

debe examinarse los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto en la Ley 29364. **Segundo:** que, en tal sentido, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 29364, se tiene que el presente recurso cumple con dichos requisitos, esto es: **i)** Se recurre una sentencia expedida por la Sala Superior que como órgano de segundo grado pone fin al proceso; **ii)** Se ha presentado ante la Sala Mixta Descentralizada de Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, que emitió la resolución impugnada; **iii)** Ha sido interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada, pues según constancia de notificación obrante a fojas cuatrocientos diecisiete fue notificada a la recurrente el treinta de setiembre de dos mil catorce, y presentó el recurso el quince de octubre del mismo año; **iv)** Adjunta el arancel judicial respectivo conforme se advierte de fojas cuatrocientos cincuenta y uno. **Tercero:** que, respecto al requisito de procedencia previsto en el inciso 1 del artículo 388° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley acotada, se advierte que la recurrente no consintió la resolución expedida en primera instancia que le fue desfavorable, al haberla impugnado mediante recurso de fojas trescientos doce, por lo que cumple con lo dispuesto en la norma procesal anotada. **Cuarto:** que, para establecer el cumplimiento de los requisitos contenidos en los artículos 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil, es necesario que la recurrente señale en qué consisten las infracciones normativas denunciadas. En el presente medio impugnatorio se invocan: **i. Infracción normativa del artículo 92 del Código Civil**, señala la recurrente que se habría aplicado indebidamente el artículo 92 del Código Civil en lugar de aplicar el artículo 150 de la Ley General de Sociedades, y, producto de ello el presente proceso se tramitó en una vía procedimental que no corresponde, puesto que de haberse aplicado el artículo pertinente hubiera tenido treinta días y no diez para contestar la demanda. Señala que la naturaleza jurídica de las cooperativas es diferente a las asociaciones o las sociedades, pues aquella es una persona jurídica *sui generis* con normatividad típica y que se rige por sus propios principios generales. El mismo artículo 116 de la Ley General de Cooperativas señala que ante vacío normativo, a las cooperativas primarias y centrales de cooperativas les será aplicable la legislación de sociedades mercantiles, por lo que debió aplicarse la Ley General de Sociedades. Indica además que la Sala Superior analizó de manera simplista el artículo 116 de la Ley General de Cooperativas. El Código Civil se aplica cuando no se está frente a supuestos vinculados a la estructura y funcionamiento de la organización cooperativa. Asimismo, en el marco de la Ley General de Sociedades, se debió tomar en cuenta que no tuvo derecho a participar en la reunión no podía recurrir a la acción judicial. **ii. Infracción de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso**, alega la recurrente que se ha tramitado el proceso en una vía procedimental que no corresponde, puesto que de haberse aplicado el artículo 150 de la Ley General de Sociedades, la controversia se hubiera tramitado en un proceso de conocimiento y no abreviado, teniendo mayores plazos para ejercer la defensa, por lo que, la sentencia debe ser anulada, además de declararse la nulidad de todo lo actuado hasta el momento de la calificación de la demanda. **Quinto:** que, del examen de la argumentación expuesta se advierte que la recurrente no cumple con los requisitos exigidos en los incisos 2 y 3 del artículo 388° del Código adjetivo, por las siguientes razones: Respecto a la infracción contenida en el acápite **i)** del considerando anterior, merece ser desestimada, por cuanto la sentencia de vista ha considerado de aplicación al presente proceso el artículo 92 del Código Civil, pues se trata de una norma compatible con la naturaleza de la Cooperativa, pues persigue un fin no lucrativo. Asimismo, se consideró el Quinto Pleno Casatorio recaído en la Casación 3189-2012-Lima Norte, el cual estableció como doctrina jurisprudencial vinculante que "la impugnación de todo acuerdo emitido por una Asociación Civil, persona jurídica no lucrativa, se fundamenta de manera obligatoria e insoslayable en base a lo dispuesto por el artículo 92 del Código Civil". Siendo esto así, lo que pretende la recurrente es cuestionar las conclusiones a las que arribó la Sala revisora con argumentos que carecen de sustento legal y fáctico, por lo que deviene en improcedente. Respecto a la infracción contenida en el acápite **ii)** del considerando anterior, también