

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

EXPEDIENTE CIVIL N° 7485-2011 - PROCESO DE EJECUCION DE
GARANTIAS

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

INTEGRANTE:

ANDREA DEL ROCIO HERNANDEZ VALLEJOS

ASESOR:

ABG. VERONICA ROCIO CHAVEZ DE LA PEÑA

Línea de investigación:

Derecho Civil y Procesal Civil.

Lima, 2019

Dedicatoria

A mis padres, Ana y Domingo, a mis hermanas, Julia y Lourdes y a mis sobrinos Catalina y Matteo, por darme las fuerzas necesarias para seguir y poder concluir lo que con tanto sacrificio inicie.

Agradecimiento

A Dios, a mis padres y en especial a todos mis docentes, por el apoyo brindado durante mi formación profesional.

RESUMEN

El presente resumen es una síntesis de un proceso de ejecución de garantías donde, el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, interpone DEMANDA DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS contra XINMO CHEN, a efectos de que éste cumpla con pagar la suma de S/. 99,000.00 soles, expresados en el Pagaré N° 242517, de fecha 28 de diciembre de 2010, bajo apercibimiento de proceder al remate del inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de los Milagros, Mz. S, Lote 11, Zona III, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima. Sostuvo que, habiéndose vencido la obligación, el demandado no había cumplido con el pago correspondiente, pese a reiterados requerimientos, por lo que correspondía hacer efectivo su pago bajo apercibimiento de ejecutarse la garantía otorgada.

El juzgado nombró curaduría procesal al ejecutado puesto que verificó que el mismo no cumplió con apersonarse y presentar contradicción, designando a Decce Lavaud Galarreta como curador procesal del ejecutado, quien aceptó el cargo. Frente a ello, el curador procesal del ejecutado formuló contradicción al mandato de ejecución, bajo los términos del Artículo 722° del Código Procesal Civil, sosteniendo la nulidad formal del título de ejecución y la falta de requisitos de procedibilidad.

Seguidamente, correspondía que el juez se pronunciara sobre la contradicción; emitiendo el auto final con el que el Segundo Juzgado Civil Comercial declaró INFUNDADA la CONTRADICCIÓN formulada por el curador procesal del ejecutado. En consecuencia, ordenó que se proceda al REMATE del bien inmueble dado en garantía. No de acuerdo con lo decidido, el curador procesal del ejecutado interpuso RECURSO DE APELACIÓN.

Frente a ello, la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial cumplió con emitir el auto de segunda instancia, con el que dispuso DENEGAR LA EJECUCIÓN en la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, NULO todo lo actuado y ordenaron el archivo definitivo de los presentes autos. La empresa ejecutante, ejerciendo su derecho de impugnación, interpuso

RECURSO DE CASACIÓN contra el auto final de segunda instancia.

En este sentido, la Sala Suprema cumplió con emitir sentencia casatoria, por la que declaró FUNDADO el recurso de casación; en consecuencia, declararon NULA la sentencia recurrida; y, ORDENARON que la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial emita una nueva resolución.

Devueltos los autos al Superior Jerárquico y dando cumplimiento a lo ordenado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, se emitió el auto final de segunda instancia, con el que CONFIRMARON el auto final de primera instancia, la misma que fuera declarada consentida, ordenando que se proceda al REMATE del bien inmueble dado en garantía, con la cual se concluyó el proceso.

PALABRAS CLAVES:

Demanda de Ejecución, Garantía, Pagaré, Curador Procesal, Contradicción, Remate, Apelación, Casación.

ABSTRACT

This summary is a synthesis of a guarantee execution process where, the FINANCIAL BANK OF PERU, files a GUARANTEE EXECUTION DEMAND against XINMO CHEN, so that it complies with paying the sum of S /. 99,000.00 soles, expressed in Note 242517, dated December 28, 2010, under warning to proceed to the auction of the property located in Pueblo Joven Señor de los Milagros, Mz. S, Lot 11, Zone III, Comas District, Province and Department of Lima. He argued that, having expired the obligation, the defendant had not complied with the corresponding payment, despite repeated requirements, so it was appropriate to make his payment effective upon warning of executing the guarantee granted.

The court appointed the procedural curator to the executed since he verified that he did not comply with appearing and presenting a contradiction, designating Decce Lavaud Galarreta as the procedural curator of the execution, who accepted the charge. Against this, the procedural curator of the executed formulated a contradiction to the execution mandate, under the terms of Article 722 of the Civil Procedure Code, upholding the formal nullity of the title of execution and the lack of procedural requirements.

Next, it corresponded that the judge ruled on the contradiction; issuing the final order with which the Second Commercial Civil Court declared the CONTRADICTION formulated by the procedural curator of the executed one INFUNDED. Consequently, he ordered that the real estate property given under guarantee be carried out. Not according to the decision, the procedural curator of the executed filed APPEAL.

In view of this, the First Civil Chamber with Commercial Subspecialty complied with issuing the second instance car, with which it decided to REFUSE EXECUTION in the application for foreclosure, NULL everything acted and ordered the final file of these cars. The executing company, exercising its right to challenge, filed an APPEAL OF APPEAL against the final order of the second instance.

In this regard, the Supreme Chamber complied with issuing a cassation ruling, which declared the appeal to be FOUNDED; consequently, the judgment under appeal was declared NULL; and, ORDERED that the First Civil Chamber with Commercial Subspecialty issue a new resolution.

The cars were returned to the Hierarchical Superior and in compliance with what was ordered by the Permanent Civil Chamber of the Supreme Court, the final order of the second instance was issued, with which they confirmed the final order of the first instance, the same one that was declared consented, ordering The REMATE of the real estate given as a guarantee, with which the process was concluded, be carried out.

KEYWORDS:

Demand for Execution, Guarantee, I Will Pay, Procedural Curator, Contradiction, Auction, Appeal, Cassation.

Tabla de Contenido

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Resumen	iv
Abstract	vi
Tabla de Contenido	viii
Introducción	ix
1. SINTESIS DE LA DEMANDA	10
2. SINTESIS DE LA CONTRADICCIÓN AL MANDATO DE EJECUCIÓN	12
3. FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS PROBATORIOS...	13
4. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO	38
5. FOTOCOPIAS DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR	44
6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA	52
7. FOTOCOPIA DE LA NUEVA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA CORTE SUPERIOR	66
8. JURISPRUDENCIA	70
9. DOCTRINA	75
10. SINTESIS ANALÍTICA DE LA SECUENCIA PROCESAL	79
11. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO SUB MATERIA.	84
CONCLUSIONES	86
RECOMENDACIONES	87
REFERENCIAS	88
APÉNDICE	89

INTRODUCCIÓN

En el presente expediente se realiza un resumen y una síntesis analítica de un proceso de ejecución de garantías donde, el BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, interpone DEMANDA DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS contra XINMO CHEN, a efectos de que éste cumpla con pagar la suma de S/. 99,000.00 soles, expresados en el Pagaré N° 242517. El proceso de ejecución de garantías se encuentra tipificado en el Capítulo IV del Título V de la Sección Quinta del Código Procesal Civil.

La garantía es una seguridad que se ofrece con respecto a una pérdida económica. Esta se concede en transacciones comerciales como un medio de evitar el temor asociado a un posible perjuicio. Así, es posible hacer referencia a una garantía con respecto a la rotura de un bien durable, con respecto al impago de una deuda, con respecto a un servicio mal dado. También es posible hacer referencia a una garantía desde un punto de vista jurídico. En cualquier caso, la garantía se utiliza como una forma de defensa de los intereses de una determinada parte.

La existencia de garantías es especialmente utilizada con la concesión de un préstamo. En esta práctica, se pone un determinado activo como cobertura ante la posibilidad de un impago. Así, una parte hace una entrega de un dinero a otra con la intención de recuperarlo con un interés; en caso de que esta deuda no se cancele con el reintegro del monto acordado, la parte prestadora podrá cobrarse con el activo puesto como garantía.

1. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

El 27 de septiembre de 2011, BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, debidamente representado por Carmen Viviana Huamani Arce, interpuso DEMANDA DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS contra XINMO CHEN, a efectos de que cumpla con pagarle la suma de S/. 99,000.00 nuevos soles, expresados en el Pagaré N° 242517, de fecha 28 de diciembre de 2010, bajo apercibimiento de proceder al remate del inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de los Milagros, Mz. S, Lote 11, Zona III, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.

Asimismo, solicitó el pago de los intereses devengados, así como gastos, costas y costos que se originen del presente proceso.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

- Que, mediante Escritura Pública de Constitución de Hipoteca de fecha 20 de julio de 2010, el demandado constituyó primera y preferente hipoteca sobre el inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de los Milagros, Mz. S, Lote 11, Zona III, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, de código predial P01073690 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde constarían sus áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características.
- Que, la mencionada hipoteca se constituyó en garantía de todas las deudas y obligaciones existentes y futuras, en moneda nacional o extranjera, inclusive por concepto de intereses compensatorios y moratorios, otorgado por el Banco Financiero del Perú a favor del demandado, que se encontraría representado en el Pagaré N° 242517.
- Sostuvo que habiéndose vencido la obligación, el demandado no había cumplido con el pago correspondiente, pese a reiterados requerimientos, conforme se apreciaba de la carta notarial remitida al ejecutado con fecha 08 de abril de 2011,

por lo que correspondía hacer efectivo su pago bajo apercibimiento de ejecutarse la garantía otorgada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- Artículo 172° de la Ley N° 26702.
- Artículos 1219° inciso 1, 1097°, 1099°, 1100°, 1242° y 1257° del Código Civil.
- Artículos 424°, 425°, 720° y siguientes del Código Procesal Civil.

MEDIOS PROBATORIOS:

- El Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Hipoteca de fecha 20 de julio de 2010.
- La tasación emitida por perito con firma legalizada notarialmente, respecto a la unidad inmobiliaria afectada con hipoteca.
- El Pagaré N° 242517, de fecha 28 de diciembre de 2010, con vencimiento al 27 de febrero de 2011.
- Carta notarial de fecha 08 de abril de 2011.
- La liquidación de intereses del saldo deudor.
- La tasación de los inmuebles materia de ejecución.

2. SÍNTESIS DE LA CONTRADICCIÓN AL MANDATO DE EJECUCIÓN

EL 06 de febrero de 2013, DECCE LAVAUD GALARRETA, curador procesal de XINMO CHEN, formuló CONTRADICCIÓN AL MANDATO EJECUTIVO, en los siguientes términos:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

- Indicó que de la copia del documento que se adjuntó como anexo 1-G de la demanda, no se advertía que el título valor puesto a cobro haya cumplido con las formalidades del Artículo 158° de la Ley de Títulos Valores, como era el lugar de emisión ni el lugar de pago. Asimismo, no se podía verificar que la firma obrante en el referido título valor sea del emitente, razón por la cual fundamentó su contradicción en la nulidad formal del título de ejecución.
- Que, estando a lo dispuesto por el Artículo 720° del Código Procesal Civil, a la demanda debió de acompañarse una tasación comercial actualizada, realizada por 2 arquitectos o ingenieros colegiados con sus firmas legalizadas.
- Que, si bien se había acompañado a la demanda, no se había acreditado que los dos profesionales ingenieros se encuentren con colegiatura vigente, cuya ausencia acarrearía la improcedencia de la demanda, razón por la que solicitaba que se declare fundada la contradicción por la causal de falta de requisito de procedibilidad.

**3. FOTOCOPIAS DE LOS RECAUDOS Y PRINCIPALES MEDIOS
PROBATORIOS**

ON BRENDER

IO DE LIMA

Calle 705 - Magdalena
Tel: 0051 Fax: 460-2007

ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO

TESTIMONIO

1D
2
calle

INSTRUMENTO No:

VARDEK: 834887.- MINUTA:

CONSTITUCION DE HIPOTECA QUE CELEBRAN
EL BANCO FINANCIERO DEL PERU Y XINMO CHEN

INTRODUCCION: EN LA CIUDAD DE LIMA, CAPITAL DE LA REPUBLICA DEL PERU, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, A LOS VEINTE (20) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ (2010), ANTE M. LUIS DANNON BRENDER, ABOGADO NOTARIO PUBLICO DE ESTA CAPITAL, COMPARECE N:
BANCO FINANCIERO DEL PERU, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100105862, CON DOMICILIO EN AVENIDA RICARDO PALMA NUMERO 278, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR:

EL SEÑOR HERNAN RUBEN HUERTA ARDRETTI, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09193574, CON LA CONSTANCIA DE HABER SUFRAGADO EN LAS ULTIMAS ELECCIONES MUNICIPALES, QUIEN ME MANIFESTO SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADO.

EL SEÑOR MASCO ANTONIO GONZALES PEREZ, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07263705, CON LA CONSTANCIA DE HABER SUFRAGADO EN LAS ULTIMAS ELECCIONES MUNICIPALES, QUIEN ME MANIFESTO SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADO.

AMBOS DEBIDAMENTE FACULTADOS SEGUN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11025198 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.

EL SEÑOR XINMO CHEN IDENTIFICADO CON CARNE DE EXTRANJERIA NUMERO 00021909, QUIEN ME MANIFESTO SER DE NACIONALIDAD CHINA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION EMPRESARIO, QUIEN PROCEDA POR SU PROPIO DERECHO.

CON DOMICILIO LEGAL PARA EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO EN AVENIDA TORAC AMARU NUMERO 3878, DISTRITO DE CHINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

LOS COMPAÑERENTES SON HABILES EN EL IDIOMA CASTELLANO, ACTUAN CON CAPACIDAD LEGAL, ENTERA LIBERTAD Y CONOCIMIENTO DEL ACTO QUE REALIZAN EN MERITO DE LA ADVERTENCIA QUE AL RESPECTO LES HICE. EN ESTE ACTO ME ENTREGARON UNA MINUTA DEBIDAMENTE FIRMADA, LA MISMA QUE CORRE ARCHIVADA EN MI LEGAJO MINUTARIO BAJO EL NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE, BAJO EL TITULO DE "CONSTITUCION DE HIPOTECA", CUYO TENOR LITERAL TRANSCRIBO A CONTINUACION:

MINUTA:

SEÑOR NOTARIO: SEYASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA QUE OTORGAN, DE UNA PARTE EL BANCO, CUYAS GENERALES DE LEY SE CONSIGNAN EN EL ANEXO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, Y, DE OTRA PARTE EL CLIENTE, CUYAS GENERALES DE LEY SE CONSIGNAN EN EL ANEXO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONFORME A LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE CONSTAN EN LAS CLAUSULAS SIGUIENTES:

PRIMERA: EN GARANTIA DE TODAS LAS DEUDAS Y OBLIGACIONES DE EL CLIENTE, DIRECTAS O INDIRECTAS (FINANZAS Y/O AVALES A FAVOR DE EL BANCO), EXISTENTES Y FUTURAS, EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, INCLUSIVE POR CONCEPTO DE INTERESES COMPENSATORIOS Y/O MONATORIOS, COMISIONES, TRIBUTOS, SEGUROS Y GASTOS, Y DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LAS NORMAS DEL CODIGO CIVIL, LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO Y DEL SISTEMA DE SEGUROS Y ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS Y DEMAS APLICABLES, EL CLIENTE SUSCRIBIENE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A PLAZO INDETERMINADO Y A FAVOR DE EL BANCO, EN LOS TERMINOS QUE SE ESPECIFICAN EN EL ANEXO DEL PRESENTE INSTRUMENTO.

EL(LOS) BIEN(ES) HIPOTECADO(S) EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ(N) SIMPLEMENTE COMO EL BIEN

EL CLIENTE DECLARA QUE LA HIPOTECA QUE CONSTITUYE A FAVOR DE EL BANCO MANTENDRA SU VIGENCIA HASTA LA TOTAL CANCELACION DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES Y DEUDAS ANTERIORMENTE REFERIDAS, CONFORME A LEY.

SEGUNDA: QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE LA HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO COMPRENDE EL TERRENO, LAS CONSTRUCCIONES QUE PUEDERAN EXISTIR SOBRE EL MISMO Y LAS QUE PUEDERAN LEVANTARSE EN UN FUTURO, SUS PARTES INTEGRANTES, ACCESORIOS, INSTALACIONES Y, EN GENERAL, TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE A EL BIEN, INCLUYENDO LAS MEJORAS QUE PUEDERAN INTRODUCIRSE EN EL BIEN Y LOS FRUTOS QUE PRODUZCA, DE SER EL CASO, SIN RESERVA NI EXCEPCION ALGUNA, NI DISTRINGO DE NATURALEZA O VALOR. SE OLA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO SE EXTIENDE A LA INDEMNIZACION DEBIDA EN CASO DE SINIESTRO Y/O A LAS CANTIDADES QUE DEBAN PAGAR LOS RESPONSABLES DE LA PERDIDA O DESTRUCCION DE EL BIEN.

TERCERA: EL CLIENTE MANIFIESTA, CON CARACTER DE DECLARACION JURADA, EN APLICACION DEL ARTICULO 179 DE LA LEY NUMERO 26703.- LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO Y DEL SISTEMA DE SEGUROS Y ORGANICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS, NO SOLO SER PROPIETARIO DE EL BIEN, SINO ADAMAS NO ADELIDAR SUMA ALGUNA DERIVADA DE SU ADQUISICION, ASIMISMO, DECLARA QUE SOBRE AQUEL NO EXISTE NEGOCIO, ACTO O CONTRATO, CARGAS O GRAVAMENES DE CUALQUIER NATURALEZA, NI RECAE MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE PUEDERAN LIMITAR SU LIBRE DISPOSICION O EL DERECHO DE GARANTIA CONSTITUIDO A FAVOR DE EL BANCO, ASUMIENDO EXPRESA RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL POR LA VERACIDAD DE DICHA DECLARACION. EN CASO DE VENTA, EL BANCO RECIBIRA DEL PRECIO EL IMPORTE TOTAL DE SUS ACRENCIAS RESPECTO A EL CLIENTE, HASTA DONDE DICHO PRECIO ALCANCE.

EL CLIENTE DECLARA EXPRESAMENTE QUE ACEPTA Y CONOCE QUE REQUIEREN AUTORIZACION ESCRITA DE EL BANCO PARA PROCEDER A CELEBRAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO RESPECTO AL BIEN.

CUARTA: EN EL CASO QUE EL BIEN SUFRIERA ALGUNA MEDIDA DE EMBARGO O SEQUESTRAR, SEA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, EL CLIENTE SE OBLIGA, DENTRO DEL TERMINO DE LEY, A OPOSERSE, HACIENDO CONOCER AL JUEZ Y A LOS INTERESADOS LA EXISTENCIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DE ELLO, EL CLIENTE DEBERA INFORMAR DENTRO DE LAS 24 (VEINTICUATRO) HORAS SIGUIENTES DE LA OCURRENCIA DE TALES HECHOS A EL BANCO. QUINTA: CON EL OBJETO DE COMPROBAR EL ESTADO DE CONSERVACION Y DEMAS CUALIDADES DE EL BIEN, EL BANCO POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE QUEDA AUTORIZADO PARA QUE, EN LA FECHA Y FORMA QUE ESTIME, POR MEDIO DE SUS FUNCIONARIOS, REPRESENTANTES, TERCEROS O CUALQUIER PROFESIONAL O TECNICO NECESARIO QUE PARA EL EFECTO DESEA CONTRATAR, REALICE LAS INSPECCIONES Y PRUEBAS QUE CONSIDERE NECESARIAS, CON TAL PROPOSITO, EL CLIENTE AUTORIZA A QUE LOS REPRESENTANTES DE EL BANCO Y/O LAS PERSONAS QUE ESTE DESIGNA PUEDAN ACCEDER AL BIEN, CUALQUIER OBSERVACION DEBERA SER SUSANADA POR EL CLIENTE DENTRO DEL PLAZO QUE PARA EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO



NOMBRE DE
 Calle 70
 261-9037
 7.5 SI
 7.6 SI
 7.7 EL
 7.8 SI
 7.9 EL
 8.0 SI
 8.1 SI
 8.2 SI
 8.3 SI
 8.4 SI
 8.5 SI
 8.6 SI
 8.7 SI
 8.8 SI
 8.9 SI
 9.0 SI
 9.1 SI
 9.2 SI
 9.3 SI
 9.4 SI
 9.5 SI
 9.6 SI
 9.7 SI
 9.8 SI
 9.9 SI
 10.0 SI

POR SU PARTE, EL CLIENTE SE OBLIGA A FACILITAR DICHAS INSPECCIONES Y A COLABORAR CON EL BANCO EN TODO LO QUE ÉSTE LE SOLICITE PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE LA INSPECCIÓN. EL BANCO QUEDA FACULTADO A EFECTUAR LA INSPECCIÓN ANTES REFERIDA CON O SIN LA PRESENCIA DE UN NOTARIO PÚBLICO ELEGIDO POR ÉL. LOS GASTOS EN QUE PUDIERA INCURRIRSE POR TAL MOTIVO SERÁN DE CUENTA DE EL CLIENTE, SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL BANCO PODRÁ EXIGIR QUE EL CLIENTE OBTenga Y LE HAGA ENTREGA DE UN ACTA NOTARIAL EN LA QUE SE CONSIGNEN LOS ACTOS, HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE LE CONSTEN O PRESENCIE EL NOTARIO, RESPECTO DE EL BIEN.

