



SALA CIVIL TRANSITORIA - SEDE CENTRAL

EXPEDIENTE : 00545-2016-0-1903-JR-CI-01
MATERIA : EJECUCIÓN DE GARANTÍAS
RELATOR : SERVÁN LAO, PATRICIA IRENE
DEMANDADO : RENGIFO CASTILLO, RODRIGO ADRIÁN
SABOYA CASTILLO, JUDITH
DEMANDANTE : GONZALES PANDURO, MARTHA BALBINA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTISIETE

Iquitos, veintiséis de octubre de dos mil veinte.

VISTOS; Con informe oral, según constancia de relatoría obrante a fojas 237, se emite la siguiente resolución:

I. RESOLUCIÓN MATERIA DE APELACIÓN:

RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIDÓS – AUTO FINAL, de fecha 03 de octubre de 2019, obrante a fojas 208/213, resolvió: **3.1. DECLARAR INFUNDADA** la contradicción de extinción de la obligación exigida formulada por los ejecutados: a) **Rodrigo Adrián Rengifo Castillo**, y b) **Judith Saboya Najar**; **3.2. FUNDADA** la demanda interpuesta por **MARTHA BALBINA GONZALES PANDURO**, más intereses legales, con Costas y Costos del proceso. En consecuencia, **ORDENÓ: LLEVAR ADELANTE LA EJECUCIÓN** hasta que los ejecutados Rodrigo Adrián Rengifo Castillo y Judith Saboya Najar, cumplan con cancelar a la parte ejecutante en mención la suma ascendente **S/ 7,130.40 (SIETE MIL CIENTO TREINTA CON 40/100 SOLES)**, más los intereses legales, con costas y costos del proceso hasta hacer efectivo el cobro de la deuda, debiendo deducirse en ejecución de sentencia la suma de S/ 3,055.86 (Tres mil cincuenta y cinco con 86/100 Soles). **a) PROCÉDASE A LLEVAR A CABO EL PRIMER REMATE PÚBLICO** sobre el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria sito en la Calle San Francisco N° 109, Lote 12, Mz. H, del pueblo Joven “9 de Octubre”, II Etapa Distrito de Belén, Provincia de Maynas, Departamento de Loreto; inscrito en los asientos 00008 y 00009 de la Partida



N° P12045147, del registro de Propiedad inmueble de la IV Zona Registral de los Registros Públicos, hasta por la suma ascendente a S/ 15,756.00 (QUINCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 00/100 SOLES) conforme al valor convenido en el testimonio de escritura pública con garantía hipotecaria, obrante de fojas cuatro y siguientes, que servirá para el remate dispuesto en la presente resolución.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN:

La parte ejecutada interpone recurso de apelación obrante a fojas 220/223, bajo los siguientes fundamentos:

1. El A quo no ha valorado que en el transcurso del proceso ejecutivo se adjuntó las copias certificadas emitidas por el Sub Gerente de la Oficina de Belén del Banco Continental, con los cuales se logra acreditar los depósitos realizados a la cuenta de ahorros perteneciente a la ejecutante; esta situación fáctica implica que los ejecutados cumplieron con honrar la deuda que ascendía al monto de S/ 7,756.00, este saldo se había establecido que se iba a cancelar mediante depósitos en catorce cuotas mensuales de S/ 509.31, la misma que se inició el día 05 de febrero de 2009 y los siguientes meses, los días 30 de cada mes. Se ha depositado en las fechas indicadas en el contrato de compra venta con garantía hipotecaria, faltando solamente depositar o pagar una cuota.
2. La resolución impugnada le causa perjuicios económicos y procesales porque se ha vulnerado el debido proceso al no haberse fundamentado y motivado el auto final, respecto a los pagos que se realizaron mediante depósitos en la cuenta de ahorros de la ejecutante.

III. CONSIDERACIONES DE LA SALA CIVIL TRANSITORIA:

PRIMERO. - El artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso. El derecho al debido proceso se entiende como el derecho fundamental de los justiciables, el cual no solo les permite acceder al proceso ejercitando su derecho de acción, sino también el usar mecanismos procesales



preestablecidos en la ley con el fin de defender su derecho durante el proceso y conseguir una resolución emitida con sujeción a la ley¹.