merece ser desestimada, pues conforme se advierte de la recurrida, y teniendo en cuenta el párrafo que antecede, la Sala Superior ha fundamentado su decisión en base a los hechos y medios probatorios aportados, aplicando el derecho pertinente; por lo que no se configura la causal de contravención de las normas que garantizan el derecho a un debido proceso que alega la recurrente. **Sexto:** que, en cuanto a la exigencia contenida en el inciso 4 del referido artículo 388°, la recurrente cumple con indicar que su pedido casatorio es revocatorio como principal y en su defecto anulatorio, sin embargo, ello no es suficiente para atender el recurso materia de calificación. Por las razones expuestas y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364; Declararon: **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Catalina Limitada 13 a fojas cuatrocientos cincuenta y cuatro, contra la resolución de vista de fecha veinticuatro de setiembre de dos mil catorce; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo

responsabilidad; en los seguidos por Rosa María Valencia Ortiz con la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Catalina Limitada 13, sobre impugnación de acuerdo; y los devolvieron. Intervienen las señoras Jueces Supremos Valcárcel Saldaña y Cabello Matamala por licencia de los señores Jueces Supremos Rodríguez Chávez y CALDERÓN Puertas. Interviene como ponente el Juez Supremo señor Almenara Bryson.- SS. ALMENARA BRYSON, TELLO GILARDI, ESTRELLA CAMA, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA C-1366692-71

#### CAS. N° 3646-2014 AREQUIPA

Ejecución de garantías. **Título Ejecutivo.**- Para la procedencia de la ejecución de garantías a favor de empresas que integran el sistema financiero, a la demanda deberá adjuntarse el documento constitutivo de la garantía real, que cumpla con las formalidades establecidas por ley, la liquidación de saldo deudor y la tasación actualizada del inmueble. No corresponde exigir al ejecutante la presentación del título valor, ni otro documento que acredite la existencia de la obligación. Art. 720 del CPC y Sexto Pleno Casatorio. Lima, veintuno de abril de dos mil quince.- La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número tres mil seiscientos cuarenta y seis – dos mil catorce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia: **I. ASUNTO:** En el presente proceso de ejecución de garantías el demandante **BBVA Banco Continental** ha interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas doscientos cincuenta y ocho, contra la resolución de vista de fojas ciento noventa y cuatro, su fecha doce de setiembre de dos mil catorce, que revocando la resolución apelada de fojas ciento cuarenta y dos, su fecha tres de marzo de dos mil catorce, que declaró infundada la contradicción, la reformó declarando fundada en parte la contradicción por la causal de inexigibilidad de la obligación, en consecuencia improcedente la demanda. **II. ANTECEDENTES: 1. DEMANDA.** El cinco de julio de dos mil trece, mediante escrito obrante a fojas treinta y seis, BBVA Banco Continental interpuso demanda de ejecución de garantías contra Oscar Calsin Humpire y Fanny Valeria Gutiérrez Benabente; teniendo como pretensión principal se ordene el pago de 82,617.12 nuevos soles derivados del contrato de préstamo "Mi Vivienda" de fecha veintisiete de mayo de dos mil seis, y del contrato de cuenta especial de fecha diecisiete de marzo de dos mil seis; y como pretensión accesoria, que los demandados cumplan con pagar los intereses compensatorios y moratorios pactados de acuerdo a los contratos respectivos, y en caso de no pagar, se disponga el remate del inmueble ubicado en la Urbanización Santa María de Lambramani, Manzana A, Lote 10, Distrito de José Luis Bustamante y Rivero, departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° 11067731, hipotecado a favor del Banco por la suma de 28,328.95 dólares americanos; argumentando que: - Mediante escritura pública de contrato de compra venta y mutuo de dinero con garantía hipotecaria, celebrado el veintisiete de mayo de dos mil seis, los demandados constituyeron hipoteca a favor del Banco, recaído en el inmueble descrito anteriormente, por la suma de 28,321.95 dólares americanos. - Mediante dicha escritura pública el Banco les otorgó un préstamo Mi Vivienda por 83,500.00 nuevos soles que debió ser pagado en cuotas mensuales, sin embargo, no lo han hecho desde el treinta de diciembre de dos mil doce, por lo que el Banco ha procedido a dar por vencidos todos los plazos y solicitar que cumplan con pagar el importe liquidado al veintisiete de junio de dos mil trece que es de 72,751.28 nuevos soles. - La deuda también tiene su origen en el Contrato