SIXTA: EL CLIENTE SE OBLIGA A CONTRATAR, DE INMEDIATO, A SATISFACCIÓN DE EL BANCO Y CONFORME A LOS TÉRMINOS QUE ÉSTE LE INDICAR, POR SU CUENTA Y CARGO, CON UNA COMPAÑIA DE SEGUROS ALTAMENTE SOLVENTE, UN SEGURO QUE CUBRA EL BIEN CONTRA TODOS LOS RIESGOS O EVENTUALIDAD DE DAÑO O DESTRUCCIÓN, CUALQUIERA QUE SEA SU NATURALEZA, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, INCLUYENDO LOS RIESGOS DE ROBO, HUELGA, CONVOCACIÓN CIVIL, RESPONSABILIDAD CIVIL DE EL CLIENTE Y DE EL BANCO Y CUALQUIERA OTRO QUE EL BANCO DETERMINE, QUE PUEDAN AFECTAR A EL BIEN.

ASIMISMO, DE MANERA PREVIA A LA ASUMCIÓN DE CUALQUIER DEUDA U OBLIGACIÓN FRENTE A EL BANCO, EL CLIENTE SE OBLIGA A ENTREGAR DE INMEDIATO A EL BANCO DEBIDAMENTE ENDOSADAS A SU FAVOR LA PÓLIZA CORRESPONDIENTE, ENDOSO EN EL QUE, POR DECLARACIÓN DE LA EMPRESA DE SEGUROS, CONSTARÁ QUE EL BANCO ES EL ÚNICO BENEFICIARIO DEL SEGURO. DEL MISMO MODO EL CLIENTE SE OBLIGA A PAGAR PUNTUALMENTE LAS PRIMAS DE LA RESPECTIVA PÓLIZA, ASÍ COMO A EFECTUAR LAS RENOVACIONES CORRESPONDIENTES, REMITIENDO INMEDIATAMENTE A EL BANCO COPIAS DE LOS COMPROBANTES DE PAGO DEBIDAMENTE CANCELADOS Y DE LA PÓLIZA, ASÍ COMO EL ORIGINAL DEL RESPECTIVO ENDOSO A SU FAVOR.

EL BANCO PODRÁ AMPLIAR LOS RIESGOS CUBIERTOS POR EL SEÑALADO SEGURO SIN RESTRICCIÓN ALGUNA EN SU MONTO Y/O COBERTURA, EN CUYO CASO LA PRIMA ADICIONAL DEL SEGURO QUE SE ORIGINE Y LOS GASTOS QUE SE DEVENGUEN CON MOTIVO DE ESTA AMPLIACIÓN, SERÁN SIEMPRE DE CUENTA Y CARGO DE EL CLIENTE.

EN CASO QUE EL CLIENTE NO CONTRATE EL SEGURO ANTES INDICADO EN LA OPORTUNIDAD O BAJO LAS CONDICIONES SEÑALADAS POR EL BANCO, O NO CUMPLA CON MANTENERLO VIGENTE, EL CLIENTE INCURRIRÁ AUTOMÁTICAMENTE EN MOROSIDAD, SIN NECESIDAD DE INTIMACIÓN ALGUNA, QUEDANDO EL BANCO AUTORIZADO PARA CONTRATARLO INMEDIATA Y DIRECTAMENTE POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE; DICHA CONTRATACIÓN SE REALIZARÁ EN LA EMPRESA DE SEGUROS QUE EL BANCO ESTIME CONVENIENTE Y POR UN MONTO NO INFERIOR AL VALOR DE EL BIEN, PÓLIZA EN LA QUE EL BANCO APARECERÁ COMO ÚNICO BENEFICIARIO DEL SEGURO. EL BANCO SE RESERVA EL DERECHO, NO SÓLO DE CONTRATAR DIRECTAMENTE EL SEGURO Y MODIFICAR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA RESPECTIVA PÓLIZA - INCLUSIVE EN LO REFERENTE A LOS DEDUCIBLES, MONTO Y COBERTURAS, SINO TAMBIÉN Y DE LA MISMA MANERA A PAGAR LAS PRIMAS Y HACER LAS RENOVACIONES PERTINENTES, TODO ELLO POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE.

NO OBTANTE LO EXPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, NO CONSTITUYE OBLIGACIÓN DE EL BANCO, NI LIBERA A EL CLIENTE DE SUS RESPONSABILIDADES.

QUEDA ESTABLECIDO QUE LO QUE EL BANCO GASTARE PARA MANTENER VIGENTE EL SEGURO SE CONSIDERARÁ COMO UN CAPITAL PRODUCTIVO DE INTERESES COMPENSATORIOS Y MONETARIOS A LAS TASAS MÁS ALTAS QUE TENGA VIGENTES EL BANCO PARA SUS OPERACIONES ACTIVAS, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE REALICE EL PAGO CORRESPONDIENTE A LA EMPRESA DE SEGUROS, DEBIDO EL CLIENTE REEMBOLSAR A EL BANCO DICHOS IMPORTES A SIMPLE REQUERIMIENTO. EN TODO CASO, EL CLIENTE AUTORIZA EXPRESAMENTE A EL BANCO, A EFECTOS DEL SEÑALADO REEMBOLSO, PARA QUE DEBITE Y/O CARGUE EN CUALQUIERA DE SUS CUENTAS Y/O DISPONGA DE LOS FONDOS QUE BAJO CUALQUIER MODALIDAD TENGA EN ESTE ÚLTIMO.

EL CLIENTE DEBERÁ ACREDITAR DE INMEDIATO A SATISFACCIÓN DE EL BANCO LA CONTRATACIÓN Y VIGENCIA PLENA DE LOS SEGUROS CONVENIDOS.

EN TODAS LAS PÓLIZAS DEBERÁN INCORPORARSE UNA CLÁUSULA SEGÚN LA CUAL EL BANCO DEBERÁ RECIBIR AVISO POR ESCRITO CON TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO DE ANTECIPACIÓN A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA PÓLIZA, ASÍ COMO UNA CLÁUSULA POR LA CUAL LAS PÓLIZAS NO PODRÁN SER ANULADAS SALVO CON AVISO PREVIO Y POR ESCRITO A EL BANCO POR PARTE DE LA ASSEGUADORA CON UN MÍNIMO DE QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO DE ANTECIPACIÓN.

ASOCIADO A LA Solicitud DE CUALQUIERA DE LAS PARTES CONTRATANTES, LOS RIESGOS CUBIERTOS POR EL SEGURO PODRÁN SER AMPLIADOS Y LA PRIMA Y GASTOS QUE SE DEVENGUEN CON MOTIVO DE ESTA AMPLIACIÓN SERÁN DE CUENTA Y CARGO DE EL CLIENTE.

EN CASO QUE EL BANCO PROCEDA A LA EJECUCIÓN O COBRO DE LA PÓLIZA RESPECTIVA COMO CONSECUENCIA DE UN SINISTRO, EL CLIENTE SE OBLIGA FRENTE A EL BANCO A ASUMIR INTEGRALMENTE EL PAGO DE CUALQUIER SUMA DE DINERO POR CONCEPTO DE FRANQUICIA Y OTROS GASTOS QUE DEDUZA LA EMPRESA DE SEGUROS, PARA LO CUAL EL CLIENTE AUTORIZA IRREVOCABLEMENTE A EL BANCO PARA QUE DEBITE Y/O CARGUE EN CUALQUIERA DE SUS CUENTAS Y/O DISPONGA DE LOS FONDOS QUE BAJO CUALQUIER MODALIDAD TENGA EN ESTE ÚLTIMO, EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA.

PARA EL CASO DE QUE EL CLIENTE TOMARE DIRECTAMENTE EL SEGURO, EL BANCO QUEDA IRREVOCABLEMENTE AUTORIZADO A COBRAR A EL CLIENTE UNA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE LA PÓLIZA ENDOSADA, COMISIÓN QUE EL CLIENTE DECLARA CONOCER Y SE OBLIGA A PAGAR, PARA LO CUAL EL BANCO PODRÁ CARGAR EL IMPORTE RESPECTIVO EN LA CUENTA DE EL CLIENTE, ASÍ COMO CUENTA CON LA SUFICIENTE PROVISIÓN DE FONDOS.

SEPTIMA: LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE, EN CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

7.1 SI EL CLIENTE DEJA DE CUMPLIR, TOTAL O PARCIALMENTE, SEGÚN CORRESPONDA, CON UNA CUALQUIERA DE SUS OBLIGACIONES FRENTE A EL BANCO.

7.2 DE MANERA GENERAL, SI EL CLIENTE INCUMPLIERA CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO; SE MOCIFIQUEN SUS CATEGORÍAS CREDITICIAS A UNA CATEGORÍA DE MAYOR RIESGO; SE REGISTRARAN OBLIGACIONES VENCIDAS EN LAS CENTRALES DE RIESGO; SE ENCONTRARAN EN PROCESO DE DECLARATORIA DE INSOLVENCIA, EN ESTADO DE CESACIÓN DE PAGOS O ATRASO; CONVOCARAN A CONCURSO DE ACRESDORES; ESTUVIERA EN GUERRA O SI, A JUICIO DE EL BANCO, SU SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, ECONOMICA O FINANCIERA CAUSARA FUNDADOS TEMORES QUE SURTIERA UNA DE LAS SITUACIONES ANTERIOAS, SALVO QUE EL CLIENTE CONSIGUIERA AL SÓLO REQUERIMIENTO DE EL BANCO, GARANTÍA REAL O PERSONAL SUFICIENTE A JUICIO DE EL BANCO, PARA RESPONDER A LAS OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO.

7.3 SI EL BIEN SE HUBIERA DEGRADADO O DETERIORADO A TAL PUNTO QUE SE ENCUENTRE EN PELIGRO, A CRITERIO DEL PERITO TABADOR REGISTRADO EN LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS, LA RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO Y EL CLIENTE NO CUMPLIERA CON MEJORAR O SUSTITUIR LA GARANTÍA, A SATISFACCIÓN DE EL BANCO, O CON REDUCIR LAS OBLIGACIONES A SU CARGO.

7.4 SI EL BIEN SE PERDE O DETERIORA, O ESTÁ EN PELIGRO DE ELLO, Y EL CLIENTE NO CUMPLE CON MEJORAR O SUSTITUIR LA GARANTÍA, A SATISFACCIÓN DE EL BANCO, O CON REDUCIR LAS OBLIGACIONES A SU CARGO.

NON BRENDER

CIUDAD DE LIMA

Calle 705 - Magdalena
261-0081 Fax: 460-2011

ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE

TESTIMONIO

801
del

EN TODO LO QUE
DE UN NOTARIO
DEL CLIENTE.
DE UN ACTA
DE EL NOTARIO,
LOS TERMINOS
UN SEGURO QUE
A QUE SEA SU
MOCION CIVIL,
E, QUE PUEDAN
EL CLIENTE SE
RESPONDIENTE,
O BENEFICIARIO
IVA PÓLIZA, ASI
COPIAS DE LOS
YIVO ENDOSO A
EN SU MONTO
VENGUEN CON
CONDICIONES
OPORTUNE EN
INMEDIATA Y
DE SEGUROS
QUE EL BANCO
DE CONTRATAR
LUSIVE EN LO
LAS PRIMAS Y
A EL CLIENTE
PARA COMO UN
VIENTES A LA
REMENTO, EN
A QUE DEBE
ADTENDA EN
VENA DE LOS
EN XIVO POR
SE COMO UNA
A EL BANCO
PODRAN SER
DE EL
ENCIA DE UN
EDNERO POR
TE AUTORIZA
ONDA DE LOS
LA CLÁUSULA
STORIZADO A
TE DECLARA
ENTA DE EL
TRA DE SUS
PRESENTE
REGISTRARAN
SOLVENCIA,
ESRA O SI, A
BURGHERA
EL BANCO,
S DE PAGO,
O DEL PERITO
CLIENTE NO
CIONES A SU
SUSTITUIR LA

7.6 SI EL CLIENTE Y/O EL BANCO ES DEMANDADO RESPECTO A LA PROPIEDAD DE EL BIEN
7.6 SI EL CLIENTE NO INFORMA POR ESCRITO RESPECTO A ACTOS DE DISPOSICIÓN O CONSTITUCIÓN DE OTROS
GRAVAMENOS SOBRE EL BIEN CON PERJUICIO DE LOS DERECHOS DE EL BANCO
7.7 EL CLIENTE NO CUMPLE CON MANTENER VIGENTE EL SEGURO SEÑALADO EN EL PRESENTE CONTRATO O NO ENDOSA LA
CORRESPONDIENTE PÓLIZA A FAVOR DE EL BANCO
7.8 SI EL CLIENTE NO FACULTA A EL BANCO LA INSPECCIÓN DE EL BIEN, Y/O SUSANA LAS OBSERVACIONES QUE, RESPECTO A SU
CONSERVACIÓN, FORMULE EL BANCO
7.9 EL CLIENTE PROPORCIONA INFORMACIÓN FALSA A EL BANCO EN SU SOLICITUD DE CRÉDITO, O RESULTASE FALSO LO
MANIFESTADO CON CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA
7.10 SI LA GARANTÍA QUE SE CONSTITUYE POR EL PRESENTE DOCUMENTO NO SE INSCRIBESE EN UN PLAZO DE 90 DIAS DE
SUSCRITO ESTE DOCUMENTO
EL BANCO PODRÁ A SU ÚNICO Y EXCLUSIVO CRITERIO, EN RELACIÓN A TODOS LOS CONTRATOS DE CRÉDITO CERRADOS
ENTRE LAS PARTES -CUALQUIERA SEA SU MODALIDAD, DIRECTOS, INDIRECTOS O CONTINGENTES O ARRENDAMIENTOS
FINANCIEROS, DAR POR VENCIDOS SUS RESPECTIVOS PLAZOS, DICHO VENCIMIENTO ANTECIPADO OPERARÁ DE PLENO DERECHO
Y SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL ALGUNA, EN CUYO CASO QUEDARÁN AUTOMÁTICAMENTE VENCIDOS LOS PLAZOS DE
TODAS LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS POR LA GARANTÍA CONSTITUIDA CONFORME AL PRESENTE CONTRATO, Y EL BANCO
PODRÁ PROCEDER DE INMEDIATO A SUBROGARSE.
OCTAVO: PARA EL IMPROBABLE CASO DE UNA EJECUCIÓN, CON EL CONSIGUIENTE REMITE DE EL BIEN Y EN APLICACIÓN DE LO
DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 723 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL O CUALQUIER NORMA QUE LA SUSTITUYA, LAS PARTES DE
COMÚN ACUERDO VALORARÁN EL BIEN EN LA SUMA SEÑALADA EN EL AMBITO DEL PRESENTE INSTRUMENTO
NO OBTENIENDO EL CLIENTE O EL BANCO SE RESERVA EL DERECHO DE SOLICITAR, POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE, UNA NUEVA
VALUACIÓN CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE
EN EL SEÑALADO CASO DE EJECUCIÓN, LAS PARTES ACUERDAN QUE EL BANCO PODRÁ COBRAR UNA COMISIÓN DEL 5% POR
CONCEPTO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA, CALCULADA SOBRE EL VALOR QUE SE OBTenga DE LA VENTA DE EL BIEN, RESPECTO
DE LA CUAL EL BANCO SE RESERVA EL DERECHO DE VARIAR SU IMPORTE, SIN NECESIDAD DE PREAVISO ALGUNO, SIN PERJUICIO
DEL DERECHO ASIMISMO AL COBRO DE LAS COSTAS Y COSTOS PROCESALES Y AL REEMBOLSO DE TODO GASTO QUE HAYA
EFECTUADO POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE, INCLUSIVE LOS RELACIONADOS A LA COBRANZA SEÑALADA
NOVENA: EL CLIENTE FACULTA A EL BANCO, EN FORMA EXPRESA E IRREVOCABLE PARA QUE, SI ÉSTE ASÍ LO ESTIMA
CONVENIENTE, EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE EL CLIENTE, PUEDA RETENER Y/O ADJUDICAR AL
PAGO PARCIAL O TOTAL DEL PRÉSTAMO Y DEMÁS OBLIGACIONES A SU CARGO FRENTE A EL BANCO TODA CANTIDAD QUE,
POR CUALQUIER CONCEPTO, EL BANCO TENGA EN SU PODER Y/O ESTÉ DESTINADA A SERLE ENTREGADA O ASIGNADA, SIN
RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, ESTANDO FACULTADO ADÉMÁS PARA CARGAR EL ÍNTEGRO DE LO ACREDITADO EN
CUALQUIERA DE LAS CUENTAS QUE EL CLIENTE MANTENGA EN EL BANCO, QUEDA ESTABLECIDO QUE LA SEÑALADA
FACULTAD INCLUSIVE SE EXTIENDE A LA POSIBILIDAD DE TRANSFERIR FONDOS ENTRE CUENTAS, DE SER EL CASO, SIENDO
ENTENDIDO QUE EL BANCO NO ASUMIRÁ RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA DIFERENCIA DE CAMBIO QUE PUDIERA RESULTAR
POR LA ADQUISICIÓN DE LA MONEDA DESTINADA AL PAGO PARCIAL O TOTAL DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE EL CLIENTE,
CUALQUIERA SEA LA OPORTUNIDAD EN QUE SE EFECTE LA MISMA
ASIMISMO, EL CLIENTE FACULTA EXPRESAMENTE A EL BANCO, SUS DIRECTORES, FUNCIONARIOS Y/O EMPLEADOS EN
GENERAL, A PROPORCIONAR, A CRITERIO DE EL BANCO, TODA INFORMACIÓN NECESARIA A TERCEROS, EN ESPECIAL
INFORMACIÓN FINANCIERA, SOBRE LAS OPERACIONES ACTIVAS Y/O PASIVAS DE EL CLIENTE, PARA EFECTOS DE LA COBRANZA
DELO ADJUDICADO
DECIMA: TODOS LOS GASTOS Y TRÁMITOS QUE SE DEVENGUEN DEL PRESENTE CONTRATO, ASI COMO LOS NOTARIALES Y
REGISTRALES, LOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LOS RELACIONADOS A LA
VERIFICACIÓN POR EL BANCO DE LA ADECUADA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA GARANTÍA, LOS DE UN TESTIMONIO DE LA
ESCRITURA PÚBLICA QUE ORIGINE LA PRESENTE, Y LOS DE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO,
SERÁN POR CUENTA Y COSTO DE EL CLIENTE
EN LO QUE CONCERNE AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE SE ORIGINE DE LA
PRESENTE, EL CLIENTE SE OBLIGA ESPECIALMENTE A PRESTAR SU CONCURSO, A SIEMPRE REQUERIMIENTO DE EL BANCO, PARA
OBTENER DICHA INSCRIPCIÓN
QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE CUALQUIER GASTO O COSTO DERIVADO DEL PRESENTE CONTRATO QUE EL BANCO SE
VIA OBLIGADO A EFECTUAR O ASUMIR POR CUENTA DE EL CLIENTE DEVENGARÁ, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE EL BANCO
REALICE EL REEMBOLSO CORRESPONDIENTE, LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS A LA MÁXIMA TASA QUE
TENGA VIGENTE EL BANCO PARA SUS OPERACIONES ACTIVAS, SIN QUE SEA NECESARIO REQUERIMIENTO ALGUNO DE PAGO,
QUEDANDO AUTOMÁTICAMENTE CONSTITUIDO EN MORA EL CLIENTE
DECIMA PRIMERA: EL BANCO QUEDA EXPRESAMENTE AUTORIZADO POR EL CLIENTE PARA CEDER SU POSICIÓN
CONTRACTUAL A UN TERCERO, SIENDO EFECTIVO PARA DICHO EFECTO QUE COMUNIQUE A EL CLIENTE LA CESIÓN
CONVENIDA, LA MISMA QUE SERÁ PLENAMENTE OPONIBLE A ESTE EFECTO
DECIMO SEGUNDA: PARA TODO LO QUE SE REFIERE A LA INTERPRETACIÓN, EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE
CONTRATO Y SUS EFECTOS, LAS PARTES RENUNCIAN EXPRESAMENTE AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SE SOMETEN A LA
JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA CIUDAD EN QUE SE SUSCRIBE EL
PRESENTE DOCUMENTO
PARA EFECTOS DE CUALQUIER NOTIFICACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS
QUE APARECEN EN LA INTRODUCCIÓN DE LA PRESENTE MINUTA, EN LOS CUALES SE LES CONSIDERARÁ SIEMPRE PRESENTE
PARA LOS EFECTOS DE CUALQUIER NOTIFICACIÓN, TODO CAMBIO DOMICILIARIO DEBERÁ TENER LUGAR DENTRO DEL RAYO
URBANO DEL SEÑALADO DISTRITO JUDICIAL, EL QUE PARA SURTIR TODOS SUS EFECTOS DEBERÁ SER COMUNICADO POR VÍA
NOTARIAL A LA OTRA PARTE
AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LO DEMÁS QUE FUERE DE LEY Y CAUSE DE EMBAR LOS RESPECTIVOS PARTES AL REGISTRO
DE FIDEJOS DE LIMA PARA INSCRIPCIÓN, SIN PREJUICIO DE SOLICITAR EN INMEDIATO RECURSO DE LA PARTIDA REGISTRAL DEL
BIEN O BIEN HIPOTECADO A FAVOR DE EL BANCO, CONFORME A LEY
LIMA, DIECISÉIS DE JULIO DE DOS MIL DIEZ
FIRMADO: MARCO ANTONIO CORZALES PEREZ
FIRMADO: HERMAN RUBEN FUERTA AMORETTI
FIRMADO: XINBO CHEN
AUTORIZA LA PRESENTE MINUTA LA DOCTORA SANDRA VALENTINA TAYARA ESPINOZA, ABOGADA, REGISTRO
DE ABOGADOS DE LIMA NUMERO 48708



