favor de **LA CAJA**. El inmueble descrito se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11100742 del Registro de Propiedad Inmueble de la ciudad Juliaca. Sobre el inmueble existe un gravamen anterior el cual figura en el **asiento N° D00002**, que se constituyó a favor de “**LA CAJA**”; mediante el presente, se amplía dicho gravamen hasta por el monto total de **S/. 619,655.07 (SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTICINCO CON 07/100 NUEVOS SOLES)** (...).”*

Añadimos en forma expresa a dicha conclusión jurídica, que en la primera cláusula de la mencionada escritura pública N.º 516 1, se hace referencia a la escritura pública de fecha 14 de junio del 2011 (Escritura Pública de Constitución de Hipoteca) por el que la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A., convino en concederle a la prestataria una línea de crédito, constituyéndose para tal efecto garantía hipotecaria; y remitiéndonos a la escritura pública de fecha 14 de junio del 2011, es la denominada “Escritura Pública de Constitución de Hipoteca” otorgada por Bertha Quispe Quispe a favor de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A, donde se señala como prestataria y cliente a Bertha Quispe Quispe, que mantiene una línea de crédito, por el cual le otorgan un “préstamo” hasta por la suma de S/.120,000.00 nuevos soles; por tanto, son dos préstamos, que en total ascenderían a la suma de S/. 360,000.00 nuevos soles, que se encuentran sustentados con los documentos de folio 169 a 181; y fueron refinanciados conforme aparece en el Estado de Cuenta de Saldo Deudor de folios 26 y 27.



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

Séptimo. Entonces, la resolución impugnada, dio respuesta a los agravios que contiene el recurso de apelación, motivando y fundamentando la decisión, por tanto, no infringe el artículo 135, incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; debiendo desestimarse la presente causal.

Sobre la infracción normativa de carácter material de los artículos 1277, 1278 y 1283 del Código Civil.

Octavo. El artículo 1277 del Código Civil, establece que por la novación se sustituye una obligación por otra. Para que exista novación es preciso que la voluntad de novar se manifieste indubitablemente en la nueva obligación, o que la existencia de la anterior sea incompatible con la nueva. El artículo 1278 establece que hay novación objetiva cuando el acreedor y el deudor sustituyen la obligación primitiva por otra, con prestación distinta o a título diferente.

Noveno. En el caso de autos no se ha demostrado la existencia de la novación alegada por la recurrente, como forma de extinción de las obligaciones; así el VI Pleno Casatorio Civil ha referido en el numeral 39, que son actos jurídicos que tienen un objetivo: disolver o extinguir el vínculo obligatorio, esa relación jurídica que une al deudor con el acreedor y, que en el caso de la novación son verdaderos acuerdos, para cumplir la prestación debida.

Sin embargo, no aparece de autos, que la entidad ejecutante haya puesto a cobro una obligación distinta a la pactada en las escrituras públicas de constitución y ampliación de garantía hipotecaria de fechas 14 de junio del



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

2011 y 28 de agosto del 2013, además de no ser incompatibles sino líneas de crédito a través de las cuales se concedió dos préstamos que refinanciados conforme aparece detallado en el Estado de Cuenta de Saldo Deudor de folios 26 y 27; lo que implica que no aplica el artículo 1283 del Código Civil, que establece que en la novación no se transmiten a la nueva obligación las garantías de la obligación extinguida.

En consecuencia, la resolución impugnada no infringe los artículos 1277, 1278 y 1283 del Código Civil; debiendo desestimarse la causal.

Sobre el apartamiento inmotivado del Precedente Judicial – Sexto Pleno Casatorio Civil.

Noveno. La recurrente sustenta la presente causal, señalando que no se ha considerado los requisitos de la liquidación del estado de cuenta del saldo deudor.

Al respecto, es necesario tomar en consideración lo señalado en el Sexto Pleno Casatorio – Casación N.º 2402-2012- Lambayeque (fundamento 30 y siguientes):

“El saldo deudor es un documento consistente en un acto unilateral de liquidación del propio ejecutante, es decir, lo que a criterio del acreedor constituye lo que el deudor debería y que es una obligación líquida. El estado de cuenta del saldo deudor es un documento no sujeto a formalidad preestablecida.

El saldo deudor debe contener como mínimo la indicación del capital adeudado, así como la tasa y tipo o clase de interés aplicada, precisando los periodos correspondientes; ello porque el mandato de ejecución se entiende por el capital adeudado. Los intereses adeudados y otras obligaciones pactadas deben ser



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

calculadas o liquidadas en la etapa de ejecución de resolución definitiva, conforme lo dispone el artículo 746 del Código Procesal Civil, por lo que previamente a la admisión de la demanda se puede requerir a la parte actora cumpla con presentar el documento de saldo deudor, donde precise el monto total por capital adeudado, con la deducción de las respectivas, amortizaciones, rubro aparte los intereses legales, o compensatorios y moratorios, y otras obligaciones que pudieran existir. (...).

En conclusión, la liquidación de saldo deudor constituye una operación aritmética de la que se establece la situación del deudor respecto de las obligaciones que ha contraído, verificando el acreedor si la deuda está impaga o cancelada, ya sea en forma total o parcial, y si esta ha generado los intereses respectivos.”

Por tanto, la Sala Superior no se apartó del VI Pleno Casatorio Civil, conforme se analizó en el sexto considerando, y, aprecia esta Sala Suprema, que el “Estado de Cuenta de Saldo Deudor” de folios 26 a 27, está debidamente suscrito por el acreedor, incluso fue materia de observación por parte del Juzgador y que ha sido subsanado mediante escrito que obra a folios 59, observándose: el detalle cronológico del número de cuotas, fechas de vencimiento, capital, intereses, comisiones, mora, entre otro, en consecuencia, cumple con lo establecido en el VI Pleno Casatorio; correspondiendo desestimar también esta causal.

Décimo. Estando a que se ha desestimado las causales de casación por infracción normativa de carácter procesal del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I del Título Preliminar y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil; infracción normativa de carácter material de los artículos 1277, 1278 y 1283 del Código Civil; y,



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**RECURSO DE CASACIÓN N.º 3085-2019
PUNO
EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**

apartamento inmotivado del Precedente Judicial – Sexto Pleno Casatorio Civil, en consecuencia, corresponde declarar infundado el recurso de casación.

IV. DECISIÓN

Por estas consideraciones y conforme a lo establecido en el artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación de fecha 22 de mayo de 2019, interpuesto por la ejecutada **Bertha Quispe Quispe**, contra el auto de vista contenida en la resolución N.º 12, de fecha 6 de mayo de 2019, emitida por la Sala Civil de la Provincia de San Román - Juliaca de la Corte Superior de Justicia de Puno; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad. En los seguidos por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Tacna S.A., sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria; y *los devolvieron. Notifíquese.* Interviene el Juez Supremo **Paredes Flores** por vacaciones del Juez Supremo **Lama More** y como ponente la jueza suprema **Barra Pineda**.
SS.

**BUSTAMANTE OYAGUE
CUNYA CELI
BARRA PINEDA
PAREDES FLORES
BRETONECHE GUTIÉRREZ**
LFMP/wphfr