de Cuenta Especial – Tarjeta de Crédito Bancario número 0011-0220-5001423043, de fecha diecisiete de marzo de dos mil seis, en que los demandados presentaron una solicitud de afiliación al sistema de crédito VISA CLÁSICA. Hicieron consumos, pero no se han cancelado desde el seis de agosto de dos mil doce, por lo que liquidado a la fecha su deuda es de 9,865.84 nuevos soles. - Se han efectuado reiterados requerimientos de pago, sin que los ejecutados hayan cumplido con su obligación. Mediante resolución número uno, de fecha doce de julio de dos mil trece, obrante a fojas cuarenta y cuatro se emite mandato de ejecución conforme al artículo 721 del Código Procesal Civil. **2. CONTRADICCIÓN** El primero de agosto de dos mil trece, los demandados Oscar Calsin Humpire y Fanny Valeria Gutiérrez Benabente presentaron contradicción argumentando como causas la inexigibilidad de la obligación y la falsedad del título, en mérito a que: - Respecto a la inexigibilidad de la obligación, la suma puesta a cobro no les es exigible porque la hipoteca solo fue otorgada por un monto de hasta 28,328.95 dólares americanos, que al cambio serían 75,071.71 nuevos soles. Asimismo, el crédito debe estar contenido en un pagaré que forma parte de los acuerdos adoptados, sin embargo, en la demanda se incluye una liquidación de saldo deudor que contiene una cuenta que no reconocen adeudar. - Respecto a la falsedad del título, señalaron que ha sido completado en forma contraria a los acuerdos adoptados, lo que pretende el demandante es evadir la emisión del pagaré, cuestión que es parte de los acuerdos a los que se arribaron en la escritura pública. La deuda ha sido liquidada en forma abusiva y antojadiza, pues su deuda real es de 60,549.00 nuevos soles, menos un pago a cuenta de 1,000.00 nuevos soles realizado recientemente, siendo que resultaría como saldo 59,549.00 nuevos soles y no 82,000.00 nuevos soles. - Respecto a los intereses alegaron que los puestos a cobro no fueron pactados, no figuran en la hipoteca. **3. RESOLUCIÓN FINAL DE**

**PRIMERA INSTANCIA.** El tres de marzo de dos mil catorce, mediante resolución número once, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, el Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró infundada la contradicción; señalando que: - Respecto al argumento de inexigibilidad de la obligación, se señala que luego de revisado el portal electrónico de la Superintendencia de Banca y Seguros, se aprecia que el veintiséis de mayo de dos mil seis, fecha de celebración de la hipoteca, el tipo de cambio del dólar era de 3.283 nuevos soles, lo que determina un resultante de 93,003.95 nuevos soles. El monto del gravamen hipotecario al ser constituido en dólares, se encuentra sujeto a las contingencias cambiarias derivadas de su revaloración o devaluación y se encuentra fuera del alcance de los agentes económicos como la ejecutante. Dado que en la oportunidad de la constitución de la hipoteca, el tipo de cambio vigente garantizaba la integridad de la deuda expresada en la demanda, debe desestimarse este extremo de la contradicción. - Si bien en la escritura pública se pactó la emisión de un pagaré incompleto, sin embargo su falta de emisión o si emitido, su falta de presentación al expediente no incide de modo alguno en este proceso que se encuentra regido por la garantía hipotecaria y la obligación impaga. - Respecto al argumento de falsedad del título por haber sido completada en forma contraria a los acuerdos adoptados, se tiene que, del reporte de consultas de fojas sesenta y cuatro se aprecia que el último pago parcial es del treinta de diciembre del dos mil doce que determinó una deuda de 61,263.16 nuevos soles, monto que ha servido para realizar la liquidación parcial de la deuda y sus intereses pactados según fojas ocho que conjuntamente con la liquidación de fojas nueve predeterminan la deuda expresada en la demanda. Si bien los demandados hicieron un pago parcial de 1,000.00 nuevos soles, al haber sido realizado con posterioridad a la interposición de la demanda, ello no supone la nulidad del título o inexigibilidad de la obligación. - De la escritura pública de hipoteca se aprecia en la "hoja resumen informativa" que se ha pactado como tasa de interés compensatorio en 11% y moratorio en 15%, por lo que se desestima este extremo. - De fojas cuarenta y seis la entidad ejecutante ha recaudado la tasación comercial del inmueble que data del veinticuatro de mayo de dos mil trece, por lo que también se desestima este extremo. **4. RECURSOS DE APELACIÓN:** El dieciocho de marzo de dos mil catorce, mediante escrito de fojas ciento cincuenta, la demandada **Fanny Valeria Gutiérrez Benabente** apeló la citada sentencia, bajo