

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

Sumilla: En el caso de las hipotecas abiertas no todas las obligaciones se encuentran detalladas en el título ejecutivo; asimismo, es posible que el mandato ejecutivo sea por una suma que exceda el monto del gravamen de la garantía real, el inmueble hipotecado sólo responderá por el monto acordado, por lo que, no se aprecia la infracción normativa alegada respecto a la norma contenida en el artículo 720° del Código Proceso Civil.

Lima, nueve de agosto de dos mil veintidós

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil cuatrocientos ocho de dos mil dieciocho; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a ley; emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación interpuesto por **Roger Linarez Valles** y **Etelvina Guerrero Mendoza**¹, contra el auto de vista contenido en la resolución número doce², de fecha veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, que **confirma** el auto final contenido en la resolución número cinco³ de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, que resuelve declarar **infundada** la contradicción al mandato ejecutivo interpuesto por los ejecutados, Etelvina Guerrero Mendoza y Roger Linarez Valles; **fundada** la demanda de ejecución de garantías interpuesta por el Banco de Crédito del Perú, contra los precitados ejecutados y, en consecuencia, haciendo efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número uno, manda llevar adelante la ejecución del inmueble dado en garantía

¹ Ver página 156

² Ver página 148

³ Ver página 110

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

hipotecaria, por la suma de doscientos trece mil cuatrocientos setenta y siete soles con cincuenta y cinco céntimos (S/ 213,477.55), más intereses moratorios que se liquidaran en ejecución de sentencia; con costos y costas que se liquidaran en ejecución de sentencia.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito, de fecha diecisiete de agosto de dos mil dieciséis⁴, el representante del Banco de Crédito del Perú, interpone demanda de ejecución de garantía contra Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza, a fin que le paguen la suma de doscientos trece mil cuatrocientos setenta y siete soles con cincuenta y cinco céntimos (S/ 213,477.55), más intereses pactados, costas y costos a liquidarse en la etapa de ejecución del proceso hasta que se haga efectivo íntegramente la suma adeudada, bajo apercibimiento de procederse al remate del inmueble otorgado en garantía por los demandados a favor de la demandante, según contrato de préstamo hipotecario de fecha veinticuatro de agosto de dos mil doce, hasta por la suma de doscientos nueve mil setecientos veintitrés soles con cinco céntimos (S/ 209,723.05), sobre el predio urbano ubicado en jirón Pedro Pascasio Noriega N° 537, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, inscrito en la partida N° 05004264 de SUNARP-Moyobamba.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Mediante contrato de compraventa de préstamo hipotecario, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil doce, Roger Linarez Valles y Etelvina

⁴ Ver página 53

**CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS**

Guerrero Mendoza, obtuvieron préstamo dinerario para financiar la adquisición del inmueble que hipotecan a favor de la demandante hasta por doscientos nueve mil setecientos veintitrés soles con cinco céntimos (S/ 209,723.05), predio urbano ubicado en el jirón Pedro Pascacio Noriega N° 357, distrito y provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, inscrito en la partida electrónica N° 05004264 de SUNARP-Moyobamba, así como además para garantizar en forma genérica cualquier tipo de obligación que los demandados contraigan con la demandante.

Don Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza han incumplido con las siguientes obligaciones:

- Crédito Hipotecario N° 10043500000003911436, con un saldo deudor al veintiuno de septiembre de dos mil quince, de noventa y nueve mil setecientos veinte soles con cuatro céntimos (S/ 99,720.04).
- Crédito N° 10043500000004042572, con un saldo deudor al veintisiete de agosto de dos mil catorce, de ochenta y tres mil ciento setenta y seis soles con setenta y tres céntimos (S/. 83,176.73).
- Crédito N° 10043500000004173719, con un saldo deudor al veintisiete de agosto de dos mil catorce, de treinta mil quinientos ochenta soles con setenta y ocho céntimos (S/ 30,580.78).