UNARP
DANNON BRENDER

CIUDAD DE LIMA
Oeste 705 - Magdalena
261-0081 Fax: 460-2011

MANIFIESTO
ASIENTO DE INSCRIPCION

PUEBLO JOVEN SEÑOR DE LOS MILAGROS
NZ S LOTE 11 ZONA III
CODIGO DE PREDIO N° P01090001
DPTO : LIMA - PROV: LIMA - DIST: COMAS

Zona Registral N° IX - Sede Lima
Oficina LIMA NORTE
TESTIMONIO

manu

Hoja : 1 de 1

ANTECEDENTE REGISTRAL
CODIGO DE PREDIO N° P01073050

INSCRIPCION DE HIPOTECA

BANCO FINANCIERO DEL PERU RUC 20100105882

Ubicación:
Circunscripción:
Comuna:

En mérito a la inscripción
Escritura Pública N° 22072010 FIRMANA POR EL NOTARIO PUEBLO, DR. LUIS DANNON BRENDER. (LIM)

CONSTITUIDA A FAVOR DE BANCO FINANCIERO DEL PERU, INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°
DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, HASTA POR LA SUMA DE US\$ 79,911.86 DÓLARES
A FIN DE GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES QUE SE DETALLAN EN EL TÍTULO QUE SE ARCHIVA - ASÍ
LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 20072010 OTORGADA ANTE NOTARIO PUEBLO DE LIMA, DR. LUIS
BRENDER.

Inscripción Nro. 2010-00520751 del 22/07/2010 a horas 15:54:21 Arancel : S/. 307.70
2010-35-00023352-2010-36-00038822
ZEGARRA ANDRILLO, GIOVANA JULIA
10/08/2010 Oficina Registral : LIMA NORTE

GIOVANA JULIA ZEGARRA ANDRILLO
Magistrada Pública de
Zona Registral N° IX - Sede Lima

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena Lima - Perú
Telf.: 261-0089 - 2619081
Fax: 4602011



REGISTRO UNICO DE
PERSONAS
PROVINCIA Y
GONZALES
ABOGADO, Y
DOCUMENTO
EN LA
NÚMERO
PARTAMENTO DE
COMAS,
DE LIMA,
UNIDOS DE
ESTADOS

An Bre
uardo La
ncedida p
na.

Nº EXP: 0000034103

PAGARE 12517	Lugar de Emisión	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Moneda e Importe
CREDITO 17637959	AGENCIA EMANCIPACION	28/12/2010	27/02/2011	S/.99,000.00

PAGARE prometo (prometemos) pagar incondicionalmente a la orden del Banco Financiero del Perú, la cantidad de: **NOventa y NÚEVE MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES**

Balance recibido del BANCO FINANCIERO DEL PERU (en adelante el BANCO) a mi(s)stra entera satisfacción y que me(s)ros obligo(s) obligados que resulte de las resoluciones que pudieran efectuarse al presente Pagare, quedando establecido que pago(s) pagaremos al vencimiento alguno, el importe del Pagare más el interés compensatorio de 17%, comisiones y gastos que se devenguen desde la fecha de emisión y por todo el tiempo transcurrido hasta el pago total de la obligación contenida en este documento. Asimismo, en el caso de incumplimiento en el pago, sea necesario requerimiento alguno de pago para constituirme/constituimos en mora, pues es entendido que ésta se producirá de modo automático por el vencimiento de este Pagare, igualmente quedará/quedaremos obligado(s) a la cobertura de los gastos notariales y judiciales en que pudiera incurrir el motivo. Expresamente acepto/aceptamos toda variación de las tasas de interés pactadas y/o comisiones y/o cargos que el BANCO, sin necesidad de aviso previo o posterior. El presente Pagare no requiere ser protestado por falta de pago, procediendo su ejecución por el sólo mérito de haber vencido su plazo y no

tenido este Pagare, incluyendo capital, intereses, comisiones, gastos y de ser el caso los impuestos que lo gravan, no fue pagado directamente por mí/por nosotros expresamente e irrevocablemente a el BANCO para que debite el importe correspondiente en cualquiera de las cuentas que me(s)ros establecidas en el BANCO, así como para que afecte por el importe los depósitos, impositivos, valores u otros bienes existentes a mi(s)stra(s) y/o totales de este Pagare, que el BANCO o sus eventuales cesionarios decidan, ya sea por su importe total o parcial y que serán anotadas en este libro o en hoja anexa, sin cuando no estén suscritas por mí/por nosotros. Queda expresamente establecido que mi(s)stra domicilio es el indicado en el presente título judicial con el objeto de hacer efectivo el importe de este Pagare, me(s)ros someto/sometemos a la competencia de los jueces y tribunales del lugar donde el BANCO o sus cesionarios tuvieran por conveniente entablar la acción judicial, a cuyo efecto renunciamos al fuero de

protestar plenamente facultado(s) para suscribir y emitir el presente Pagare

RENZO XX, AÑERO
DIRECCIÓN DE EXTRANJERÍA (000010001)
Legal:
Domicilio Legal:
Legal:
Domicilio Legal:
DIRECCIÓN TUPAC AMARU 5110 - COMAS - L.



Cónyuge:
DGI:
Domicilio:

Sello y Firma:
Emite Emite Emite

constituimos solicito, incondicional e irrevocablemente en aval(s) del emitente(s) los emitentes de este pagare, por todas las obligaciones que me(s)ros del presente Pagare, y mientras ellas no hayan sido extinguidas totalmente, comprometo(s)me/comprometemos a responder por la cantidad que resulte de las resoluciones que pudieran efectuarse al presente Pagare, quedando establecido que pago(s) pagaremos al vencimiento alguno, el importe del Pagare más el interés compensatorio de 17%, comisiones y gastos que se devenguen desde la fecha de emisión y por todo el tiempo transcurrido hasta el pago total de la obligación contenida en este documento. Asimismo, en el caso de incumplimiento en el pago, sea necesario requerimiento alguno de pago para constituirme/constituimos en mora, pues es entendido que ésta se producirá de modo automático por el vencimiento de este Pagare, igualmente quedará/quedaremos obligado(s) a la cobertura de los gastos notariales y judiciales en que pudiera incurrir el motivo. Expresamente acepto/aceptamos toda variación de las tasas de interés pactadas y/o comisiones y/o cargos que el BANCO, sin necesidad de aviso previo o posterior, procediendo su ejecución por el sólo mérito de haber vencido su plazo y no tener este Pagare, incluyendo capital, intereses, comisiones, gastos y de ser el caso los impuestos que lo gravan, no fue pagado directamente por mí/por nosotros expresamente e irrevocablemente a el BANCO para que debite el importe correspondiente en cualquiera de las cuentas que me(s)ros establecidas en el BANCO, así como para que afecte por el importe los depósitos, impositivos, valores u otros bienes existentes a mi(s)stra(s) y/o totales de este Pagare, que el BANCO o sus eventuales cesionarios decidan, ya sea por su importe total o parcial y que serán anotadas en este libro o en hoja anexa, sin cuando no estén suscritas por mí/por nosotros. Queda expresamente establecido que mi(s)stra domicilio es el indicado en el presente título judicial con el objeto de hacer efectivo el importe de este Pagare, me(s)ros someto/sometemos a la competencia de los jueces y tribunales del lugar donde el BANCO o sus cesionarios tuvieran por conveniente entablar la acción judicial, a cuyo efecto renunciamos al fuero de mi(s)stra domicilio.

protestar plenamente facultado(s) para suscribir y avalar el presente Pagare

Aval:
DGI:
Cónyuge:
DGI Cónyuge:
Domicilio:
Sello y Firma:



ING. EMILIO BRAVO PUCCIO Mar Peruano 109 Surco, Tel. 4359022 - 99121387 Fax 4389842

BF - 2444 - 2011

ACTUALIZACIÓN

HOJA DE RESUMEN DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE PARA EL BANCO FINANCIERO

PLANO DE UBICACIÓN	FOTO DEL INMUEBLE
	
Propietario	CHEN XINMO
Fecha de Emisión	Lima, 10 de Mayo del 2011
Descripción Inmueble	Jr. Cajatambo N° 338, Mz. 8, Lt. 11, Zona III, Pueblo Joven Señor de los Milagros, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.
Destino / Uso	Inmueble
Descripción Detallada	Vivienda
Materiales de Constr.	Ladrillo y concreto

Descripción	Área en m ²	Valor en US\$
Terreno (VT)	209.88	35,645.80
Edificación (VE) Incluye factor comercial	220.00	44,880.00
Valor Comercial (VC)		80,525.80
Coeficiente de Realización (VR)	0.7VC	56,367.92
Valor de Reconstrucción	Nuevo de las Edificaciones	70,400.00
Porcentaje de Depreciación	30%	4%
Valor de Cambio	2.9100	

- 1 (*) Los Valores consignados en la presente tasación, consideran IGV y corresponden a todos los bienes que el Banco ha indicado valor.
- 2 (*) Confirmar si las áreas verificadas, coinciden con lo indicado en la Ficha de RRPP, del inmueble.

Coinciden:	Valor Declarado	Valor No Declarado	Diferencia

Resolución SBS 1305 - 2005

Año de Construcción	: 1972	5.- Tipo de Edificación	: Casa/Habitación
Pisos	: 3	6.- Uso	: Vivienda
Material	: Ladrillo y concreto	7.- Valor Declarado	: US\$ 11,928.00
Material Predominante	: Ladrillo y concreto	8.- Suma Asegurada	: US\$ 70,400.00

Ing. Emilio Bravo Puccio
R.C.I. 11484
C.T.T.P. 89
REPEV. 674-94

Ing. Carlos Díaz Villacorta
C.I.P. 12637
C.T.T.P. 497
REPEV. 624-94

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena Lima - Perú
Tel: 261-0009 - 2619081
Fax: 261-0009



ING. EMILIO BRAVO PUCCIO Mar Peruano 108 Surco. Tel. 4356022 - 98121367 Fax 4369642

75
Quinas

PRECEDENTES:

El Banco del Banco Financiero, se ha realizado una visita de inspección ocular externa del inmueble mencionado debido a que no se pudo ingresar al mismo, la valoración referencial se está realizando basándose en la tasación anterior realizada por la Firma S.A.C de fecha 15/08/2010 y los valores comerciales de compra venta de inmuebles en los mercados.
La tasación ha sido elaborada en concordancia con la R. SBS-992-98, de fecha 23 de Setiembre de 2000 de la Superintendencia de Banca y Seguros.

**VALUACIÓN COMERCIAL
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL BIEN**

Objeto del Bien: Inmueble

Propietarios: CHEN XINMO

Dirección: Jr. Cajatambo N° 338, Mz. S, Lt. 11, Zona III, Pueblo Joven Señor de los Milagros, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.

Usual del predio: Vivienda.

Medidas y Perímetros: Según los descritos en la Copia Literal N° P01090601
 Por el frente, con 8.86 ml.
 Por la derecha, con 24.35 ml.
 Por la izquierda, con 23.71 ml.
 Por el fondo, con 8.61 ml.

Características de las edificaciones urbanas y entorno: El entorno donde se ubica el predio, cuenta con obras completas de infraestructura urbana tales como: redes de agua y desagüe, pistas de asfalto, veredas de concreto, redes de alumbrado público, domiciliario y redes telefónicas.

Superficie del Terreno: Según tasación anterior.
209.68 m2

Superficie Construida:
 120.00 m2 Primer piso
 50.00 m2 Segundo piso Ampliaciones
 50.00 m2 Tercer piso Ampliaciones
 220.00 m2

Descripción: Se trata de un inmueble de : Tres pisos.

Distribución: Inmueble que se compone según tasación anterior de:
Primer piso - Sala - comedor, estar, dos dormitorios y depósito - lavandería.
Segundo piso - Sala - comedor, cocina y baño.
Tercer piso - Cuatro dormitorios, lavandería y pasadizo.

NOTARIA DANNON
 Av. Javier Prado Oeste 705
 Magdalena Lima - Perú
 Tel.: 261-0009 - 2619081
 Fax.: 4602011



15
Quins

ANTECEDENTES:

El Banco del Comercio del Banco Financiero, se ha realizado una visita de inspección ocular externa del inmueble como debido a que no se pudo ingresar al mismo, y la valoración referencial se esta realizando basándose en la tasación anterior realizada por la Firma S.A.C de fecha 15/09/2010 y los valores comerciales de compra venta de inmuebles en los mercados.

La valoración ha sido elaborada en concordancia con la R. SBS-992-98, de fecha 23 de Setiembre de 2008 de la Superintendencia de Banca y Seguros.

VALUACIÓN COMERCIAL
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL BIEN

Nombre del Bien: Inmueble

Propietarios: CHEN XINMO

Dirección: Jr. Cajatambo N° 339, Mz. S, Lt. 11, Zona III, Pueblo Joven Señor de los Milagros, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.

Actualidad del predio: Vivienda.

Medidas y Perímetros: Según los descritos en la Copia Literal N° P01090601
 Por el frente, con 8.85 ml.
 Por la derecha, con 24.35 ml.
 Por la izquierda, con 23.71 ml.
 Por el fondo, con 8.61 ml.

Infraestructura de servicios urbanos en el entorno: El entorno donde se ubica el predio, cuenta con obras completas de infraestructura urbana tales como: redes de agua y desagüe, pistas de asfalto, veredas de concreto, redes de alumbrado público, domiciliario y redes telefónicas.

Terreno: Según tasación anterior.
209.68 m2

Construida:

120.00 m2	Primer piso	
50.00 m2	Segundo piso	Ampliaciones
<u>50.00 m2</u>	Tercer piso	Ampliaciones
<u>220.00 m2</u>		

Descripción: Se trata de un inmueble de : Tres pisos.

Distribución: Inmueble que se compone según tasación anterior de:
Primer piso- Sala - comedor, estar, dos dormitorios y deposito - lavandería.
Segundo piso- Sala - comedor, cocina y baño.
Tercer piso- Cuatro dormitorios, lavandería y pasadizo.

NOTARIA DANNON
 Av. Javier Prado Oeste 705
 Magdalena Lima - Perú
 Tel.: 261-0009 - 2619081
 Fax: 4602011



ING. EMILIO BRAVO PUCCIO Mar Peruano 109 Surco. Tel. 4359022 - 98121367 Fax 4369642

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Clasificación Según tasación anterior.

Materiales Predominantes

Estructura: Muros de ladrillo con columnas de amarre de concreto armado.
Vigas, columnas y escaleras de.- concreto armado.
Techos aligerados de.- concreto armado.

Acabados: Pisos de.- cerámico y cemento pulido.
Zócalos de.- cerámico y mayólica.
Puertas de.- fierro y madera contraplacada.
Ventanas de.- vidrio con perfil de aluminio, vidrio con perfil de fierro y vidrio con marco de madera.
Pintura.- látex.

Inst. Sanitarias: Empotradas.
Aparatos sanitarios de.- loza vitrificada.

Inst. Eléctricas: Empotradas.

SERVACIONES: Cuando se permita el ingreso al inmueble se tenderá el valor definitivo del mismo.

CONDICIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIEN

EDAD : 39 años , con ampliaciones posteriores.
DEPRECIACIÓN : 30% Primer piso.
 : 4% Ampliaciones.
ESTADO : Bueno, por lo apreciado desde el exterior.
REPARACIONES : Ver documentos legales

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena Lima - Perú
Tel.: 261-0009 - 2619081
Fax: 4602011

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN LA EVALUACIÓN:

La siguiente documentación proporcionada por el cliente el perito que suscribe elaboró el presente informe:

COPIA LITERAL N° P01090801 DE LA SUNARP.

TASACION ANTERIOR REALIZADA POR LA FIRMA BVANET DE FECHA 05/07/2010



ING. EMILIO BRAVO PUCCIO Mar Peruana 109 Surco. Tel. 4359022 - 98121387 Fax 4369842

Handwritten notes:
 XPT
 12/11/11
 12/11/11

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA

UBICACIÓN	ÁREA m2	PRECIO US\$	TELÉFONO
Edificio de tres pisos, ubicada a Calle De la Cdra. 43 de Tupac Cruzado - Comas	A.T. 200.00 A.C. 150.00	89,300.00	2632413 998198714

FLUJO DE LA VALUACIÓN

VALOR DEL TERRENO (VT):

Tomando en cuenta que el terreno ya tiene un uso específico.

3,68 m2 x US\$ 170.00 = US\$ 625.60
VT = US\$ 35,645.60

VALOR DE LA EDIFICACIÓN (VE): Incluye Factor Comercial

Edificio 120.00 m2 x US\$ 280.00 x 0.70 = US\$ 21,840.00
 Edificio 50.00 m2 x US\$ 240.00 x 0.96 = US\$ 11,520.00
 Edificio 50.00 m2 x US\$ 240.00 x 0.96 = US\$ 11,520.00
VE = US\$ 44,880.00

RESUMEN DE LA VALUACIÓN

NOTARIA DANNON
 Av. Javier Prado Oeste 705
 Magdalena Lima - Perú
 Telf.: 261-0009 - 2619081
 Fax: 4602011

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC):

VT + VE = US\$ 80,525.60
VC = US\$ 80,525.60

VALOR: OCHENTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO Y 60/100 DÓLARES AMERICANOS



ING. EMILIO BRAVO PUCCIO Mar Peruano 109 Surco. Tel. 4359022 - 98121387 Fax 4388642

18
18

DEDUCCIONES APLICABLES PARA OBTENER EL VALOR DE REALIZACIÓN FINAL:

En el caso de realización del inmueble, consideramos las siguientes deducciones:

Costos de publicidad	2.00%
Costos de valuación para la realización	0.20%
Comisiones de venta	4.00%
Mantenimiento	2.00%
	8.20%

Para realizar el inmueble en un plazo prudencial de 60 días y estableciendo que a la fecha en el mercado la oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmueble, consideramos un ajuste en el valor para poder vender el bien en ese plazo de

21.80%

30.00% DEL V.C

El total de Deducciones

El Banco considerará las deducciones de su conocimiento, para así obtener un Valor de Realización Final.