SEGUNDO.- La función jurisdiccional, como actividad exclusiva del Estado, es un instrumento de paz y de seguridad social, por tanto, cuando se afirma como principio constitucional la obligación de motivar las resoluciones judiciales, se ratifica la condición de garantía que tiene para el justiciable, y la toma de posición entre las coberturas que tiene que sumar el debido proceso.²

TERCERO. - Le compete al Colegiado, en virtud al principio de congruencia procesal, regulado en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, concordado con el inciso 6) del artículo 50° del mismo texto, resolver la controversia de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por la parte en el recurso impugnatorio. Asimismo, los artículos 364° y 370° del Código Procesal Civil, establecen que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte la resolución que le produzca agravio, precisando que, cuando la apelación es de un auto, la competencia del superior sólo alcanza a éste y a su tramitación.

CUARTO. - El artículo 720° del Código Procesal Civil señala en su inciso 1) que: *“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”*. El proceso de ejecución de garantías es una acción real que corresponde al titular de un derecho real de garantía, para hacer efectiva la venta de la cosa, por incumplimiento en la obligación garantizada, lo que se despacha en virtud del título ejecutivo constituido por el documento perfecto que contenga la garantía, copulativamente con el estado de cuenta del saldo deudor, la tasación actualizada y certificado de gravamen, no es necesario la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma, por lo que la defensa tiene sus límites a los supuestos establecidos en el artículo 690-D° del Código Procesal Civil, la parte ejecutada sólo puede contradecir el mandato ejecutivo alegando la nulidad formal del

¹ Casación N° 799-99-Arequipa, de 30-09-1999, Summa Procesal Civil. María Elena Guerra-Cerrón. 2018. Pág. 61.

² Casación N° 2402-2012-Lambayeque (Sexto Pleno Casatorio). Fj, 08



título, inexigibilidad de la obligación o que la misma ya ha sido pagada o ha quedado extinguida de otro modo, o que se encuentra prescrita.

QUINTO.- Mediante escrito de fecha 06 de junio de 2016, obrante a fojas 29/32, la demandante Martha Balbina Gonzales Panduro, interpone demanda vía proceso único de ejecución de garantía hipotecaria contra Rodrigo Adrián Rengifo Castillo y Judith Saboya Najjar, a fin de que los ejecutados cumplan con pagar la suma ascendente a S/ 7,488.45 (SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 45/100 SOLES), más los intereses legales, costos y costas del proceso, bajo apercibimiento de procederse al remate judicial del inmueble otorgado en Garantía Hipotecaria.

SEXTO. - Por su parte, los demandados, mediante escrito de fojas 45/48, subsanado a fojas 56/57, contradicen el mandato judicial de ejecución, por la causal de Extinción de la Obligación Exigida, señalando que han cumplido con lo pactado en el contrato de compra venta, realizando depósitos en la cuenta de ahorros N° 0011-0316-79-0200080651 del Banco Continental, que pertenece a la demandante, adjuntando copias simples de voucher de pago depositados en la citada cuenta bancaria. Por Resolución número tres, de fecha 10 de agosto de 2016, a fojas 58/60, se resolvió tener por formulada la contradicción efectuada por los ejecutados, en virtud a que la obligación habría sido cancelada oportunamente, rechazándose los medios probatorios consistentes en los voucher de pago. Mediante Resolución número cinco, de fecha 10 de octubre de 2016, a fojas 76/81, se emitió auto definitivo, resolviéndose declarar infundada la contradicción de extinción de la obligación exigida, formulada por los ejecutados, y fundada en parte la demanda interpuesta por la ejecutante. El citado auto final fue impugnado por la parte ejecutada, el mismo que, posteriormente, mediante Resolución de Vista número diecinueve, de fecha 19 de junio del 2018, a fojas 195/197, se declaró nulo, y ordenó que se emita nuevo pronunciamiento, en atención a ello, la ejecutante fue notificada con los medios probatorios ofrecidos por la parte ejecutada, obrantes a fojas 87/89; sin embargo, de autos no se observa la absolución de la ejecutante.