2. Contradicción de la demanda de Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza

Mediante escrito, de fecha treinta de septiembre de dos mil quince⁵, los demandados, Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza,

⁵ Ver página 74

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

contradican el mandato de ejecución, sustentándose en la inexigibilidad de la obligación y nulidad formal del título que contiene la obligación, alegan para tal efecto lo siguiente:

De la relación de cargos o saldos deudores se advierte que el monto materia de la deuda y de la ejecución difieren notablemente con lo consignado en el pagaré, estableciéndose una deuda distinta lo que hace que los documentos que sustentan la obligación carezcan de validez y son nulos por cuanto establece montos distintos al de la obligación contenida en el contrato de hipoteca que es en definitiva el documento idóneo que amerita ejecución, por tanto, no existe coincidencia entre el monto que sí es materia de la obligación y que obra en el título valor a la vista con la suma que supuestamente se pretende ejecutar.

La ley requiere como requisito la presentación del estado de cuenta de deudor, la demandante ha presentado diversos estados de cuenta que no contienen montos de deuda actualizada, sino que son estados de cuenta emitidos hace uno o dos años anteriores a la fecha de la interposición de la demanda, en igual forma carecen de carácter probatorio por ser documentos unilaterales elaborados por la demandante a su libre albedrío, no actualizados y sin sustento técnico con respecto a los intereses, por tanto no refleja las verdaderas variaciones o fluctuaciones que ha sufrido la obligación, lo que hace inexigible la obligación puesta a cobro.

3. Sentencia de primera instancia

El juez *A quo*, mediante auto final contenido en la resolución número cinco, de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, resolvió declarar **infundada** la contradicción al mandato ejecutivo, y **fundada** la

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

demanda, en consecuencia, hágase efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número uno, y llévase a cabo la ejecución del inmueble dejado como garantía hipotecaria por la suma de doscientos trece mil cuatrocientos setenta y siete soles con cincuenta y cinco céntimos (S/ 213,477.55), más los intereses moratorios que se liquidaran en ejecución de sentencia, con el pago de costas y costos del proceso, sostiene su decisión en los siguientes hechos:

No se ha sustentado la causal de nulidad formal del título, por lo que se tiene como no invocado.

Respecto a la inexigibilidad de la obligación, precisa que se cuestiona la ejecutabilidad del título por carecer de una prestación cierta, expresa y exigible, condiciones básicas para que el título resista ejecución, y que lo invocado por los ejecutados en el sentido que la obligación es inexigible toda vez que el monto materia de deuda y de la ejecución difieren notablemente con lo consignado en el pagaré, no tiene asidero legal, puesto que el saldo deudor cumple con lo prescrito en el VI Pleno Casatorio Civil, ya que, la deuda está contenida en el contrato de hipoteca, y precisada en forma clara, exigible y cierta en la liquidación de saldo deudor calculado en tres partes por la celebración de tres contratos hipotecarios, así como se precisa la fecha de liquidación, la tasa de interés aplicable y la fecha de vencimiento.

4. Recurso de apelación

Mediante escrito, de fecha seis de abril de dos mil diecisiete⁶, Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza, interponen recurso de apelación contra el auto de vista mencionado, bajo los siguientes argumentos:

⁶ Ver página 117

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

Se ha invocado la inexigibilidad de la obligación en razón a que sustenta la ejecución en una deuda contenida en un título valor “pagaré” que carece de validez y es nulo por cuanto establece un monto distinto al de la obligación contenida en el contrato de hipoteca que es el documento que amerita la ejecución.

No existe un estado de cuenta actualizado, por lo que, la ejecución de garantías no reúne los requisitos establecidos en el artículo 720° del Código Procesal Civil, lo que hace inexigible la obligación puesta a cobro, lo que no fue analizado por el juez *A quo*.

Se ha efectuado una errónea interpretación del inciso 4), del artículo 720° del Código Procesal Civil que establece que no será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma, ya que, en el caso no se ha tenido en cuenta que el valor que contiene el inmueble y aparece en la respectiva hipoteca ha sido convenido en el año dos mil catorce, es decir con una antigüedad mayor de tres años siendo lógico que el valor comercial del bien durante ese lapso ha variado considerablemente y por tanto dicha tasación ya no resulta actualizada, por tanto se requiere de una nueva tasación actualizada, ya que, se estaría admitiendo un abuso del derecho por parte del ejecutante pues el valor del bien actualmente es sumamente mayor al monto que se especificó.