VALOR DE REALIZACIÓN DEL INMEDIATA (VRI):

Valor de Realización
Estima a la fecha en 0.7 del VC = US\$ 66,367.92

VALOR: CINCUENTISEIS MIL TRESCIENTOS SESENTISIETE Y 92/100 DÓLARES AMERICANOS.-

Tasa de cambio: S/. 2.9100 por dólar

NOTARIA DANNON
 Av. Javier Prado Oeste 705
 Magdalena Lima - Perú
 Telf.: 261-0009 - 2619081
 Fax.: 4602011

EFECTIVIDAD DE LA VALUACIÓN

Si varían las condiciones del mercado, económicas y otras así como de no surgir incógnitas. La valuación podría tener una vigencia de 90 días.

Abtentamente
 Emilio Bravo Puccio
 D.N.I. 11264
 C.P. 12637
 C.T. 497
 REPEV. 624-94
 Legalización Vigente

Ing. Carlos Díaz Villacorta
 C.I.P. 12637
 C.T. 497
 REPEV. 624-94

LEGALIZACIÓN A LA VUELTA



CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE SE ENCUENTRAN EN EL ANVERSO
PRESENTE DOCUMENTO CORRESPONDEN A: EMILIO ERNESTO BRAVO PUC
IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 0938
Y CARLOS RICARDO DIAZ VILLACORTA, IDENTIFICADO CON DOCUMEN
NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07813955
LIMA, 12 DE MAYO DE 2011.



Dr. LUIS DANNON BRENDER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA



14
calore

EL ANVER
TO BRAVO P
NUMERO DE
CON DOCU



Vista de la fachada del inmueble



Vista de los alrededores del Inmueble



NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena Lima - Perú
Telf.: 261-0009 - 2619081

CO  FINANCIERO

NOTARIA DANNON
Av. Javier Prado Oeste 705
Magdalena Lima - Perú
Telf.: 261-0009 - 2619081
Fax.: 4602011

18/15
DANNON

CARTA NOTARIAL

Lima, 07 de abril de 2011.

Señores:
HEN XINMO
Av. Túpac Amaru 3376
LIMAS

NOTARIA DANNON
AV. JAVIER PRADO OESTE 705
MAGDALENA - LIMA
CARTAS NOTARIALES
Número: 67743
Fecha: 08 ABR 2011

En su consideración.-

La presente tiene por finalidad comunicarle que, de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Constitución de Hipoteca, elevado a Escritura Pública ante la Notaría Pública de Luis Dannon Brender el 20.07.10, hemos decidido dar por vencidos los plazos del crédito N° 447637959.

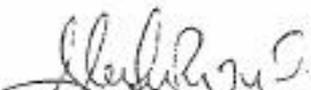
Por tal motivo, se deberá acercarse a nuestras oficinas a efectos de cancelar la totalidad de su deuda, caso contrario en el plazo de cuarenta y ocho horas estaremos iniciando las acciones legales correspondientes a efectos de ejecutar la garantía hipotecaria. En la fecha procederemos a completar el título valor que nos entregaran, más los respectivos intereses compensatorios y moratorios que hasta la fecha nos adeudan.

Esta decisión es motivada única y exclusivamente por el incumplimiento de pago de su obligación; en tal sentido, les requerimos para que dentro de las 24 horas de recepción de la presente cancelen el importe indicado más sus intereses compensatorios y moratorios, caso contrario nos veremos en la necesidad de interponer la demanda de ejecución de la garantía respectiva en el plazo antes indicado.

En otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,


CARLOS RAMOS BEJARANO
Jefe de Sobranza Judicial
BCR


SHEILA PIZARRO ORREGO
Asesor legal
RCR



CERTIFICO: QUE SIENDO LAS 12:40 HORAS EL ORIGINAL DE PRESENTE CARTA NOTARIAL FUE DEPOSITADA DEBAJO DE LA PUERTA EN LA DIRECCION INDICADA. EN VISTA QUE DESPUES DE HABER LLAMADO REITERADAMENTE A LA MISMA ESTA NO FUE ABIERTA, DE QUE DOY FE.=====

LIMA, 08 DE ABRIL DEL 2011.=====



Dr. LUIS DANNO BRENDRER
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

CO FINANCIERO

Fecha: 16/05/11 BANCO FINANCIERO DEL PERU Hora: 12:53:27

TIVO Consultas de Prestamos Comerciales

NAL DE LA PUERT
S DE HABE
YTA, DE I

Número de Cuenta...: 01 007 9EN 1405130602021100 000447637959

Número de Cliente...: 000771098 CHEN XX XX XINHO

*14/5/11
Chen*

Int/Ajustado Total	Int/Ajustado Anual	Int/Acumulado Mora	Int/Pagado de Mora
.00	.00	90.84	.00

Int/Calculado Total	Int/Pagado Total	Int.Comp.Vodo/Acum	Int.Comp.Vodo/Paga
6,033.49	.00	109.39	.00

Monto Inicial	Saldo de Principal	Saldo de Intereses	Monto Contrato
99,000.00	99,000.00	6,033.49	109,233.72

Fecha Valor Inicial.: 28/12/10 Ult/Calculo Interes.: 15/05/11

Primo Pago PenInt: Intéres Cal/Diario: 43.19

Redo Hasta PenInt: Monto Deducciones...: 69.30

Porcentaje Cambio Tasa: Monto Principl Vodo: 1,084.61

Fecha Modificación.: 28/12/10 Monto Inters Vncido: 3,362.83

Porcentaje Camb.Tasa/Cmbie.: 30/03/11 Promedio Princ/mes.: 99,000.00

Porcentaje Base Anterior...: .000000 Monto Participado...:

Porcentaje Base Actual...: 17.000000 Interes al Vencimto: 371,426.05

Porcentaje Flota Anterior...: .000000 Principal de Ayer...: 99,000.00

Porcentaje Flotante Actual...: .000000 Intéres de Ayer...: 6,033.49

Porcentaje Flota Próxima...: .000000 Retención Intereses: .00

Porcentaje Efectiva/Orgin.: 17.000000 Retención Trimestre: .00

Porcentaje de Garantía...: Monto de Garantía...:



Milagros Yanet Espinoza Cruz
Apoderado



CO  **FINANCIERO**

BANCO FINANCIERO DEL PERU

Fecha: 16/05/11 Consulta de Información del Cliente
Consulta Transacciones de Contrato

Número del Contrato.....: 000447637959
 Tipo de Cuenta.....: PTMO PRESTAMOS
 Nombre del Cliente.....: CHEN XX XX XINNO
 Situación del Contrato.....: ACTIVO
 Nombre del Oficial.....: AG.EMANCIPACION SOLIFE
 Moneda del Contrato.....: NUEVO SOL
 Fecha de Apertura.....: 28 12 10
 Fecha de Ultimo Proceso...: 15 05 11
 Fecha de Vencimiento.....: 27 01 21

INFORMACION FINANCIERA

Tasa: 17.000000
 Saldo de Capital.....: 99,000.00
 Saldo de Intereses.....: 6,033.49
 Balance del Contrato.....: 105,033.49
 Saldo de Apertura.....: 99,000.00
 Garantías Otorgadas.....: .00
 Intereses al Vencimiento..: 371,630.63


 MILAGROS YANET ESPINOZA CRUZ
 Apoderada



CO FINANCIERO

Fecha: 16/05/11 BANCO FINANCIERO DEL PERU Hora: 12:54:24

Consulta Historica a Transacciones de Contratos

Cuenta...: 01 007 PEN 1405130802021100 000447637959

Cliente...: 000777098 CHEN XK XK XINHO

Fecha	Fecha	Cd	Interes	Cargo	Ajuste de
ocaso	Valor	Tr	Principal	Compensat.	de Mora
09/12/10	28/12/10	ND	99,000.00		Intereses
09/12/10	28/12/10	RA APERTURA	017.000000		

				Final
Saldo Principal	Interes Normal	Cargos por Mora	Int.Comp.Vodo.	
99,000.00	6,033.49	90.84		109.39
Saldo Total :	105,133.72	Total Ajustes :		


 MERCEDES YANEZ ESPINOZA CRUZ
 Apoderado



CO FINANCIERO

Fecha: 16/05/11

BANCO FINANCIERO DEL PERU

Hora: 12:54:49

Consulta de Cuotas de Prestamos

Cuenta...: 01 007 PEN 1405130602001100 000447637959

Cliente...: 777098 CHEN XX XX XINHO

Monto Original: 99,000.00 28/12/10 Base Inte: 360 Tipo Documento: N

Monto Re Engan: 0/00/00 Mro. Reeng: 00 Tipo Interes...: 1

Monto Actual...: 99,000.00 Vencimiento: 27/01/21 LN Credi: 777098 9999

Monto Interes: 17.000000 Tasa Mora: 80.000000 Impuesto: N Tabla Cargos ST

Obj/Int/Normal: 3 Contrapartida: 01 7 PEN 404982450 Tipo Ptas: PTMO

Obj/Int/Mora...: 1 Cuenta Debito:

Producto...: 8YF8

Fecha Vuelto/Pago	Capital	Intereses	Int. Comp. Vc.	Mora Est
27/02/11	313.06	1369.42	58.25	42.53
27/03/11	448.12	1234.36	57.12	38.13
27/04/11	323.43	1359.05	14.02	10.18
27/05/11	371.10	1311.38	.00	.00
27/06/11	332.88	1349.60	.00	.00
27/07/11	380.47	1302.11	.00	.00
27/08/11	342.59	1339.89	.00	.00
27/09/11	347.25	1335.23	.00	.00
27/10/11	394.47	1288.01	.00	.00
27/11/11	757.35	1325.13	.00	.00
27/12/11	404.37	1278.11	.00	.00
27/01/12	367.71	1314.77	.00	.00
27/02/12	372.72	1309.76	.00	.00
27/03/12	411.08	1221.40	.00	.00
27/04/12	356.07	1298.41	.00	.00
27/05/12	450.58	1251.90	.00	.00
27/06/12	395.16	1287.32	.00	.00
27/07/12	44.49	1241.03	.00	.00
27/08/12	674.55	1275.93	.00	.00

MALAGROS YARET ES
 ALDERASA



BO FINANCIERO

27/09/12	412.08	1270.40	.00	.00
27/10/12	408.01	1224.43	.00	.00
27/11/12	423.92	1258.56	.00	.00
27/12/12	449.60	1212.82	.00	.00
27/01/13	436.08	1246.39	.00	.00
27/02/13	442.02	1240.46	.00	.00
27/03/13	566.10	1116.38	.00	.00
27/04/13	452.74	1226.74	.00	.00
27/05/13	501.87	1181.61	.00	.00
27/06/13	468.76	1213.72	.00	.00
27/07/13	513.64	1168.84	.00	.00
27/08/13	482.14	1200.34	.00	.00
27/09/13	488.70	1193.78	.00	.00
27/10/13	533.19	1149.29	.00	.00
27/11/13	502.61	1179.87	.00	.00
27/12/13	546.83	1135.65	.00	.00
27/01/14	516.69	1165.59	.00	.00
27/02/14	523.93	1158.55	.00	.00
27/03/14	641.04	1041.44	.00	.00
27/04/14	538.79	1142.69	.00	.00
27/05/14	583.29	1099.19	.00	.00
27/06/14	555.07	1127.41	.00	.00
27/07/14	506.26	1084.20	.00	.00
27/08/14	574.77	1111.71	.00	.00
27/09/14	576.74	1103.94	.00	.00
27/10/14	621.22	1061.19	.00	.00
27/11/14	594.87	1087.61	.00	.00
27/12/14	637.31	1045.17	.00	.00
27/01/15	611.64	1070.84	.00	.00
27/02/15	619.97	1062.51	.00	.00


 MILAGROS YRNET ESPINOSA
 Apoderada


CO  FINANCIERO

0	27/03/15	728.91	953.57	.00	.00
1	27/04/15	638.33	1044.15	.00	.00
2	27/05/15	679.93	1002.55	.00	.00
3	27/06/15	666.27	1026.21	.00	.00
4	27/07/15	697.53	984.95	.00	.00
5	27/08/15	674.70	1007.78	.00	.00
6	27/09/15	693.89	998.59	.00	.00
7	27/10/15	774.61	957.87	.00	.00
8	27/11/15	703.06	979.42	.00	.00
9	27/12/15	743.41	939.07	.00	.00
0	27/01/16	722.45	959.73	.00	.00
1	27/02/16	732.38	949.90	.00	.00
2	27/03/16	802.16	880.32	.00	.00
3	27/04/16	753.71	929.01	.00	.00
4	27/05/16	752.65	889.63	.00	.00
5	27/06/16	774.52	907.96	.00	.00
6	27/07/16	823.45	868.99	.00	.00
7	27/08/16	796.14	886.34	.00	.00
8	27/09/16	806.97	875.51	.00	.00
9	27/10/16	847.32	837.16	.00	.00
0	27/11/16	829.46	853.02	.00	.00
1	27/12/16	867.27	815.11	.00	.00
2	27/01/17	957.56	829.92	.00	.00
3	27/02/17	964.27	818.31	.00	.00
4	27/03/17	952.33	730.15	.00	.00
5	27/04/17	888.89	793.59	.00	.00
6	27/05/17	929.65	756.83	.00	.00
7	27/06/17	913.79	768.89	.00	.00
8	27/07/17	949.98	732.60	.00	.00
9	27/08/17	978.91	743.53	.00	.00

28

 Valentin



CO FINANCIERO

27/09/17	951.75	730.75	.00	.00
27/10/17	967.29	695.19	.00	.00
27/11/17	979.13	704.35	.00	.00
27/12/17	991.77	669.31	.00	.00
27/01/18	1005.23	677.25	.00	.00
27/02/18	1018.92	663.56	.00	.00
27/03/18	1033.91	580.57	.00	.00
27/04/18	1047.67	634.81	.00	.00
27/05/18	1081.27	601.11	.00	.00
27/06/18	1076.65	605.83	.00	.00
27/07/18	1109.79	572.69	.00	.00
27/08/18	1106.41	576.07	.00	.00
27/09/18	1121.47	561.01	.00	.00
27/10/18	1153.75	528.73	.00	.00
27/11/18	1152.44	530.04	.00	.00
27/12/18	1184.12	490.36	.00	.00
27/01/19	1194.25	498.23	.00	.00
27/02/19	1204.57	482.11	.00	.00
27/03/19	1214.13	422.55	.00	.00
27/04/19	1233.86	448.62	.00	.00
27/05/19	1263.96	418.52	.00	.00
27/06/19	1267.86	414.62	.00	.00
27/07/19	1297.51	385.17	.00	.00
27/08/19	1302.77	379.71	.00	.00
27/09/19	1320.60	361.98	.00	.00
27/10/19	1348.94	333.54	.00	.00
27/11/19	1356.74	325.64	.00	.00
27/12/19	1384.57	297.91	.00	.00
27/01/20	1391.13	288.33	.00	.00
27/02/20	1413.13	269.35	.00	.00

SALA DE LO CONTENCIOSO ESPECIAL DEL PODER JUDICIAL

27
 Ventan

CO ① FINANCIERO

10	27/03/20	2447.18	235.30	.00	.00
11	27/04/20	1452.06	230.42	.00	.00
12	27/05/20	1477.96	204.52	.00	.00
13	27/06/20	1491.95	190.53	.00	.00
14	27/07/20	1517.07	165.41	.00	.00
15	27/08/20	1532.90	149.58	.00	.00
16	27/09/20	1553.77	128.71	.00	.00
17	27/10/20	1577.70	104.78	.00	.00
18	27/11/20	1596.19	86.09	.00	.00
19	27/12/20	1619.50	62.98	.00	.00
20	27/01/21	1501.90	42.31	.00	.00
Totales:		99000.00	102759.33	109.39	90.84

28
V. Cantón



4. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DEL JUEZ ESPECIALIZADO

2° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL
 EXPEDIENTE : 07485-2011-0-1817-JR-CO-02
 MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
 ESPECIALISTA : GENG ORELLANA, ELMA VICTORIA SOLANGE
 CURADOR : DECCE LAVAUD GALARRETA, CURADOR PROCESAL DE
 XINMO CHEN
 TERCERO : BBVA BANCO CONTINENTAL
 DEMANDANTE : BANCO FINANCIERO DEL PERU

264
 Decretos
 y
 Av. Dr. 6/18

Resolución Nro. Diecinueve 30/10/09/13
 Miraflores, cuatro de setiembre del dos mil trece

AUTOS Y VISTOS:

Puesto a Despacho para resolver, Téngase presente y estando a la Contradicción formulada en autos por DECCE LAVAUD GALARRETA, curador procesal de la XINMO CHEN a fojas doscientos treinta y ocho a doscientos treinta y nueve y con el escrito de absolución de la parte ejecutante a fojas doscientos cuarenta y ocho a doscientos cuarenta y nueve;

Y ATENDIENDO:

PRIMERO: Que, respecto al fondo del asunto, es menester precisar que en un proceso de Ejecución de Garantías sólo se puede contradecir alegando la nulidad formal del título, inexigibilidad de la obligación o que la misma ya ha sido pagada o ha quedado extinguida de otro modo o que se encuentre prescrita, precisando asimismo los artículos seiscientos noventa - D y seiscientos veintidós del Código Procesal Civil que la contradicción que se sustente en otros causales será rechazada liminarmente por el Juez;

SEGUNDO: Que, los ejecutados contradicen el mandato de ejecución sosteniendo en su escrito presentado en autos que: a) Nulidad formal del título de ejecución indicando que de la copia del documento que se adjunta como anexo 1- G de la demanda no se advierte que el título valor puesto a cobro haya cumplido con las formalidades del artículo 158° de la Ley de Títulos Valores, como es el lugar de emisión, ni el lugar de pago, tampoco se ha podido verificar que la firma obrante en el referido título valor sea del emitente, razón por la cual debe ser nulo; b) Falta de

PODER JUDICIAL

[Handwritten signature]

PODER JUDICIAL
[Handwritten signature]



requisito de procedibilidad: Señala que estando a los términos de la demanda y a lo dispuesto por el artículo 720° del Código Procesal Civil, para la procedencia de la presente demanda, tratándose de la ejecución de un bien inmueble, a la demanda debió acompañarse una tasación comercial actualizada realizada por dos arquitectos o ingenieros colegiados con sus firmas legalizadas. Si bien se acompaña a la demanda documento con firmas legalizada de dos profesionales de ingeniería no se ha acreditado que estos se encuentren con su colegiatura vigente.

Handwritten notes:
 He
 de
 punto
 con

TERCERO: Que, respecto a la Nulidad Formal del Título, esta procede cuando el título no cumple con las formalidades previstas en la ley; por lo que, en ese sentido es menester precisar que en los procesos de ejecución de garantía el título de ejecución lo constituye el documento que contiene la garantía, la que puede ser hipotecaria, prendaria o anticrética, a la cuál debe anexarse el estado de cuenta de saldo deudor.

CUARTO: Que, en el caso sub-materia se advierte: I) Que, el contrato de garantía hipotecaria de fojas siete a nueve se aprecia que ésta reúne los requisitos de validez establecidos en el artículo 1089 del Código Civil; II) Asimismo, si bien no puede considerarse como supuesto de contradicción lo precisado respecto al títulos valor, como es el lugar de emisión, el lugar de pago, o la firma del emitente. De conformidad con el artículo 158 de la Ley de Título Valor Ley 27287 el pagaré obrante a fojas once cumple con los requisitos señalados en dicho artículo no siendo requisito de nulidad del título la falta de lugar de pago ya que el lugar de emisión es en agencia de Emancipación. Y respecto a la firma al no haberse apersonado el demandado negando su firma en dicho título valor, siendo aun que el presente proceso es de ejecución de garantías, el título de ejecución es el documento que contiene la garantía es la Escritura Pública de constitución de hipoteca.