SÉPTIMO.- El A quo mediante Auto Final de fecha 03 de octubre de 2019, obrante a fojas 208/214, resolvió declarar infundada la contradicción de extinción de la obligación exigida, formulada por los ejecutados, y fundada la



demanda interpuesta por la ejecutante, básicamente tras señalar que: “(...) *Pues bien, si bien es cierto no existe norma que prohíba la presentación de copias simples como medios de prueba, no menos cierto es que el valor probatorio de los mismos está supeditado a corroboración periférica o indicios que den certeza no solo de su intensidad sino también de su origen; en tal sentido, la ejecutada ha presentado copias certificadas por el Sub Gerente de la Oficina Belén del banco Continental de fecha 03 de agosto, en el cual certifica la intensidad de las copias presentadas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, setiembre de 2009, por un importe S/. 509.31 soles cada uno, de ello se infiere que los Boucher correspondiente a los meses de diciembre de 2009 y enero de 2010, también son auténticos; no obstante ello, estas pruebas no son suficientes para amparar la Contradicción Planteada, toda vez que solo se ha acreditado el cumplimiento parcial de la obligación, y la norma no ha previsto este hecho como causal de contradicción, más aún cuando la carga de la prueba corresponde a quien afirma haber efectuado el pago, conforme lo dispone el artículo 1229° del Código Civil, sin embargo, el monto acreditado como cancelado debe ser descontado en ejecución de sentencia”.* (Fundamento numeral 2.8)

OCTAVO.- Ante esto, tenemos que la ejecutante ha anexado a su escrito de demanda el Testimonio de Escritura Pública del contrato de compra venta, otorgada por Martha Balbina Gonzales Panduro a favor de Rodrigo Adrián Rengifo Castillo y Judith Saboya Najar, sobre el inmueble ubicado en calle San Francisco N° 109, Lote 12, Mz H, del pueblo Joven “9 de Octubre”, Distrito de Belén, inscrito en la Partida N° P12045147 del Registro de Propiedad Inmueble de Iquitos, el precio de venta fue pactado por la suma ascendente a S/ 15,756.00, habiéndose realizado el pago inicial de S/ 8,625.60 monto recibido en efectivo a entera satisfacción de la demandante, y en cuanto al saldo de S/ 7,130.40, se pactó que sería cancelado por los ejecutados mediante depósitos bancarios a nombre de la ejecutante, en catorce cuotas mensuales de S/ 509.31 cada una, venciendo la primera cuota el día 05 de febrero de 2009, y las siguientes cada 30 días computados a partir de esa fecha. Se constituyó como hipoteca legal el monto de S/ 7,756.00, a fin de garantizar las deudas y obligaciones entre las partes, conforme se observa inscrito en el asiento 00011



de la citada partida registral de Propiedad Inmueble de Iquitos. Razón por la cual, solicitó que los ejecutados cumplan con pagar la totalidad de lo adeudado.

NOVENO. - El documento que contiene la compra venta con la garantía hipotecaria - contenida en la Escritura Pública (04/08), es el título de ejecución en el que figura la hipoteca que debe ejecutarse en caso de incumplimiento al pago de la deuda contraída conforme lo establece el inciso 1 del artículo 688° del Código Procesal Civil, no es exigible otro documento conforme lo establece el Sexto Pleno Casatorio, Casación N° 2402-2012-Lam bayeque. Así también, respecto al 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 de saldo deudor, suscrito por el acreedor detallando cronológicamente los pagos a cuenta, si hubiere, desde el nacimiento de la obligación hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor, conforme lo establece el Sexto Pleno Casatorio, Casación N° 240 2-2012-Lambayeque en el Precedente Primero en el ii) ítem. Entonces el objeto del saldo deudor está referido a la cantidad que el ejecutado debe pagar. La liquidación del saldo deudor no está sujeta a ninguna formalidad en la ley procesal, y si la ejecutante ha cumplido con anexar dicha liquidación, ésta es válida de por sí. Asimismo, *el citado Sexto Pleno Casatorio, indica, en conclusión, la liquidación de saldo 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.* El saldo deudor presentado por la ejecutante obra a fojas 27/28.