5. Auto de vista

El auto de vista, contenido en la resolución número doce⁷, de fecha veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, resolvió confirmar el auto final contenido en la resolución número cinco, desestimando cada uno de los agravios invocados, afirmando lo siguiente:

⁷ Ver página 148

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

Respecto al argumento referido a que el pagaré a la vista, carece de validez y es nulo por cuanto establece un monto distinto al de la obligación contenida en el contrato de hipoteca, refiere que dicho título valor no es mencionado específicamente en la demanda.

Respecto al agravio referido a que el acreedor tan sólo podrá ejecutar la hipoteca por el monto de la garantía limitada a la suma que expresa, refiere que el séptimo precedente del Sexto Pleno Casatorio Civil, estableció que el acreedor sólo podrá ejecutar la hipoteca en el monto de la garantía, siendo que en los supuestos en que la suma dispuesta en el mandato ejecutivo exceda el monto del gravamen de la garantía real es de aplicación el texto modificado del artículo 724° del Código Procesal Civil.

Respecto a la presentación de saldo deudor actualizado, refiere que al interponerse la demanda se han adjuntado tres estados de cuentas de saldo deudor donde se alude el número de cuotas pagadas, cuotas vencidas y cuotas por vencer y los respectivos intereses compensatorios y moratorios liquidados antes de la interposición de la citada demanda, cuyos intereses devengados post demanda, costos y costas y otros gastos se liquidaran oportunamente lo que no incide en la exigibilidad de la obligación puesta a cobro.

Respecto a la presentación de nueva tasación actualizada, señala que, en la novena cláusula del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, las partes convienen en asignar como valor comercial para fines de ejecución del inmueble que se hipoteca en la suma de doscientos nueve mil setecientos veintitrés soles con cinco céntimos (S/ 209,723.05), acordándose que este valor aprobado en común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble salvo que el banco lo estime así, por lo que, dado que el

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

banco acompañó una nueva valoración actualizada con la firma de dos ingenieros colegiados, resulta sin sustento el pedido de los aludidos ejecutados.

III. RECURSO DE CASACIÓN

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema mediante auto calificadorio, de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por los ejecutados, Etelvina Guerrero Mendoza y Roger Linarez Valles por la causal: infracción normativa del artículo 720°, inciso 1), del Código Procesal Civil.

Argumenta que la Sala Superior ha incurrido en afectación a la norma acotada, puesto que no se ha identificado relación entre el título y la obligación con respecto al monto por el cual se solicita la ejecución, toda vez que el hecho que la obligación que contiene la demanda no este contenida en el título de ejecución, vale decir el contrato de préstamo hipotecario, no debió la Sala Superior otorgarle merito ejecutivo, máxime cuando tampoco dicha obligación estaba contenida expresamente en otro instrumento llámese pagaré, en que las partes hayan convenido dicha suma a pagar, no habiéndose identificado otro título que pueda garantizar expresamente el monto de la obligación demandada.

IV. FUNDAMENTOS

1. El inciso 1), del artículo 720° del Código Procesal Civil prescribe: *“Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y **la obligación***

**CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS**

garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo” (resaltado es nuestro).

2. En la parte final del punto 3 de la cláusula V, del anexo Condiciones especiales del contrato de préstamo hipotecario, de fecha 24 de agosto de 2012, se aprecia que las partes celebrantes acordaron lo siguiente:

“La hipoteca que se constituye 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, pagarés, advance account, cartas de crédito o cartas de fianza, operaciones de factoring, y arrendamiento financiero.

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

De lo expuesto se advierte que nos encontramos ante una hipoteca de tipo abierta o también conocida como garantía sabana; al respecto, el Sexto Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2402-2012-Lambayeque, señaló que este tipo de hipoteca se constituye por una persona natural o jurídica a favor de un acreedor bancario para garantizar todas las obligaciones asumidas frente a dicha empresa, sean obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, con la finalidad de dotar de dinamismo y seguridad a las operaciones bancarias. De modo tal que

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

no haya que estar constituyendo garantías todo el tiempo, si finalmente una puede respaldar todas las obligaciones.