QUINTO: Por otro lado, no es causal de procedibilidad la vigencia de colegiatura de los ingenieros que realizan la tasación, por no encontrarse esta en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo setecientos veinte del Código Procesal Civil, mas aún cuando lo que se exige es que se encuentre legalizada las firmas en la tasación lo que en autos se ha cumplido tal como obrante a fojas doce a diecisiete.

PODER JUDICIAL
 [Signature]
 DR. ROSEMARY FARRA RIVERA
 JUEGA TITULAR
 Poder Judicial
 Oficina de Ejecución de Garantías

PODER JUDICIAL
 [Signature]
 Eusebio Víctor Sánchez Seng Director
 Poder Judicial
 Oficina de Ejecución de Garantías



1. Aplicación del artículo 1089 del Código Civil para la validez de los títulos valores. 2. Que se asegure el cumplimiento de una obligación de carácter determinado. 3. Que el gravamen sea cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de bienes inmuebles.

*No b
Domestic
Present
from*

OCTAVO: De conformidad con el artículo 196 del Código Procesal Civil señala que la carga de probar, corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. En el presente caso el curador procesal no ha presentado medio probatorio alguno que corrobore lo fundamentado en su contradicción.

SETIMO: Que, por estos fundamentos y advirtiéndose de autos que el ejecutado no han acreditado con documento alguno que la obligación puesta ha cobro haya sido íntegramente cancelada como lo señala el artículo mil doscientos veinte del Código Civil; o haya realizado un acuerdo de pago diferente al que se pretende y, estando el acreedor legitimado para emplear todas la medidas legales a fin de que su deudor le procure aquello a que está obligado; conforme lo prevé el Artículo mil doscientos diecinueve del Código;

SE DECLARA:

INFUNDADA la contradicción formulada por **DECCE LAVAUD GALARRETA**, curador procesal de la **XINMO CHEN** mediante escrito a fojas doscientos treinta y ocho a doscientos treinta y nueve de autos. En consecuencia en efectividad del apercibimiento decretado por resolución número dos de fecha veintiocho de octubre del dos mil doce; **PROCÉDASE:** al remate del bien inmueble dado en garantía, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución. **Notificándose.**

PODER JUDICIAL
[Signature]
Dra. **ROSEMARY PARRA RIVERA**
JUEZ TITULAR
2º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL
[Signature]
Elma Victoria Salgado Beng Grañam
Abogada Judicial
2da. Sala Civil Subespecialidad Comercial
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



*Liza
Duran
Alvarez
J.P.*

EXPEDIENTE NUMERO : 2011-7485
SECRETARIA JUDICIAL: SOLANGE GENG ORELLANA

RESOLUCION NUMERO: VEINTE
Lima, once de octubre del dos mil trece.-

30/10/13

Dando cuenta en la fecha, del escrito presentado, Con el arancel judicial que se adjunta; atendiendo a que el recurso de apelación cumple con los requisitos para su admisibilidad exigidos en los artículos 365° inciso 1, 368°, 371° y 381° del Código Procesal Civil y ha sido presentado dentro del término de ley, se **CONCEDE la APELACIÓN con EFECTO SUSPENSIVO**, contra la resolución **diecinueve** de fecha 04.09.13, debiéndose notificar a la parte demandada y devueltos que sean los cargos **ELÉVESE** los actuados al Superior en el plazo de ley, con nota de atención.-

PODER JUDICIAL

[Signature]
Dra. ROSEMARY PARRA RIVERA
JUEZ TITULAR
1° Juzgado Civil Subespecialidad Comercial
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

[Signature]
Elma Victoria Geng Orellana
Secretaria Judicial
1° Juzgado Civil Subespecialidad Comercial
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



**5. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA DE LA
CORTE SUPERIOR**



(1)
Poder Judicial
Corte Superior de Justicia de Lima
Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial

S.S. LAMA MORE
ROSSELL MERCADO
 PRADO CASTAÑEDA

Expediente N° 07485-2011-0

Demandante : BANCO FINANCIERO DEL PERU

Demandados : XINMO CHEN

Materia : Ejecución de Garantía Hipotecaria

RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO (16xiii/3c)

Miraflores, diecisiete de junio de dos mil catorce.

AUTOS Y VISTOS:

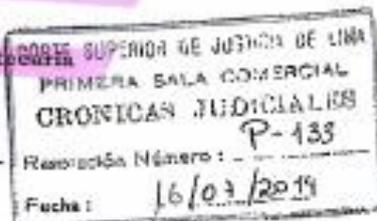
Es materia de grado la apelación concedida con efecto suspensivo contra el auto final contenido en la resolución número 19, de fecha 04 de setiembre de 2013, obrante de fojas 264 a fojas 266, que resuelve declarar infundada la contradicción formulada por el curador procesal de XINMO CHEN; en consecuencia, en efectividad del apercibimiento decretado por resolución número 02 de fecha 28 de octubre de 2012, **PROCÉDASE** al remate del bien inmueble dado en garantía.

Interviene como magistrado ponente el señor **Rossell Mercado**.

ATENDIENDO:

Primero.- El Curador Procesal Decce Lavaud Galarreta expone como fundamento de apelación (véase fojas 271), que en la recurrida no se está cautelando el cumplimiento de los requisitos formales y esenciales para la ejecución de la pretensión planteada. Agrega que si bien la escritura pública que contiene el contrato de garantía debería ser en esencia la prueba de la obligación, es el título valor el documento donde consta el importe dinerario liquidado y constituye el valor actualizado de la obligación materia de ejecución, a efectos de determinar si el bien sobre el cual se ejecutará resulta suficiente para cubrir la suma adeudada.

Segundo.- Que el objeto del presente proceso incoado por el Banco Financiero del Perú, es ejecutar la garantía hipotecaria otorgada por el señor Xinmo Chen mediante Escritura Pública.



[3]

especial regulaba de modo diferente la garantía hipotecaria respecto de la normatividad contemplada en el Código Civil. Así establecía que las garantías hipotecarias otorgadas en favor de una entidad del sistema financiero coberturaban un abanico de obligaciones futuras o eventuales absolutamente indeterminadas, es decir todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, del deudor, y no solo del deudor, sino también del constituyente de la garantía.

De ese modo, esta regulación especial permitía -solo a sus destinatarios- apartarse de lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 1099° del Código Civil.

La norma en comentario fue modificada el 10 de marzo de 2002, con el siguiente texto:

Artículo 172.- Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, sólo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía. Es nulo todo pacto en contrario. (2)

La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

(2) Primer párrafo modificado por el artículo 1° de la Ley N° 27882, nuevo texto vigente desde el 10 de marzo de 2002.

Este segundo texto del primer párrafo del artículo 172° (vigente desde el 10 de marzo de 2002 hasta el 22 de noviembre del mismo año) varió sustancialmente la norma y estableció que la hipoteca a favor de entidades bancarias coberturaba solo las deudas y obligaciones expresamente asumidas por el constituyente de la garantía real. Este texto se ha interpretado en el sentido que eliminaba la posibilidad de otorgar garantías hipotecarias en favor de los bancos que garanticen obligaciones futuras indeterminadas.

La norma en comentario fue nuevamente modificada el 23 de noviembre de 2002, con el siguiente texto:

Artículo 172.- Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstos sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía. (3)

La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

(3) El primer párrafo fue nuevamente modificado en virtud del artículo 1 de la Ley N° 27851, cuyo texto sustitutorio consta de dos párrafos, nuevo texto vigente desde el 23-10-2002 hasta el 01 de junio de 2006.

Este nuevo texto de la norma en análisis (vigente desde el 23 de noviembre de 2002 hasta el 01 de junio de 2006, que ahora **PODER JUDICIAL** establece nuevamente la posibilidad de constituir garantías hipotecarias en favor de los bancos, (hipotecas que garantizan obligaciones futuras indeterminadas).



[4]

futuras indeterminadas, es decir cualquier obligación futura) pero con una variante: que el constituyente sea también el deudor garantizado.

Quando el constituyente o garante hipotecario era persona distinta al deudor (constituyente garantizando deudas de otra persona, no las propias) la norma establecía que la hipoteca a favor de entidades bancarias coberturaba solo las deudas y obligaciones del deudor expresamente asumidas o señaladas por el constituyente de la garantía real.

Sexto. Empero es el caso que la regulación especial y diferenciada en favor de las empresas del sistema financiero, desarrollada en el considerando anterior, terminó por mandato de la Ley N° 28677 - Ley de la Garantía Mobiliaria. En ese sentido, a partir del 01 de junio de 2006, las garantías hipotecarias otorgadas en favor de las entidades del sistema financiero no tienen regulación especial, en adelante se regulan por las normas del Código Civil que se explican a continuación.

Sétimo. Los artículos 1099¹ y 1104² del C.C. establecen los requisitos de validez de la hipoteca y las obligaciones que puede garantizar este derecho real de garantía, respectivamente:

Artículo 1099. Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

Artículo 1104. La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.
(negrita agregada)

De un breve análisis de las normas glosadas, se puede afirmar que las hipotecas pueden garantizar obligaciones presentes (que ya surgieron) y/o obligaciones futuras o eventuales, debiendo estas últimas ser determinables, es decir deben ser descritas de manera genérica como se desarrollará más adelante¹.

De un breve análisis de las normas glosadas, se puede afirmar que las hipotecas pueden garantizar obligaciones presentes (que ya surgieron) y/o obligaciones futuras o eventuales, pero estas últimas deben ser determinables.

Octavo. De ese modo proponemos la siguiente descripción de las obligaciones susceptibles de ser garantizadas mediante hipotecas, de acuerdo a lo normado por el Código Civil:

Obligación determinada. Cuando la obligación garantizada encuentra

¹ No todas las obligaciones determinables son obligaciones futuras, pues puede haber una obligación presente garantizada, una que ya surgió, pero no se sabe su monto o cantidad. Sin embargo, la obligación garantizada existe, pero la cuantía de la dicha obligación será determinada por su calificación en el momento de su cumplimiento. Sin embargo, en el momento de su cumplimiento, la cuantía de la obligación será determinada por su calificación en el momento de su cumplimiento.



[5]

perfectamente establecida en el acto constitutivo de hipoteca, que es el caso de obligaciones presentes, de obligaciones que ya nacieron al momento de otorgarse la garantía y ésta las señala expresamente.

Obligación determinable.- La obligación determinable (genéricamente descrita) tiene que describirse por requisitos o fórmulas mínimas de determinabilidad, tiene que enmarcarse dentro de criterios o parámetros mínimos que sean suficientes para informarnos cuales serán las obligaciones futuras que estarán coberturadas o garantizadas por la hipoteca. Estos criterios mínimos pueden consistir en indicar los contratos o tipos negociales que las partes puedan celebrar (o que ya hayan celebrado), de los que deberían surgir las obligaciones futuras garantizadas. Así por ejemplo se puede convenir que la hipoteca garantizará las obligaciones futuras que puedan derivarse de mutuos, créditos hipotecarios, créditos personales o de consumo, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, pagarés descontados o no descontados, letras de cambio descontadas o no descontadas, apertura de créditos documentarios de importación y exportación, cartas de crédito documentario, descuento de letras, leasing, refinanciamientos o reestructuraciones de obligaciones asumidas por el deudor y otros contratos o tipos negociales típicos o atípicos.

Al respecto y solo a título ilustrativo, transcribimos los criterios de determinabilidad establecidos en el Vigésimo Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, en relación a las obligaciones coberturadas por garantías hipotecarias: "...Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de las siguientes: a) a una relación jurídica ya existente, futura o eventual, que se especifica en el título; b) uno o más tipos materiales de los cuales puedan surgir las obligaciones; c) a actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por ley".

Obligación futura.- Aquella obligación que no existe al momento de la constitución de la garantía hipotecaria, pero que surgirán en el futuro, no cualquier obligación, sino aquellas determinables de acuerdo a ciertos criterios mínimos, como señalar un contrato (relación jurídica) existente o futura o eventual, que serán la fuente de las obligaciones que nacerán en el futuro, v. gr. una garantía hipotecaria que se constituye para garantizar obligaciones que surjan en el futuro provenientes de un contrato de distribución, de representación o del otorgamiento de una línea de crédito. Cabe mencionar que los contratos del ejemplo pueden existir al momento de constituirse la garantía o celebrarse en el futuro.

Obligación eventual.- Se denomina eventual porque no se sabe nada acerca de su futura existencia, pues puede suceder que nunca ocurra.



[6]

obligaciones, así por ejemplo, porque nunca se solicitó efectivamente el crédito o porque, habiéndolo solicitado, no le fue concedido.

Noveno.- La obligación que se está cobrando en este proceso es el Pagaré N° 242517, emitido con fecha 28 de diciembre de 2010 y con vencimiento el 27 de febrero de 2011 por la suma de S/. 99,000.00 Nuevos Soles (ver folios 11), obligación que según estima el banco ejecutante, está coberturada por la garantía hipotecaria mencionada cuya primera cláusula ha sido transcrita en el considerando cuarto de la presente resolución.

Ahora bien, corresponde analizar si la garantía hipotecaria materia de ejecución, constituida mediante escritura pública de fecha 20 de julio de 2010, garantiza obligaciones que cumplen con lo normado en el inciso 2 del artículo 1099° del Código Civil. Dicho de otro modo, si garantiza obligaciones futuras determinables, o más bien garantiza obligaciones absolutamente indeterminadas.

Décimo.- De acuerdo a lo desarrollado a lo largo de la presente resolución, se concluye que la cláusula primera del contrato de garantía hipotecaria de autos garantiza obligaciones absolutamente indeterminadas, pues expresa que garantiza "todas las deudas y obligaciones del cliente, directas o indirectas", "existentes y futuras, en moneda nacional o extranjera", y no señala criterios o formulas mínimas de determinabilidad de las obligaciones futuras que surgirán y que estarán coberturadas por la garantía, no indica los contratos o tipos negociales que las parte puedan celebrar y de los cuales deberían surgir las obligaciones futuras garantizadas.

De ese modo, las obligaciones coberturadas por la garantía hipotecaria de autos son absolutamente indeterminadas y no satisfacen los criterios de determinabilidad señalados en el artículo 1099° del Código Civil. Por dicha razón debemos concluir que el Pagaré N° 242517 de folios 11, no está garantizado por la hipoteca materia de ejecución, ésta no garantiza ninguna obligación, conclusión que nos lleva a determinar que se debe denegar la ejecución en la presente demanda.

Décimo Primero.- Ahora bien es pertinente recalcar que lo desarrollado ut supra, no ha sido materia de agravio por la parte apelante, sin embargo este colegiado estima que de manera oficiosa está obligado a analizar tal aspecto, que no es otro que dilucidar si la obligación que se pretende cobrar, sacando a remate el bien inmueble hipotecado, esta coberturada por la hipoteca. En el mismo sentido argumentativo, también es necesario observar si el ejecutante pretende ejecutar una "hipoteca" no inscrita en el Registro Público.

Sin embargo es necesario señalar que las contradicciones que se formularse en los procesos de ejecución de garantías hipotecarias,



[7]

consistentes -por ejemplo- en que el que otorgó la hipoteca no fue el propietario, sea porque afirma que fue suplantado o que el poder que otorgó a su representante ya había sido revocado, que no expresó libremente su voluntad o cualquier otra alegación similar deberán ser objeto de cuestionamiento en vía de acción, pues el proceso único de ejecución no es el escenario donde se deben o puedan dilucidar tales controversias, sino en el proceso cognitivo idóneo, con una fase probatoria adecuada.

A lo expresado debemos agregar que los artículos 690-F y 720° del Código Procesal Civil disponen lo siguiente:

Artículo 690 - F.- Denegación de la ejecución

Si el título ejecutivo no reúne los requisitos formales, el Juez de plano denegará la ejecución. El auto denegatorio sólo se notificará al ejecutado si queda consentido o ejecutoriado.

Artículo 720.- Procedencia

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 contenido en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo.

(...)

(Negrita agregada)

Y como se ha expresado varias veces, no existe obligación garantizada en la hipoteca materia de ejecución.

Décimo Segundo.- Por la naturaleza del presente pronunciamiento, no corresponde que se absuelvan los agravios formulados en el escrito de apelación.

Por las razones expuestas, los integrantes de esta Sala Superior resolvieron:

RESOLUCIÓN:

DENEGAR LA EJECUCIÓN en la demanda de ejecución de garantía hipotecaria de folios 34 y siguientes, **NULO** todo lo actuado y ordenaron el archivo definitivo de los presentes autos. **DISPUSIERON** que Secretaría proceda conforme a sus atribuciones conferidas por el primer párrafo de artículo 383° del Código Procesal Civil, en los seguidos por **BANCO FINANCIERO DEL PERU** contra **XINMO CHEN**, sobre **EJECUCIÓN DE GARANTÍAS**.

JURADO

PODER JUDICIAL
16 JUL 2014

PEDRO FELIX AQUINO
SECRETARIO



6. FOTOCOPIA DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA

3A

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

SUMILLA: Las resoluciones judiciales, deben emitirse en coherencia con el sentido y alcance de las peticiones y alegaciones formuladas por las partes, hacer lo contrario implica afectar el principio de motivación de las resoluciones y el de congruencia; y consecuentemente una afectación al debido proceso que acarrea su nulidad.

Lima, cuatro de junio de dos mil quince.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número dos mil cuatrocientos sesenta y cuatro, en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia.

I. ASUNTO:

En el presente proceso de ejecución de garantía hipotecaria, la parte demandante Banco Financiero del Perú, interpuso recurso de casación contra la sentencia de vista de fojas doscientos ochenta y ocho, su fecha diecisiete de junio dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que dispuso denegar la ejecución en la demanda de ejecución de garantía de fojas treinta y cuatro, nulo todo lo actuado y ordenar archivo definitivo; al resolver la apelación interpuesta contra el auto de fojas doscientos sesenta y cuatro, su fecha cuatro de setiembre de dos mil trece que declara infundada la contradicción.

II. ANTECEDENTES:

DEMANDA

Según escrito de fojas treinta y cuatro, el Banco Financiero demanda a fin, de que cumpla con pagar la suma de noventa y dos mil quinientos sesenta y cuatro dólares y cuarenta y cinco céntimos.



3
/

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

mil y 00/100 nuevos (S/. 99.000.00), expresados en el pagaré N° 242517 de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, con vencimiento al veintisiete de febrero de dos mil once; bajo apercibimiento de proceder al remate del inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de los Milagros manzana S, Lote 11, Zona III, Comas – Lima, código predial P01073690 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.

El demandante sostiene como soporte de su pretensión que:

1. Mediante escritura pública de constitución de hipoteca de fecha veinte de julio de dos mil diez, Xinmo Chen, constituyó primera y preferencia hipoteca sobre el inmueble Pueblo Joven Señor de los Milagros Manzana S, Lote 11, Zona III, Comas – Lima, código predial P01073690.
2. La hipoteca se constituyó en garantía de todas las deudas y obligaciones existentes y futuras en moneda nacional o extranjera, inclusive por conceptos de intereses compensatorios y moratorios, que se encuentra representado en el pagaré N° 242517.
3. El demandado no ha cumplido con el pago correspondiente, pese a nuestros reiterados requerimientos, conforme se aprecia de la carta notarial remitida al ejecutado con fecha ocho de abril de dos mil ocho.
4. Con el fin de hacemos cobro de nuestra acreencia, estamos solicitando se requiera a los demandados para que cumplan con pagar la suma acotada, más intereses pactados, costas y costos, bajo apercibimiento de proceder a su ejecución forzada.