DÉCIMO.- En cuanto al recurso de apelación, presentado por los ejecutados con fecha 14 de octubre de 2019 (fojas 220/223) en el cual señalan que con las copias certificadas de los voucher (fojas 87 y 89) emitidas por el Sub Gerente de la Oficina de Belén del Banco Continental, acreditan los depósitos realizados a la cuenta de ahorros perteneciente a la ejecutante, situación que implica que cumplieron con honrar la deuda que ascendía al monto de S/ 7,756.00, y que fueron depositadas en las fechas indicadas según el contrato de compra venta con garantía hipotecaria, faltando solo depositar una cuota. No obstante ello, de autos se verifica los depósitos bancarios correspondientes



a los meses de junio, julio, agosto, setiembre y diciembre del año 2009, así como de enero del año 2010, por el monto de S/ 509.31 cada uno, y de cuya sumatoria se obtiene un total de S/ 3,055.86, monto menor al total de saldo adeudado, esto es al importe de S/ 7, 130.40, resultando una diferencia impaga de S/ 4, 074.54, estando a ello, no se ha acreditado con documento cierto el pago íntegro de todas las cuotas acordadas en el mencionado contrato de compra venta y garantía hipotecaria; siendo esto así, no se puede amparar la contradicción por la causal de extinción de la obligación exigida, solicitada por los ejecutados, puesto que la obligación aún existe, solo se han efectuado pagos de forma parcial. Precisándose, que el importe pagado debidamente valorado en el presente proceso (S/ 3,055.86) debe ser descontado en ejecución de sentencia.

DÉCIMO PRIMERO. - En consecuencia, nos encontramos ante la deuda de una suma cierta, líquida y exigible, que debe ser honrada pues de acuerdo al artículo 1219º inciso 1) del Código Civil, es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor el empleo de las medidas legales a fin que el deudor le procure aquello a que está obligado. En concordancia con lo anterior, el artículo 1220º del citado código sustantivo, establece que ***se entiende efectuado el pago solo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación***, pues el pago implica la extinción de la obligación y, se traduce en el acto del deudor de cumplir específicamente el comportamiento prometido o esperado por el acreedor para satisfacer el interés de éste.

DÉCIMO SEGUNDO. - El documento que contiene las garantías, es el título de ejecución en el que figura la hipoteca que debe ejecutarse en caso de incumplimiento al pago de la deuda contraída, en este caso es el contrato de Compra Venta con Garantía Hipotecaria que es el Testimonio de Escritura Pública, conforme lo establece el inciso 11 del artículo 688º del Código Procesal Civil.

DÉCIMO TERCERO. - Por lo expuesto, al haberse advertido el derecho legítimo de la ejecutante, y al no haber satisfecho la deuda los ejecutados en el tiempo oportuno, este Colegiado considera pertinente confirmar la decisión venida en grado y los fundamentos de la apelación no enervan en nada los fundamentos de la impugnada.



IV. FALLO:

Por los fundamentos expuestos, la Sala Civil Transitoria de Maynas, **RESUELVE: CONFIRMAR** en todos sus extremos la **RESOLUCIÓN NÚMERO VEINTIDÓS – AUTO FINAL**, de fecha 03 de octubre de 2019, obrante a fojas 208/213, resolvió: **3.1. DECLARAR INFUNDADA** la contradicción de extinción de la obligación exigida formulada por los ejecutados: a) **Rodrigo Adrián Rengifo Castillo**, y b) **Judith Saboya Najar**; **3.2. FUNDADA** la demanda interpuesta por **MARTHA BALBINA GONZALES PANDURO**, más intereses legales, con costas y costos del proceso. Interviniendo como ponente el señor Juez Superior **Del Rosario Cornejo**.

S.S DEL ROSARIO CORNEJO

CARRIÓN RAMÍREZ

MARÍN SOUZA