3. En este contexto, acorde al tipo de hipoteca, el argumento referido a que no existe relación entre el título y la obligación con respecto al monto por el cual se solicita la ejecución, debido a que la obligación que se pretende cobrar no estaba contenida expresamente en el título que garantiza la obligación demandada, es un argumento que resulta carente de sustento para amparar el recurso de casación, ya que, en este tipo de hipoteca no es necesario que el título ejecutivo contenga detalladamente cada una de las obligaciones garantizadas, ni que se hubiesen celebrado títulos ejecutivos adicionales.

4. Por otro lado, si bien, la suma liquidada y sustento del mandato ejecutivo puede ser superior a la garantía hipotecaria, no es menos cierto que, el inmueble hipotecado sólo responderá hasta el monto pactado como gravamen de la garantía real, así lo ha establecido la Corte Suprema en el séptimo precedente de la Casación N° 2402-2012-Lambayeque, Sexto Pleno Casatorio Civil, donde señaló lo siguiente: ***“El acreedor tan solo podrá ejecutar la hipoteca por el monto de esa garantía, es decir, que su concesión está limitada al bien o bienes que se especifican al constituir la garantía y que también está limitada a la suma que expresa y claramente se determina en el correspondiente documento constitutivo de la hipoteca [...]”*** (resaltado es nuestro). En consecuencia, el hecho que las instancias de mérito amparen la demanda y emitan un mandato ejecutivo por un monto que excede al monto de la garantía, no significa que dichas instancias desconozcan la relación entre el título y la obligación con respecto al monto por el cual se solicita la ejecución, más aún, si se tiene en cuenta que la Sala Superior en el auto final hace la precisión de que

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

dado que el mandato ejecutivo excede al monto del gravamen de la garantía real, el demandante a fin de asegurar la posibilidad de ejecución debe proceder conforme a lo establecido en el artículo 724° del Código Procesal Civil por el saldo deudor tras la realización del remate del bien o, la adjudicación en pago al ejecutante, debe de proceder la ejecución dentro del mismo o diferente proceso. Ello, además, está acorde al VI Pleno Casatorio, Casación N° 2402-2012-Lambayeque, precedente séptimo que señala: *“El acreedor tan solo podrá ejecutar la hipoteca por el monto de esa garantía, es decir, que su concesión está limitada al bien o bienes que se especifican al constituir la garantía y que también está limitada a la suma que expresa y claramente se determina en el correspondiente documento constitutivo de la hipoteca. En los supuestos en que la suma dispuesta en el mandato ejecutivo exceda el monto del gravamen de la garantía real, la parte ejecutante a fin de asegurar la posibilidad de ejecución debe proceder conforme a lo establecido en el artículo 724 del Código Procesal Civil (por el saldo deudor tras la realización del remate del bien o, en su caso, la adjudicación en pago al ejecutante)”*.

V. CONCLUSIÓN

Estando a lo expuesto, se aprecia que el auto de vista objeto del recurso de casación, no infracciona lo dispuesto en el inciso 1), del artículo 720° del Código Procesal Civil, resultando los alegatos esgrimidos por los recurrentes carentes de sustento.

VI. DECISIÓN

Por las razones expuestas, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por los ejecutados, **Roger Linarez Valles y Etelvina Guerrero Mendoza**, contra el auto de vista contenido en la

CASACIÓN N° 2408-2018
SAN MARTIN
EJECUCIÓN DE GARANTÍAS

resolución número doce, de fecha veintisiete de diciembre de dos mil diecisiete, en lo referente a la infracción normativa del inciso 1), del artículo 720° del Código Procesal Civil, en consecuencia. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Banco de Crédito del Perú, sobre ejecución de garantías; *devuélvase*. Interviene como ponente la jueza suprema **Bustamante Oyague**.

SS.

BUSTAMANTE OYAGUE

SALAZAR LIZARRAGA

CUNYA CELI

ECHEVARRIA GAVIRIA

RUIDIAS FARFÁN

EBO/Eaq/Mam