CONTRADICCIÓN:



319

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

El curador procesal del ejecutado Xinmo Chen mediante escrito de fojas doscientos treinta y ocho formula contradicción, señala como fundamento principal que:

1. La Nulidad formal del título de ejecución indicando de que la copia del documento que se adjunta como anexo 1-G de la demanda no se advierte que el título valor puesto a cobro haya cumplido con las formalidades del artículo 158° de la Ley de Títulos Valores, como es el lugar de emisión, ni el lugar de pago, tampoco se ha podido verificar que la firma obrante en el referido título valor sea del emitente, razón por la cual adolece de nulidad.
2. La falta de requisito de procedibilidad, señala que estando a los términos de la demanda y a lo dispuesto por el artículo 720° del código procesal civil, la demanda debió acompañarse una tasación actualizada realizada por dos arquitectos o ingenieros colegiados con sus firmas legalizadas; puesto, que no se acredita que estos se encuentren con su colegiatura vigente.

RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante resolución de fecha cuatro de setiembre de dos mil trece de fojas doscientos sesenta y cuatro, declara infundada la contradicción, sustenta su decisión en:

1. Se advierte del contrato de garantía hipotecaria, se aprecia que ésta reúne los requisitos de validez (artículo 1099 código civil); de conformidad al artículo 158 de la Ley de Título Valor N° 27287 el pagaré cumple con los requisitos, no siendo requisito de nulidad del título la falta de lugar de pago ya que el lugar de emisión es agencia de emancipación. Y respecto a la firma al no haberse apesecado el demandado negando su firma en dicho título.



30

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA

Ejecución de Garantía

siendo aun que el presente proceso es de ejecución de garantías, el título de ejecución es el documento que contiene la garantía es la escritura pública de constitución de hipoteca.

2. No es causal de procedibilidad la vigencia de colegiatura de los ingenieros que realizan la tasación, por no encontrarse esta en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 720° del código procesal civil; más aun si se encuentra legalizada las firmas en la tasación.
3. De conformidad con el artículo 196° del código procesal civil; en el presente caso, el curador procesal no ha cumplido con presentar medio probatorio alguno que corrobore lo fundamentado en su contradicción.

APELACIÓN:

Mediante escrito de fojas doscientos setenta y uno, el curador procesal del ejecutado, interpone recurso de apelación contra el auto que declaró infundada su contradicción alegando que:

1. Que en la recurrida no se está cautelando el cumplimiento de los requisitos formales y esenciales para la ejecución de la pretensión planteada. Agrega que si bien la escritura pública que contiene el contrato de garantía debería ser en esencia la prueba de la obligación, es el título valor el documento donde consta el importe dinerario liquidado y constituye el valor actualizado de la obligación materia de ejecución, a efectos de determinar si el bien sobre el cual se ejecutará resulta suficiente para cubrir la suma adeudada.
2. Considera desacertado lo señalado por el Juzgador respecto a que ninguna de las formalidades invocadas por el recurrente respecto a las esenciales para la validez del título de ejecución, no coinciden con las



321

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

dicho análisis porque es superficial y una interpretación no esencialmente legalista que ha dejado de tomar en cuenta dos aspectos importantes para la calificación del título de ejecución, que sí constituyen formalidades no sustituibles como se ha pretendido establecer en la apelada.

RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante resolución de fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, obrante a fojas doscientos ochenta y ocho, dispuso denegar la ejecución en la demanda de ejecución de garantía de fojas treinta y cuatro, nulo todo lo actuado y ordenar archivo definitivo; en base a los siguientes fundamentos:

1. En el caso que la regulación especial y diferenciada a favor de las empresas del sistema financiero, terminó por mandato de la ley N° 28677 – Ley de la Garantía Mobiliaria. En ese sentido, a partir del primero de junio de dos mil seis, las garantías hipotecarias otorgadas a favor de las entidades del sistema financiero no tienen regulación especial, en adelante se regulan por las normas del código civil; los artículos 1099° y 1104° establecen los requisitos de validez de la hipoteca y las obligaciones; y de acuerdo a ello, se puede afirmar que las hipotecas pueden garantizar obligaciones presentes y/o obligaciones futuras o eventuales, debiendo estas últimas ser determinables; es decir, deben ser descritas de manera genérica.
2. Que la cláusula primera del contrato de garantía hipotecaria de autos garantiza obligaciones absolutamente indeterminadas; expresa que garantiza "todas las deudas y obligaciones del cliente, directas o indirectas", "existentes y futuras".



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

nacional o extranjera", y no señala criterios o formulas mínimas de determinabilidad de las obligaciones futuras que surgirán y que estarán cobeturdas por la garantía, no indica los contratos o tipos negociales que las partes puedan celebrar y de los cuales deberían surgir las obligaciones futuras garantizadas.

3. De modo que, las obligaciones cobeturdas por la garantía hipotecaria de marras son absolutamente indeterminadas y no satisfacen los criterios de determinabilidad señalados en el artículo 1099° del Código Civil.
4. Se debe concluir que el Pagaré N° 242517 de fojas once, no está garantizado por la hipoteca materia de ejecución.
5. Es necesario señalar que las contradicciones que suelen formularse en los procesos de ejecución de garantías hipotecarias, consistentes – en que el que otorgó la hipoteca no fue el propietario, sea porque afirma que fue suplantado o que el poder que otorgó a su representante ya había sido revocado, que no expresó libremente su voluntad o cualquier otra alegación similar deberán ser objeto de cuestionamiento en vía de acción, pues este proceso no es el escenario donde se deben o pueden dilucidar tales controversias, sino en el proceso cognitivo idóneo, con una fase probatoria adecuada.
6. No existe obligación garantizada en la hipoteca materia de ejecución.

RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la resolución dictada por la Sala Superior, la parte interpone recurso de casación, el mismo que ha sido calificado mediante



323

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

resolución de fecha tres de octubre de dos mil catorce, declarándose procedente de manera excepcional por las causales,

a) **infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución y del artículo 1099 del Código Civil, a efectos de evaluar si el auto de vista recurrido ha cumplido con dilucidar la controversia con arreglo a ley, al denegar la ejecución y declarar nulo todo lo actuado, por considerar que la garantía hipotecaria no satisface los criterios de determinabilidad señalados en el artículo 1099 del Código Civil.**

III. MATERIA JURÍDICA EN DEBATE:

Es necesario establecer si al denegarse la ejecución de garantía hipotecaria se ha afectado el debido proceso, específicamente el derecho a la debida motivación de las resoluciones; y descartado ello, verificar si la hipoteca materia de ejecución cumple con los requisitos establecidos en el artículo 1099 del Código Civil.

IV. FUNDAMENTOS:

1. Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.
2. Que, el recurso de casación tiene como fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional de la Corte Suprema de Justicia, conforme se señala en el artículo 384 del Código Procesal Civil.
3. Que, respecto a la causal de infracción normativa, según la doctrina de la Sala Civil, "Se entiende por causal (de casación) el motivo que establece la nulidad de la resolución impugnada".



324

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

la ley para la procedencia del recurso...¹. A decir de De Pina.- "El recurso de casación ha de fundarse en motivos previamente señalados en la ley. Puede interponerse por infracción de ley o por quebrantamiento de forma. Los motivos de casación por infracción de ley se refieren a la violación en el fallo de leyes que debieran aplicarse al caso, a la falta de congruencia de la resolución judicial con las pretensiones deducidas por las partes, a la falta de competencia etc.; los motivos de la casación por quebrantamiento de forma afectan (...) a infracciones en el procedimiento². En ese sentido Escobar Forno señala. "Es cierto que todas las causales supone una violación de ley, pero esta violación puede darse en la forma o en el fondo"³.

4. Se ha declarado procedente el recurso de casación por las causales de infracción normativa procesal y material. Teniendo en cuenta ello, es de advertirse que conforme lo dispone el artículo 396° del Código Procesal Civil, cuando se declara fundado el recurso de casación por vulneraciones a las normas que garantizan el debido proceso o las infracciones de las formas esenciales para la eficacia y validez de los actos procesales en todos los supuestos se debe devolver el proceso a la instancia inferior para que emita un nuevo fallo, mientras que si se declara fundado el recurso por las otras causales contempladas en el artículo 386° del Código Procesal Civil, la Sala Suprema actuando en sede de instancia deberá resolver el conflicto según su naturaleza. Es por ello, que la revisión de las causales por las que ha sido declarado procedente el recurso de casación debe comenzar por

¹ Moenroy Cabra, Marco Gerardo, principios de derecho procesal civil, Segunda edición, Temis Librería, Bogotá Colombia, 1979, p. 359

² De Pina Rafael, Principios de derecho procesal civil, Ediciones Jurídicas Hispano Americanas, México D.F., 1940, p. 222

³ Escobar Forno Iván, Introducción al proceso, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1990, p. 32



32^c

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

el análisis de la alegación de vulneración a las normas que garantizan el derecho a un debido proceso.

5. Que, en lo que a la infracción normativa procesal concierne, corresponde precisar que el debido proceso es un derecho complejo, pues, está conformado por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos sucumban ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho -incluyendo el Estado- que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Como señala la doctrina procesal y constitucional, "por su naturaleza misma, se trata de un derecho muy complejamente estructurado, que a la vez está conformado por un numeroso grupo de pequeños derechos que constituyen sus componentes o elementos integradores, y que se refieren a las estructuras, características del tribunal o instancias de decisión, al procedimiento que debe seguirse y a sus principios orientadores, y a las garantías con que debe contar la defensa (Faúndez Ledesma, Héctor, "El Derecho a un Juicio Justo". En: Las garantías del debido proceso (Materiales de Enseñanza). Lima: Instituto de Estudios Internacionales de la Pontificia Universidad Católica del Perú y Embajada Real de los Países Bajos, p. 17). Dicho de otro modo, el derecho al debido proceso constituye un conjunto de garantías de las cuales goza el justiciable, que incluyen, la tutela procesal efectiva, la observancia de los principios o reglas básicas y de la competencia predeterminada por Ley, así como la pluralidad de instancias, la motivación y la lógica y razonabilidad de las resoluciones, el respecto a los derechos procesales de las partes (derecho de acción, de contradicción) entre otros.
6. Que, bajo ese contexto dogmático, la causal de la infracción procesal denunciada se configura entre otros supuestos en



326

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

en los que en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento o si la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva y/o el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara trasgresión de la normatividad vigente y de los estadios superlativos del procedimiento.

7. Que, el principio denominado motivación de los fallos judiciales, constituye un valor jurídico que rebasa el interés de los justiciables por cuanto se fundamenta en principios de orden jurídico, pues la declaración del derecho en un caso concreto, es una facultad del Juzgador que por imperio del artículo 138 de la Constitución Política del Estado, impone una exigencia social de que la comunidad sienta como un valor jurídico, denominado, fundamentación o motivación de la sentencia; el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado concordante con el artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial e incisos 3 y 4 del artículo 122 y 50 inciso 6 del Código Procesal Civil.
8. Sobre el particular, el Tribunal Constitucional señala que "el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones judiciales no se encuentren justificados en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporcionen el ordenamiento jurídico o los que se deriven del caso".¹
9. Que, bajo dicho contexto, la motivación escrita de las resoluciones judiciales constituye un principio y un derecho de la función jurisdiccional, y debe ser el resultado del razonamiento jurídico que efectúa el juzgador sobre la base de los hechos acreditados

¹Fundamento jurídico cuatro de la Sentencia del Tribunal Constitucional N° 04295-2007-PH



327

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

proceso (los que forman convicción sobre la verdad de ellos) y la aplicación del derecho objetivo.

10. Que, de otro lado, el "principio de congruencia procesal" se encuentra íntimamente relacionado con el principio de motivación de las resoluciones judiciales y se encuentra regulado por los artículos VII del Título Preliminar, 50 inciso 6) y 112 inciso 4) del Código Procesal Civil, alude a que en toda resolución judicial debe existir: 1) Coherencia entre lo solicitado por las partes y lo finalmente resuelto, sin omitirse, alterarse o excederse dichas peticiones (congruencia externa); y, 2) Armonía entre la motivación y la parte resolutive (congruencia interna); en suma, la congruencia en sede procesal, es el "(...) principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (...) para que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones (...)";² de donde los jueces tienen el deber de motivar sus resoluciones, como garantía de un debido proceso; no están obligados a darle la razón a la parte pretendiente, pero sí a indicarle las razones de su sin razón y a respetar todos los puntos de la controversia fijados por las partes, respetando así el principio de congruencia.
11. Justamente en atención al principio de congruencia, los alcances de la impugnación de una resolución recurrida, determinará los poderes del Superior para resolver la materia objeto del recurso, de conformidad con el principio "tantum devolutum quantum appellatum"
12. Que, en consonancia con lo antes precisado, el Juez debe resolver los autos en atención a la pretensión contenida en la demanda y alegaciones planteadas por la parte emplazada, a fin que exista

² Hernando Devis Echandía, Teoría General del Proceso, Tomo II, p. 533.



328

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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

necesaria identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones y alegaciones de las partes; solamente así se asegura el derecho de defensa y a la tutela jurisdiccional efectiva. En esa medida este Supremo Tribunal observa que, la instancia de mérito ha denegado la ejecución de la garantía hipotecaria materia de litis, concluyendo que las obligaciones cobeturdadas por la garantía son absolutamente indeterminadas y no satisfacen los criterios de determinabilidad establecidos en el artículo 1099; sin embargo dicho aspecto no ha sido cuestionado por la parte ejecutada, ni al contradecir el mandato, ni al interponer el recurso de apelación contra el auto final, lo que constituye afectación al principio de congruencia, que como se ha dicho, se encuentra íntimamente ligado al de motivación de las resoluciones judiciales. Asimismo se ocasiona un estado de indefensión a la parte demandante, quien no ha tenido la oportunidad de defenderse los argumentos introducidos por la instancia de mérito.

13. Por lo que, habiéndose acreditado la infracción normativa procesal que afecta el derecho al debido proceso, corresponde declarar fundado el recurso de casación a fin que la instancia de mérito emita nuevo fallo, ciñéndose estrictamente a los agravios expuestos en el recurso de apelación de fojas doscientos setenta y uno, relevándose de emitir pronunciamiento respecto de la infracción normativa material denunciada, conforme a lo precisado en el numeral 4 de la presente.

V. DECISIÓN:

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 399 del Código Procesal Civil; declara:



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

**SENTENCIA
CAS. N° 2474-2014
LIMA**

Ejecución de Garantía

a) **FUNDADO** el recurso de casación de fojas trescientos uno, interpuesto por el demandante Banco Financiero del Perú; en consecuencia **declararon NULA** la sentencia recurrida de fojas doscientos ochenta y ocho su fecha diecisiete de junio de dos mil catorce, **ORDENARON** que la Primera Sala Civil con Sub Especialidad Comercial emita nueva resolución.

b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", conforme a ley; y los devolvieron; en los seguidos con Xinmo Chen sobre ejecución de garantía hipotecaria; intervino como ponente, el Juez Supremo Cunya Celi. Por vacaciones del señor Almenara Bryson integra esta Suprema Sala el señor Miranda Molina.

SS.

WALDE JAUREGUI

DEL CARPIO RODRIGUEZ

MIRANDA MOLINA

CUNYA CELI

CALDERON PUERTAS

Marg/Bpag

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO GONZALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA

29 SEP 2015



**7. FOTOCOPIA DE LA NUEVA SENTENCIA DE LA SALA ESPECIALIZADA
DE LA CORTE SUPERIOR**



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

34

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA COMERCIAL
CRONICAS JUDICIALES
Resolución Número : P-23
Fecha : 25/01/2016

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUBESPECIALIDAD COMERCIAL

EXPEDIENTE N° 07485-2011-0-1817-JR-CO-02
DEMANDANTE : BANCO FINANCIERO DEL PERÚ
DEMANDADO : XINMO CHEN
MATERIA : EJECUCIÓN DE GARANTÍAS
PROCESO : ÚNICO DE EJECUCIÓN

SS. LA ROSA GUILLÉN
DÍAZ VALLEJOS
MARTEL CHANG

RESOLUCIÓN NÚMERO TRES
Miraflores, doce de enero de dos mil dieciséis.-

AUTOS Y VISTOS:

Dando cumplimiento a lo ordenado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, mediante la resolución casatoria del 04 de junio de 2015, e interviniendo como ponente el Juez Superior *Martel Chang*; esta Sala emite nuevo pronunciamiento respecto de la apelación interpuesta por el recurrente.

ATENDIENDO:

a. LA RESOLUCIÓN APELADA.

PRIMERO: Viene en apelación la resolución N° 19 (Auto Final) de fojas 264-266 que declara infundada la contradicción formulada por Decce Lavaud Galarreta, curador procesal del ejecutado XINMO CHEN, y ordena el remate del bien dado en garantía;

SEGUNDO: Ahora bien, el recurrente sustenta su pretensión impugnativa alegando lo siguiente: i) la apelada ha incurrido en vicio de nulidad porque desestima su argumento respecto a que en el título valor no se ha consignado el lugar de emisión, ni el lugar de pago, señalando que el objeto de la ejecución es la Escritura Pública; además tratándose de la ejecución de un bien inmueble a la demanda se debió acompañar una tasación comercial actualizada realizada

R. JUDICIAL
ROSA GUILLÉN
DÍAZ VALLEJOS
SALA COMERCIAL



por dos arquitectos o ingenieros que cuenten con Colegiatura vigente; y, ii) la apelada no está cautelando que la parte accionante cumpla con todas los requisitos esenciales y formales para la ejecución de su pretensión, máxime si trata de relativizar importancia de las formalidades que se debe observar en el llenado del Título Valor que acompaña a la Escritura Pública que contiene el Contrato de Garantía, que si bien es cierto debería ser en esencia la prueba de la obligación, resulta siendo el título valor el documento donde se hace constar el importe dinerario liquidado y que constituye el valor actualizado de la obligación materia de ejecución, a efectos de determinar si el bien sobre el cual se ejecutará resulta suficiente para cubrir la suma adeudada;

b. **ANÁLISIS DEL CASO Y LA POSICIÓN DEL COLEGIADO.**

TERCERO: El artículo 364° del Código procesal Civil establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada total o parcialmente.

CUARTO: La obligación dineraria que se exige en la demanda de ejecución de garantía hipotecaria de fojas 34-38, subsanada a fojas 83-84 se sustenta en un pagaré anexado a ella;

QUINTO: La ratio decidendi de la apelada es la siguiente:

(...)

Cuarto: Que, en el caso sub-materia se advierte: I) Que, el contrato de garantía hipotecaria de fojas siete a nueve se aprecia que ésta reúne los requisitos de validez establecidos en el artículo 1099 del Código Civil; II) Asimismo, si bien no puede considerarse como supuesto de contradicción lo precisado respecto al título valor, como es el lugar de emisión, el lugar de pago, o la firma del emitente. De conformidad con el artículo 158 de la Ley de Título Valor Ley 27287 el pagaré obrante a fojas once cumple con los requisitos señalados en dicho artículo no siendo requisito de nulidad del título la falta de lugar de pago ya que el lugar de emisión es en agencia de Emancipación. Y respecto a la firma al no haberse apersonado el demandado negando su firma en dicho título valor, siendo aun que el presente proceso es de ejecución de garantías, el título de ejecución es el documento que contiene la garantía es la Escritura Pública de constitución de hipoteca.

Quinto: Por otro lado, no es causal de procedibilidad la vigencia de colegiatura de los ingenieros que realizan la tasación, por no encontrarse esta en ninguno de los supuestos contenidos en el artículo setecientos veinte del Código Procesal Civil, más aún cuando lo que se exige es que se encuentre legalizada las firmas en la tasación lo que en autos se ha cumplido tal como obra a fojas doce a diecisiete.

DER JUDICIAL (...)
 RILA GAMBOA CUCHO
 SECRETARIA DE SALA
 Especialidad Comercial
 JUSTICIA DE LMA



SEXTO: La Sentencia Casatoria de fojas 317- 329 ordena absolver el grado en función de los agravios de la apelación;

SÉTIMO: En relación a la apelación, este colegiado expresa las siguientes ideas:

- El proceso en curso exige que la obligación dineraria pretendida conste en el documento que contiene la garantía o en otro título ejecutivo. Así lo establece el artículo 720 del Código Procesal Civil.
- En este proceso, el pagaré que obra a fojas 11 constituye el título ejecutivo.
- A diferencia de lo que señala el curador procesal del ejecutado, el pagaré tiene lugar de emisión y de pago.
- Por todo lo anotado debe descartarse la apelación del curador procesal del ejecutado, estando a que la obligación puesta a cobro y contenida en el título es cierta, expresa y exigible, tal como se indica en el artículo 689 y al no encontrarse incurso en los supuestos de contradicción del artículo 690-D del Código y estar conforme a lo dispuesto en el artículo 1099 del Código Civil.
- En este tipo de procesos, la tasación del bien no es determinante para definir la suerte de la controversia; la tasación es un requisito de admisibilidad que cobra relevancia en la etapa de ejecución a la hora de rematarse el bien. Por lo demás, el demandante adjuntó una tasación del inmueble sub litis, y por tanto no hay defecto por este tema.

OCTAVO: En consecuencia, debe confirmarse la apelada al haberse dictado conforme a lo actuado y a derecho, como lo exige el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil;

NOVENO: Abona a esta conclusión la regla del artículo 1219 inciso 1 el Código Civil, que autoriza al acreedor a emplear las medidas que estime a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado;

Por estas razones, **CONFIRMAN LA RESOLUCIÓN N° 19 (AUTO FINAL).**

MEMBRE

PODER JUDICIAL



8. JURISPRUDENCIA

- **Casación N° 1913-2010-Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 17 de mayo de 2011.**

“(…) el artículo 1219 inciso 1) del Código Civil, determina que es uno de los efectos de las obligaciones para el acreedor el emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado, por lo que alegando la titularidad de este derecho es que la parte accionante interpuso su demanda solicitando la prestación no cumplida por la demandada”.

- **Casación N° 3565-2010-La Libertad. Lima, 11 de marzo de 2011. En: Diálogo con la Jurisprudencia en línea. Data 70,000.**

“(…) de conformidad con el artículo 722° del Código Procesal Civil - antes de su modificatoria por el Decreto Legislativo 1069-, en los procesos de ejecución de garantías sólo se discute la nulidad formal del título, la inexigibilidad de la obligación o que la misma ya ha sido pagada o ha quedado extinguida de otro modo, o que se encuentra prescrita (…)

- **Casación N° 2209-2011-Ancash. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 10 de mayo de 2012.**

“(…) el proceso único de ejecución, contiene como fin, la intimación para el cumplimiento de la obligación de dar, de hacer o de no hacer, la misma que por mandato del artículo 688 del Código Procesal Civil –hoy modificado- está contenida dentro de algunos de los títulos ejecutivos previsto en los diversos incisos de la norma invocada, vinculando así al órgano jurisdiccional y a las partes”.

- **Casación N° 2037-2008-Arequipa. Publicado en El Peruano, el 30 de septiembre de 2008, Pág. 22894.**

“(…) En un proceso de ejecución de garantías reales, el título de ejecución es el documento en que consta la garantía y el estado de cuenta del Saldo Deudor; y, cuando corresponda la tasación comercial actualizada del bien inmueble (…)”.

- **Casación N° 1372-2014-Junín. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia. Lima, 22 de mayo de 2015.**

“(…) en estos procesos, la obligación es exigible por el solo mérito de la escritura pública de la garantía hipotecaria, donde consta expresamente la obligación y el saldo deudor, conforme a los incisos 1 y 2 del artículo 720 del Código Procesal Civil (…)”.

- **Casación N° 4567-2009-Del Santa. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema. Lima, 03 de agosto de 2010.**

“(…) el artículo 720 del Código Procesal Civil, establece como requisitos de procedencia que el ejecutante anexe a su demanda el documento que contiene la garantía, el estado de cuenta del saldo deudor el proceso de ejecución de garantías, la tasación comercial y el certificado de gravamen. En ese orden de ideas, las instancias de mérito en principio, deben verificar que el Banco ejecutante cumpla con los requisitos de procedibilidad establecidos en la citada norma procesal, determinando si la parte ejecutada ha cumplido o no con satisfacer sus obligaciones, merituando además, los fundamentos de contradicción invocados por la parte ejecutada”.

- **Casación N° 5867-2014-Lima. Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema. Lima, 07 de julio de 2015.**

“Los órganos jurisdiccionales deben tener en cuenta en los procesos de ejecución de garantías que si bien es cierto la obligación puesta a cobro debe ser una líquida o liquidable, esto no implica que el monto de la obligación debe estar expresamente

señalado en la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria, o escritura emitida con posterioridad, pues para ello la ley exige como requisito adjuntar a la demanda de ejecución de garantías, el estado de cuenta de saldo deudor, incurriéndose por tanto en motivación aparente, en evidente contravención del derecho fundamental a un debido proceso, toda vez que la Sala de mérito no ha dado las razones mínimas por las cuales declara la improcedencia de la demanda”.

- **Casación N° 4663-2012-Arequipa. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 12 de noviembre de 2013.**

“(…) en proceso de ejecución de garantía en el que el título de ejecución está constituido copulativamente por el documento que contiene la garantía real y por el Estado de Cuenta de Saldo Deudor, del cual el recurrente no ha acreditado a cuánto ascendió el monto efectivamente desembolsado y cuánto es realmente lo que se amortizó o pagó parcialmente a efectos de cuestionar la legalidad del contenido del saldo deudor”.

- **Casación N° 4663-2012-Arequipa. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema. Lima, 12 de noviembre de 2013.**

“(…) el debido proceso, está referido respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política del Estado, por el cual se posibilita que toda persona pueda recurrir a la justicia para obtener tutela jurisdiccional efectiva, a través de un procedimiento legal con la observancia de las reglas procesales establecidas para el procedimiento y a través del cual las instancias jurisdiccionales emitan pronunciamiento debidamente motivado con arreglo a Ley”.

- **Casación N° 2676-2012-La Libertad. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República. Lima, 12 de julio de 2013.**

“Uno de los contenidos esenciales del derecho al debido proceso es el derecho de

obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de proceso. Así, la garantía del debido proceso a la que hace referencia el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, implica el respeto dentro de todo proceso de los derechos y garantías mínimas con que debe contar todo justiciable, para que una causa pueda tramitarse y resolverse en justicia, dentro de ellos, la tutela jurisdiccional efectiva y los fines: concreto y abstracto del proceso, según lo señalan los artículos I y III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, respectivamente; así como también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa”.

- **Casación N° 114-2011-Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema. Lima, 23 de enero de 2012.**

“Constituye principio de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional que consagra el inciso tercero del artículo ciento treinta y nueve de la Constitución Política del Estado; en igual sentido, el artículo primero del título preliminar del Código Procesal Civil establece el derecho de toda persona a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción de un debido proceso”.

- **Casación N° 2130-2011-Lima. Lima, 20 de septiembre de 2011. En: Diálogo con la Jurisprudencia en Línea. Data 70,000.**

“(…) el recurso extraordinario de casación es eminentemente formal y excepcional, por lo que tiene que estar estructurado con precisión y estricta sujeción a los requisitos que exige la norma procesal civil para su admisibilidad y procedibilidad, esto es, se debe puntualizar en cuál de las causales se sustenta, si en la infracción normativa o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial. Tener una

fundamentación clara y pertinente respecto de cada una de las referidas causales, demostrar la incidencia directa de la infracción sobre la decisión impugnada. Siendo así, es carga procesal de los justiciables recurrentes saber adecuar los agravios que denuncian a las causales que para dicha finalidad taxativamente se encuentran determinadas en la norma procesal, pues el Tribunal de Casación no está facultado para interpretar el recurso de casación, ni de integrar o remediar las carencias del mismo o dar por supuesto y explícita la falta de causal, tampoco subsanar de oficio los defectos incurridos por la recurrente en la formulación del recurso”.

9. DOCTRINA

- **PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS:**

SEVILLA AGURTO se ha pronunciado sosteniendo que “El proceso único de ejecución en la modalidad de ejecución de garantías es aquel proceso donde la pretensión ejecutiva es la de obligación de dar suma de dinero –que consta en un título ejecutivo-, y que tiene la particularidad que aquella obligación se encuentra garantizada por una garantía real – hipoteca, anticresis o garantía mobiliaria- la cual será realizada en la etapa de ejecución forzada de no darse el cumplimiento voluntario por parte del sujeto pasivo de la relación obligacional -deudor”¹.

- **REQUISITOS NECESARIOS EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN:**

VALVERDE GONZÁLES señala que “Los requisitos comunes regulados por el artículo 689 del CPC, aplicables a todos los títulos ejecutivos, son de procedibilidad y no de admisibilidad de la demanda ejecutiva, razón por la cual si es que el título ejecutivo presentado a ejecución no cumple con las exigencias de la certeza, expresividad y exigibilidad, y en su caso de la liquidez, simple y llanamente debe ser rechazada de plano por improcedente”².

- **PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS:**

JUÁREZ JURADO mencionada que “(...) la nota común del proceso de ejecución de garantías y los demás procesos de ejecución, es que constituye un mecanismo judicial para hacer efectiva la obligación o acreencia que la parte ejecutante tiene sobre el ejecutado. Si no existe obligación adeudada (...), no podría promoverse la ejecución de la garantía real. Esta ejecución reposa en la existencia de una obligación garantizada la cual debe además ser insoluta. La obligación determinada e insoluta es entonces uno de los presupuestos necesarios

¹ SEVILLA, P., “*El saldo deudor en el proceso único de ejecución de garantías*”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 5, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 222.

² VALVERDE, M., “*¿En la ejecución de un laudo arbitral puede realizar una garantía hipotecaria?*”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 5, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 216.

e imprescindibles para el acceso de cualquier proceso de ejecución, ergo, también a la ejecución de garantías. (...).”³

- **TÍTULO DE EJECUCIÓN EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS:**

En palabras de RIOJA BERMÚDEZ, “El documento que contiene la garantía, es el título de ejecución en el que figura expresamente la garantía mobiliaria, la anticresis, y la hipoteca que debe ejecutarse en caso de incumplimiento. Los títulos valores y demás documentos que se puedan anexar para acreditar la obligación no constituyen formalidades establecidas en la ley para el ejercicio de la acción real, tratándose de simples anexos complementarios.

- **GARANTÍAS REALES:**

RUBIO BERNUY señala que “Las garantías reales, que regula nuestro sistema jurídico, recaen sobre bienes muebles e inmuebles, los que pueden ser de propiedad de los deudores o de terceros que van a garantizar obligaciones determinadas o determinables.

Las garantías reales fundamentalmente son tres: la garantía mobiliaria, la anticresis y la hipoteca, sobre bienes inmuebles”⁴.

- **LA HIPOTECA:**

Como lo indica ROMERO DÍAZ “En la hipoteca normalmente interviene el propietario (que puede ser el deudor) y el acreedor. Otras veces interviene el deudor, acreedor y además un tercero que es propietario del inmueble. En otras oportunidades la hipoteca solo es otorgada por el propietario, supuesto en el cual se denomina hipoteca unilateral. Es necesario determinar sobre que bienes pueden recaer los distintos derechos reales de garantía. Algunos derechos reales no recaen sobre todo tipo de bien en tal sentido La Hipoteca solo recae sobre

³ JUÁREZ, E., “El título ejecutivo, el estado de saldo deudor y la obligación garantizada en el proceso de ejecución de garantías. Según el Sexto Pleno Casatorio Civil”, En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 194, Gaceta Jurídica, Lima, 2014, Págs. 42-43.

⁴ RUBIO, D., “La hipoteca predial, minera y naval en el Perú. Constitución, vigencia y extinción”, En: Gaceta Civil & Procesal Civil, Tomo 1, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, Pág. 44.

bienes inmuebles, el bien materia de hipoteca es un inmueble”⁵.

- **MANDATO DE EJECUCIÓN:**

DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA indica que “En la ejecución de garantías reales, el mandato de ejecución que se expida tiene por contenido el siguiente: - El requerimiento al ejecutado para que cumpla con pagar lo adeudado al ejecutante dentro del plazo legal respectivo (cual es de tres días de notificado el primero de los nombrados con el mandato ejecutivo o de ejecución, como se quiera); - El apercibimiento de procederse al remate del bien afectado con derecho real de garantía si el ejecutado no cumple con pagar lo adeudado al actor dentro del plazo de ley”⁶.

- **CONTRADICCIÓN EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN:**

HURTADO REYES señala que “El contradictorio en cualquier proceso de ejecución, según las reglas del proceso civil se hace a través de la contradicción, ésta no puede ser considerada como una contestación de demanda, simplemente porque nos encontramos en un proceso de ejecución y no en un proceso de cognición (...) con la cual, los demandados pueden ejercer ampliamente su derecho de defensa. (...) la contradicción es un mecanismo menos pleno de defensa (...) debido a que en este proceso no hay que discutir al existencia de la obligación que se pone a cobro, ya que el actor al postular la demanda presenta un título en el que se entiende debe estar contenida una obligación cierta, expresa y exigible”⁷.

- **PAGARÉ:**

MONTOYA MANFREDI, MONTOYA ALBERTI & MONTOYA ALBERTI han sostenido que “(...) El pagaré es una promesa de pago y siendo un título a la orden es transmisible por medio de endoso. Además, es un título valor muy similar a la letra de cambio

⁵ ROMERO, A., Ejecución de garantías. Entrampamientos y soluciones, Gaceta Jurídica, Lima, 2017, Pág. 17.

⁶ DIVISIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS DE GACETA JURÍDICA, El Código Procesal Civil. Explicado en su doctrina y jurisprudencia, Tomo III, Gaceta Jurídica, Lima, Pág. 561.

⁷ HURTADO, M., Estudios de Derecho Procesal Civil, Tomo II, 2da edición, Idemsa, Lima, 2014, Pág. 829.

(...) la diferencia de éste radica en que quien emite el pagaré es el propio deudor”⁸.

- **CURADOR PROCESAL:**

LEDESMA NARVÁEZ indica “De manera general podemos decir que el curador es quien cuida de algo. Un curador ad litem es la persona designada por el juez para conseguir los pleitos y defender los derechos de un menor, de un ausente o del sometido a interdicción civil o a otra incapacidad”⁹.

⁸ MONTOYA, U., MONTOYA, U. & MONTOYA, H., *Comentarios a La Ley de Títulos Valores*, 8va edición, Moreno, Lima, 2012, Pág. 542.

⁹ LEDESMA, M., *Comentarios al Código Procesal Civil, análisis artículo por artículo, Tomo I*, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2015, Pág. 192.

10. SÍNTESIS ANALÍTICA DE LA SECUENCIA PROCESAL

En este apartado, corresponde que efectúe un análisis de los actos procesales más importantes que se han desarrollado en este proceso de EJECUCIÓN DE GARANTÍAS, con la finalidad de verificar si su trámite se realizó de conformidad con las disposiciones del Código Procesal Civil.

En principio debo advertir que de acuerdo a las disposiciones reguladas en el cuerpo normativo antes mencionado, se desprendía que los procesos de ejecución, al ser procesos especiales porque el derecho a reclamar tenía certeza de su existencia al estar contenido en un título ejecutivo, se dividían en: proceso de ejecución de garantías, proceso ejecutivo y proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

Sin embargo, a consecuencia de la modificatoria introducida por el Decreto Legislativo N° 1069, publicado el 28 de junio de 2008, se dispuso la unificación de los procesos de ejecución en uno solo, pasando a ser PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, con independencia de la naturaleza del título a ejecutar.

Habiendo mencionado ello y atendiendo a que la demanda con la que se postuló al presente proceso se interpuso en el 2011, correspondía que su trámite se realice de conformidad con las nuevas modificaciones de este proceso.

Que, el 27 de septiembre de 2011, BANCO FINANCIERO DEL PERÚ, debidamente representado por Carmen Viviana Huamaní Arce, interpuso DEMANDA DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS contra XINMO CHEN, a efectos de que cumpla con pagarle la suma de S/. 99,000.00 nuevos soles, expresados en el Pagaré N° 242517, de fecha 28 de diciembre de 2010, bajo apercibimiento de proceder al remate de su bien inmueble. Una vez interpuesta la demanda, el órgano jurisdiccional debe de verificar que la demanda cumpla con los requisitos generales previstos en los Artículos 130°, 131°, 133°, 424° y 425° del Código Procesal Civil. Así también, es necesaria que la demanda no incurra en los supuestos de inadmisibilidad e

improcedencia que se encuentran regulados en los Artículos 426° y 427° del citado Código.

Que, tratándose de una demanda por el que se solicita el pago de una determinada suma de dinero, bajo apercibimiento de procederse a la ejecución de una garantía real, el Artículo 720° del Código Procesal Civil, regula que esta demanda debe de cumplir con requisitos especiales para su procedencia.

Que, siendo ello así, debe de advertirse que a la demanda se anexo un documento denominado “Consultas de Préstamos Comerciales” y no el Estado de Cuenta de Saldo Deudor que exige la norma antes mencionada. Asimismo, se advirtió que existía inconsistencias en la dirección del ejecutado, por lo que incurría en el supuesto de inadmisibilidad del inciso 1 del Artículo 426° del Código Procesal Civil, por lo que correspondía que se le otorgue 03 días para que se cumpla con subsanar los defectos antes mencionados, bajo apercibimiento de que sea rechazada, como así se dispuso en la Res. N° 01, de fecha 30 de septiembre de 2011.

Atendiendo a lo mencionado, la empresa ejecutante cumplió con subsanar los defectos advertidos por el órgano jurisdiccional al haber adjuntado la liquidación del estado de cuenta de saldo deudor y precisado la dirección del demandado, por lo que correspondía que se admitida a trámite en la vía del proceso único de ejecución. Así, mediante Res. N° 02, de fecha 28 de octubre de 2011, se dispuso su admisión a trámite en la vía del proceso único de ejecución, ordenando que el ejecutado cumpla con pagar a la parte ejecutante la suma de S/. 99,000.00 nuevos soles, más intereses pactados, costas y costos del proceso, dentro del tercer día de notificado.

Que, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 721° del Código Procesal Civil, una vez que la demanda es admitida, corresponde que el órgano jurisdiccional emita el mandato de ejecución, ordenando que pague la deuda dentro de 3 días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía.

Que, mediante Res. N° 03, de fecha 23 de noviembre de 2011, el órgano jurisdiccional ordenó el remate del bien dado en garantía hipotecaria, al haber verificado que el ejecutado no presentó contradicción previsto en el Artículo 722° del Código Procesal Civil.

Sin embargo, al haberse verificado la devolución de cédula remitida al demandado Xinmo Chen, por lo que correspondía que se deje sin efecto la Res. N° 03, correspondiendo que se proceda nuevamente a notificar al ejecutado.

Que, mediante Res. N° 10, de fecha 19 de agosto de 2012, el juzgado dispuso notificársele al ejecutado al amparo de lo dispuesto en el Artículo 165° del Código Procesal Civil, bajo apercibimiento de nombrársele curador procesal.

En este estado del proceso, BBVA Banco Continental, se apersonó al proceso como acreedor no ejecutante, informando que mantiene inscrito un embargo sobre el inmueble materia de litis hasta por US\$ 30,000.00 dólares americanos, en el Expediente N° 1518-2010.

Es así que mediante Res. N° 07, de fecha 31 de enero de 2012, dispuso tener por apersonado al proceso a Banco Continental, en calidad de acreedor no ejecutante, disponiendo tener presente en la etapa de ejecución forzada su derecho según el rango y estado de su crédito.

Que, la curaduría procesal corresponde que sea nombrada en el supuesto de un domicilio ignorado o desconocido del demandado, siempre que se haya cumplido con notificar mediante edicto, ello de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 435° del Código Procesal Civil. Por ello, el juzgado nombró curaduría procesal al ejecutado puesto que verificó que el mismo no cumplió con apersonarse y presentar contradicción, designando a Decce Lavaud Galarreta como curador procesal del ejecutado, quien aceptó el cargo.

Frente a ello, el curador procesal del ejecutado formuló contradicción al mandato de ejecución, bajo los términos del Artículo 722° del Código Procesal Civil, sosteniendo la nulidad formal del título de ejecución y la falta de requisitos de procedibilidad.

Seguidamente, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 690-E del Código Procesal Civil, correspondía que el juez se pronuncie sobre la contradicción. Para ello, emitió el auto final el 04 de septiembre de 2013, con el que el Segundo Juzgado Civil Comercial declaró INFUNDADA la CONTRADICCIÓN formulada por el curador procesal del ejecutado. En consecuencia, ordenó que se proceda al REMATE del bien inmueble dado en garantía.

No de acuerdo con lo decidido, el curador procesal del ejecutado interpuso RECURSO DE APELACIÓN contra el auto final, la misma que debía de cumplir con los requisitos exigidos en los Artículos 365° inciso, 366°, 371° y 691° del Código Procesal Civil para efectos de que sea concedido. Así, mediante Resol. N° 20, de fecha 11 de octubre de 2013, se concedió la apelación con efecto suspensivo.

Uno de los medios impugnatorios que sirve para cuestionar las resoluciones judiciales que ponen fin o suspenden el proceso es el recurso de apelación, puesto que el mismo está dirigido a que sea el Superior Jerárquico se encargue de verificar el error de hecho o de derecho que se ha denunciado. Frente a ello, la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial cumplió con emitir el auto de segunda instancia, con el que dispuso DENEGAR LA EJECUCIÓN en la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, NULO todo lo actuado y ordenaron el archivo definitivo de los presentes autos.

La empresa ejecutante, ejerciendo su derecho de impugnación, interpuso RECURSO DE CASACIÓN contra el auto final de segunda instancia, alegando: (i) la contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso; y, (ii) la interpretación errónea del Artículo 1099° del Código Civil.

Respecto al recurso de casación, debo indicar que este medio impugnatorio tiene por fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 384° del Código Procesal Civil.

Este medio impugnatorio está sujeto al cumplimiento de los requisitos del Artículo 387°; y, los de procedibilidad, establecidos en el Artículo 388° del Código Procesal Civil.

Que, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema al verificar que el recurso de casación cumplía con los requisitos antes mencionados, lo declaró PROCEDENTE conforme así se puede advertir del auto calificadorio de fecha 03 de octubre de 2014. En este sentido, la Sala Suprema cumplió con emitir sentencia casatoria el 04 de junio de 2015, por el que declaró FUNDADO el recurso de casación; en consecuencia, declararon NULA la sentencia recurrida; y, ORDENARON que la Primera Sala Civil con Subespecialidad Comercial emita nueva resolución.

Una vez que los autos fueron devueltos al Superior Jerárquico y dando cumplimiento a lo ordenado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, emitió el auto final de segunda instancia el 12 de enero de 2016, con el que CONFIRMARON la Res. N° 19 (el auto final), la misma que fuera declarada consentida mediante la Res. N° 04, del 28 de marzo de 2016, con lo que se concluyó el proceso.

11. OPINIÓN ANALÍTICA DEL TRATAMIENTO SUB-MATERIA

Finalmente, corresponde que emita opinión respecto al presente PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN de garantía hipotecaria, ejecutado por BANCO FINANCIERO DEL PERÚ contra XINMO CHEN, representado por su curador procesal.

El ejecutante solicitó el pago de S/. 99,000.00 nuevos soles, bajo apercibimiento de proceder a la ejecución del bien inmueble de su propiedad que fuera constituido en hipoteca a su favor por su ejecutado.

Por su parte, el curador procesal del ejecutado, formuló contradicción al amparo de las causales de: (i) nulidad formal del título de ejecución, sosteniendo que el pagaré puesto a cobro no cumplía con las formalidad del Artículo 158° de la Ley de Títulos Valores, como lo era del lugar de emisión y del lugar del pago; y, (ii) la falta de requisito de procedibilidad, señalando que no se había cumplido con lo dispuesto en el Artículo 720° del Código Procesal Civil.

De acuerdo a lo expresado por las partes, que en el presente proceso, el título de ejecución estaría constituido por el documento que contiene la garantía y no como pretendería convencer el curador procesal, por lo que la contradicción formulada sería contra la constitución de garantía hipotecaria y no con el Pagaré puesto a cobro.

Se debe tener presente que de los autos del expediente se desprende la escritura pública de fecha 20 de julio de 2010, por el que el ejecutado, Xinmo Chen constituyó garantía hipotecaria a favor de la empresa ejecutante, afectando el inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de los Milagros, Mz. S, Lote 11, Zona III, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima.

En consecuencia, no sería posible que se cuestione la validez del pagaré puesto a cobro; y, en el supuesto que la primera causal de contradicción resultara aplicable, debe tenerse presente que de conformidad al Artículo 158° de la Ley de Títulos Valores, no son requisitos

de validez el lugar de pago o lugar de emisión del pagaré. En este sentido, tampoco sería amparable la causal denunciado por el ejecutado, representado por su curador procesal.

Atendiendo a la segunda denuncia consistente en que la empresa ejecutante no había cumplido con los requisitos especiales del Artículo 720° del Código Civil, debo indicar que la vigencia de la colegiatura de los ingenieros que realizan la tasación, no es uno de los supuestos que se desprenden de la mencionada norma sustantiva.

Por lo tanto, la obligación puesta cobro cumpliría con los requisitos comunes del Artículo 689° del Código Procesal Civil, esto es, con ser cierta, expresa y exigible.

En este sentido, personalmente expreso mi conformidad con lo resuelto en el auto final que declaró infundada la contradicción, ordenando el remate del bien otorgado en garantía.

Considero que la sentencia de segunda instancia incurrió en un vicio procesal consistente en la afectación al debido proceso, puesto que éste, siendo un derecho fundamental constitucional, da lugar a que las partes de un proceso obtengan un pronunciamiento acorde a lo solicitado por ellos, rigiendo el principio de congruencia procesal; el mismo que se vio afectado con la decisión del Superior Jerárquico puesto que considero que la garantía hipotecaria constituida a favor del ejecutante no cumplía con los requisitos para que sea válido, contemplados en el Artículo 1099° del Código Civil, cuando dicha alegación no fue sustentada por el ejecutado.

Si bien es cierto, la Sala Suprema declaró la nulidad del auto final de segunda instancia por afectación al debido proceso, ordenando el reenvío de los autos para que cumpla con emitir pronunciamiento, considero que en dicho pronunciamiento también incurre en error por considerar que el título del presente proceso está constituido por el pagaré puesto a cobro, cuando este título valor contiene el monto adeudado que se desprende expresamente del estado de cuenta de saldo deudor.

CONCLUSIONES

1. La garantía es un medio para dar mayor seguridad en los casos en los que exista un riesgo importante de que alguna condición no se cumpla o aparezca un problema. Sin las garantías, muchas transacciones no se llevarían a cabo o serían muy costosas ya que alguna de las partes tendría que asumir un riesgo importante de sufrir una pérdida económica.
2. Las garantías tienen un rol muy importante en la economía puesto que facilitan las transacciones dando mayor seguridad a las personas de que lo que compran no fallará o lo que pacten se cumplirá.
3. Las consecuencias de un contrato de garantía hipotecaria se refleja en la afectación de los derechos del deudor, ya que estos se tienen que adherir a los contratos y cláusulas que estipulen las entidades financieras, pudiéndose establecer cláusulas abusivas que pueden afectar los derechos del deudor.

RECOMENDACIONES

Primera.- Considero necesario implementar medidas que busquen agilizar los procesos sobre ejecución de garantías, ya sea hipotecarias o mobiliarias, teniendo en cuenta que el proceso demora excesivamente, demoras que no son justificables ya que afectan a los usuarios que recurren al órgano jurisdicción a solicitar tutela jurisdiccional.

Segundo.- Que, el Estado, a través de la SBS y sus órganos que protegen al consumidor financiero, brinde mayor protección y seguridad ante los posibles abusos que puedan establecer las entidades bancarias y financieras al ejercer su posición como acreedor, ya sea de manera abusiva o dolosa.

Tercero.- Que, se siga realizando una correcta interpretación a la norma, así como un buen accionar por parte de los Jueces al momento de direccionar, admitir o ejecutar una garantía, en función a que la norma debe aplicarse de manera literal a efectos de no afectar al deudor o a las demás partes.

REFERENCIAS

- Ariano D., E. (1996). El Proceso de Ejecución. La tutela ejecutiva en el Código Procesal Civil peruano. Lima: Rhodas.
- Ariano, D. (2016). La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas. Revista Docencia et Investigatio. (1817).
- Beltrán P., J. (2001). Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas - Tomo VII Contratos en General. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Berizonce, O. (2012). El Justo Proceso de Ejecución y la Efectividad de la Tutela Judicial. Revista Derecho y sociedad (2778).
- Cárdenas A., C. (2015). El título ejecutivo en los procesos de ejecución de garantías. Lima, Perú: Actualidad Civil.
- Castillo, L. (2016). El arbitrario accionar de las entidades bancarias en los procesos judiciales de ejecución instaurados para el cobro de pagarés emitidos incompletos. (Tesis de Maestría).
- Chaname O., R. (2016). Diccionario Jurídico Moderno. (10° Ed.). Perú: Grupo Editorial Lex & Iuris.
- Carrión L., J. (2009). Tratado de derecho procesal civil, Tomo V. Lima, Perú: Grijley.
- Carnelutti, F. (1997). Derecho procesal civil y penal. México, México: Harla.
- Chamorro J., F. (1994). La tutela judicial efectiva. En Revista de la Maestría en derecho procesal. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/derechoprosal>.
- Devis E., H. (1985). Teoría general del proceso. Tomo II. Buenos Aires, Argentina: Editorial Universidad.

APENDICE

trueno / 3

- 1.3. Hacemos extensiva la demanda a los intereses devengados de la obligación puesta a cobro, así como los gastos, costas y costos que se originen en el presente proceso.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

2.1. Que mediante Escritura Pública de Constitución de Hipoteca de fecha 20 de julio de 2010, otorgada ante la notaria del Dr. Luis Dannon Brender, Xinmo Chen, constituyó primera y preferencia hipoteca sobre el inmueble constituido por Inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de Los Milagros Mz. S, Lt. 11, Zona III, Distrito de Comas, provincia y departamento de Lima en el Código Predial P01073690 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde constan sus áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características.

2.2. Como se desprende del texto de la Escritura Pública, arriba mencionada, la hipoteca se constituyó en garantía de todas las deudas y obligaciones existentes y futuras en moneda nacional o extranjera, inclusive por concepto de intereses compensatorios y moratorios otorgado por el Banco Financiero del Perú a favor del demandado, que se encuentra representado en el Pagare No. 242517, que se adjunta a la presente demanda.

2.1. Que, habiéndose vencido la obligación, el demandado no han cumplido con el pago correspondiente, pese a nuestros reiterados requerimientos, conforme se aprecia de la carta notarial remitida al ejecutado con fecha 08 de abril de 2009, por lo que corresponde hacer efectivo su pago bajo apercibimiento de ejecutarse la garantía otorgada.

2.2. En consecuencia, con el fin de hacernos cobro de nuestra acreencia, estamos solicitando al Juzgado se requiera a los demandados para que cumplan con pagar a nuestro banco la suma total de S/ 99,000.00 (Noventa y nueve mil y 00/100) Nuevos Soles, más intereses pactados, costas y costos, bajo apercibimiento de proceder a su ejecución forzada.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

3.1. Que, de conformidad con lo señalado por el artículo 1097° del Código Civil, la hipoteca otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, por lo que estamos iniciando el presente proceso a fin de hacernos cobro de nuestra acreencia.


Carmen V. Huamani Arce
APODERADA


36
Huamán
B

- 3.2. Amparamos nuestra pretensión en lo referido por el artículo 172° de la Ley 26702, la misma que si bien ha sido modificada, se encontró vigente a la fecha de la constitución de hipoteca.
- 3.3. La escritura pública que apareaja nuestro escrito de demanda, cumple con los requisitos exigidos por los artículos 1099°, 1100° y ss del Código Civil.
- 3.4. De conformidad con lo señalado por el artículo 720° y ss. del Código Procesal Civil, su Despacho es competente para conocer la presente causa.
- 3.5. Nuestra demanda cumple con los requisitos de admisibilidad y procedencia exigidos por los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil.
- 3.6. Artículo 1219 inc. 1, referido a la facultad del acreedor a emplear toda y cualquier medida legal a fin de que el deudor se procure aquello que esta obligado.
- 3.7. Artículo 1242 y 1257, referidos al pago de los intereses compensatorios y moratorios y el orden de aplicación de los recursos.

IV. COMPETENCIA:

Por la naturaleza del proceso es competente el Juez Civil Sub Especialidad Comercial de Lima.

V. MONTO DEL PETITORIO:

Respecto a nuestra pretensión de Obligación de Dar Suma de Dinero, el monto demandado asciende a la suma total de de S/. 99,000.00 (Noventa y nueve mil y 00/100) Nuevos Soles,

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

- 6.1. El mérito del Testimonio Original de la Escritura Pública de Constitución de Hipoteca ante Notario Luis Dannon Brender de fecha 20 de julio de 2010.
- 6.2. El mérito de la tasación emitida por perito con firma legalizada notarialmente, respecto a la unidad inmobiliaria afectada con hipoteca.
- 6.3. El mérito del Pagaré-N° 242517, de fecha 28 de Diciembre de 2010, con vencimiento al 27 de Febrero de 2011, Xinmo Chen.
- 6.4. El mérito de la carta notarial de fecha 08 de abril de 2011.


Carmen V. Huamán
APODERADA



72/13

- 5. El mérito de la liquidación de intereses del saldo deudor.
- 6. El mérito de la Tasación de los inmuebles materia de ejecución.

FOR TANTO:

Al juzgado solicitamos se sirva admitir a trámite nuestra demanda con expresa condena de costas y costos.

PRIMER OTROSI DECIMOS.- Que, acompañamos los siguientes anexos:

- ANEXO 1 A.- Copia del Documento de Identidad de nuestra representante
- ANEXO 1 B.- Copia legalizada de los poderes otorgados a nuestra apoderada Dra. Carmen Viviana Huamani Arce.
- ANEXO 1 C.- Copia del RUC del Banco Financiero del Perú.
- ANEXO 1 D.- Testimonio de Constitución Hipoteca de fecha 20 de julio de 2011.
- ANEXO 1 E.- Original del Pagaré N° 242517, por la suma de S/. 99.000.00 (Noventa y nueve mil y 00/100) Nuevos Soles.
- ANEXO 1 F.- Tasación
- ANEXO 1 G.- Carta Notarial de fecha 08 de abril de 2011
- ANEXO 1 H.- Liquidación de intereses 5
- ANEXO 1 I.- Certificado de Gravamen
- ANEXO 1 J.- Arancel judicial correspondiente y cédulas de notificación en número suficiente.

SEGUNDO OTROSI DECIMOS.- Que, adjuntamos copia de la demanda y de sus anexos en número suficiente.

TERCER OTROSI DECIMOS.- Que, debemos de manifestar que pasamos por justas y legítimas las sumas que el ejecutado acredite fehacientemente haber cancelado en relación con la obligación cuyo pago pretendemos.

Carmen V. Huamani Arce
 Carmen V. Huamani Arce
 APODERADA



39
Huamani v
Arce

CUARTO OTROSI DECIMOS.- Que, autorizamos a las señoritas **LOURDES AZUCENA MARTEL BUENO** identificada con DNI N° 09932201, **JENNY ROSA O'HIGGINS SANCHEZ** con D.N.I. N° 07946599, para que puedan practicar desgloses, recabar anexos, títulos u otros documentos cuya devolución pudiere ordenarse, retirar exhortos, cédulas, oficios, testimonios, etc., diligenciarlos y, en general, realizar cualquier otra gestión respecto de la cual fuere suficiente esta autorización.

QUINTO OTROSI DECIMOS: Que, de conformidad con lo señalado por el artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgamos a la letrada que autoriza el presente escrito las facultades generales de representación a que se refiere el artículo 74° del mismo código, señalando para el efecto nuestro domicilio en la dirección que figura en la parte introductiva del presente escrito, declarando estar instruidos de la delegación que otorgamos y de sus alcances.

SEXTO OTROSI DECIMOS: Que, emitido el mandato de ejecución, solicitamos se notifique la presente demanda a los posibles ocupantes del inmueble materia de Ejecución de Garantías, constituido inmueble ubicado en Pueblo Joven Señor de Los Milagros Mz. S, Lt. 11, Zona III, Distrito de Comas, provincia y departamento de Lima en el Código Predial P01073690 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en donde constan sus áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características

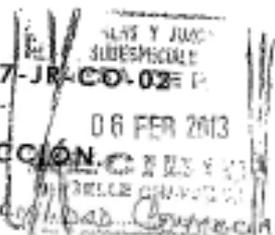
Lima, 18 de septiembre de 2011.


CARMEN V. HUAMANI ARCE
REG. C.A.L. 29519
ABOGADA


Carmen V. Huamani Arce
APODERADA



EXPEDIENTE: 07485-2011-0-1817-JR-CO-02
ESPECIALISTA: Geng Orellana, Elma.
CUADERNO PRINCIPAL
SUMILLA: FORMULA CONTRADICCIÓN



AL 2º JUZGADO CIVIL DE LIMA. - SUB ESPECIALIDAD COMERCIAL.

DECCE LAVAUD GALARRETA, Curador Procesal de la Ximna Chen en los seguidos por el Banco Financiero sobre Ejecución de Garantía, a usted con respeto digo:

Que, estando a los términos de la Resolución Trece de fecha 11 de enero de 2013, cumplo con formular **CONTRADICCIÓN** al mandato ejecutivo en los términos siguientes:

a) **Nullidad Formal del Título de Ejecución:**

Estando a los términos del artículo 722 del CPC modificado por el Decreto Legislativo 1069, en concordancia con lo establecido por el artículo 720 del Código Procesal Civil, sustento la presente contradicción en los siguientes fundamentos:

1. Que, de la Copia del documento que se adjunta como anexo de la demanda **NO SE ADVIERTE** que el Título Valor puesto a cobra haya cumplido con las formalidades del artículo 158º de la Ley de Títulos Valores, como es el **LUGAR DE EMISIÓN, NI EL LUGAR DE PAGO**, tampoco se ha podido verificar que la firma obrante en el referido título valor sea del emittente; razón por la cual adolece de **NULLIDAD** debiendo declararse **FUNDADA LA PRESENTE CONTRADICCIÓN**.

b) **Falta de Requisito de Procedibilidad.**

Estando a los términos del artículo 722 del CPC modificado por el Decreto Legislativo 1069, en concordancia con lo establecido por el artículo 720 del Código Procesal Civil, sustento la presente contradicción en los siguientes fundamentos:

- c) Que, estando a los términos de la demanda y a lo dispuesto por el artículo 720 del CPC, para la procedencia de la presente demanda, tratándose de la ejecución de un bien inmueble, a la demanda debió acompañarse **UNA TASACIÓN COMERCIAL ACTUALIZADA, REALIZADA POR 2 ARQUITECTOS O INGENIEROS COLEGIADOS CON SUS FIRMAS LEGALIZADAS**.

- d) Si bien es cierto el Documento que se acompaña a la demanda, cuenta con una firma legalizada de 2 profesionales de Ingeniería, **NO SE HA ACREDITADO QUE ESTOS SE ENCUENTREN CON SU COLEGIATURA VIGENTE, REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD** cuya ausencia acarrea la improcedencia de la demanda; razón por la cual se declara **FUNDADA LA PRESENTE CONTRADICCIÓN Y SE ARCHIVA LA MATERIA**.

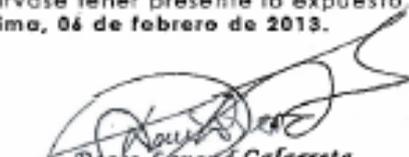
- e) Como medios probatorios de la Excepción ofrecemos:



- La copia del pagaré que obra como anexo 1-E de la DEMANDA que obra en autos.
- La copia de la tasación que obra como anexo 1-F de la DEMANDA que obra en autos.

239
donde
Tiene y
pueden

POR TANTO:
Sírvasse tener presente lo expuesto.
Lima, 06 de febrero de 2013.


Dacle Layana Galarreta
Abogado-Curador Procesal
Reg. C.A.L. 28202