los siguientes argumentos: - No ha sido notificada con las resoluciones cinco a once, sino solo a su cónyuge. No tiene sentido que se señale domicilio procesal si se le va a notificar a la antigua dirección, debiéndose declarar la nulidad desde la resolución número cinco. - Si bien la hipoteca es en dólares, el préstamo fue otorgado en soles, por tanto solo está obligada a pagar esa suma adeudada en soles pero entendiéndose que puede generar intereses y demás gastos. Asimismo, señala que el tipo de cambio debe ser el del día de la notificación con la demanda. - El Banco ejecutante pretende cobrar 2,820.60 nuevos soles más. Igualmente, el mismo día, mediante escrito de fojas ciento cincuenta y cinco, el demandado **Oscar Calsin Humpire** apeló la citada sentencia, señalando que el crédito fue asumido en soles, por lo que debe pagar hasta donde alcanza el monto por el cual responde la garantía, y estando al tipo de cambio del día en que fue notificado con la demanda. Señala también que el Banco ejecutante pretende cobrar 2,820.60 nuevos soles adicionales al monto que se obligó. Señala además, que si es necesario pronunciamiento respecto a la emisión de un pagaré incompleto en el que no se aprecia interés compensatorio ni moratorio. **5. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA.** El doce de setiembre de dos mil catorce, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa emite la resolución de vista de fojas ciento noventa y cuatro, que revocó la resolución apelada y, reformándola declaró fundada en parte la contradicción por causal de inexigibilidad de la obligación, bajo los siguientes argumentos: - De la escritura pública se verifica que el crédito fue de 83,500.00 nuevos soles, a pagarse en ciento ochenta cuotas mensuales, dobles en julio y diciembre, devengará un interés compensatorio de acuerdo a la cláusula cuarta adicional (11% anual hasta la cuota ciento veinte) y el interés moratorio que figure en el anexo uno del contrato (15%). El inmueble se grava hasta por 28,326.95 dólares americanos según la cláusula décima novena. - De la cláusula vigésimo primera se acuerda que el prestatario emite y suscribe un pagaré incompleto, a la vista y a la orden del Banco, el cual será completado siguiendo determinadas reglas, entre ellas: que en los casos de las cláusulas octava y décimo octava, en el momento en que lo considera pertinente; y su importe resultará de la liquidación que el banco practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación. - De la cláusula quinta pactan que también garantiza las deudas y obligaciones propias, directas e indirectas, existentes o futuras asumidas por el prestatario. - De la cláusula vigésimo primera concordante con la octava, pactaron que el demandante ante el incumplimiento de pago de dos o más cuotas del préstamo según cronograma de pagos acordado, podrá dar por terminado el contrato de préstamo y en tal sentido, acuerdan que el prestatario autoriza al banco a completar el pagaré, el cual resulta de la liquidación del monto total de la deuda a la fecha de dicha liquidación, que incluye capital, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, seguros y gastos a las tasas más altas. Y en el penúltimo párrafo de la cláusula vigésimo primera acordaron que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago efectivo, el

monto consignado en dicho título devengará intereses compensatorios y moratorios a las tasas pactadas, hasta la fecha de su cancelación. - Concluye que el Banco no ha cumplido con la obligación acordada, por ende, si bien la escritura pública constituye título de ejecución, no es menos cierto que de su propio contenido se establecen obligaciones a cumplirse por ambas partes, siendo que lo acordado en la cláusula vigésimo primero, que no es opcional sino obligatoria. Por tanto resulta inexigible al no haberse cumplido con la condición establecida. - Asimismo, no hay afectación al derecho de defensa de la codemandada, porque a fojas noventa y ocho y cien se advierte que si fue notificada con la resolución número cinco. - En cuanto al monto demandado no hay un exceso, pues será en la fecha que se efectúe el pago que se efectuará la conversión de moneda extranjera a la nacional, a fin de determinar si se ha excedido en el monto garantizado. - De llegar a una ejecución forzada, el juez ordenará una tasación actualizada, en tanto se denota una diferencia sustancial en el valor propuesto en la tasación de fojas cuarenta y seis, y el pactado en la cláusula vigésima del contrato de mutuo. **III. RECURSO DE CASACIÓN:** El catorce de octubre de dos mil once, el demandante **BBVA Banco Continental**, mediante escrito de fojas doscientos ocho, interpone recurso de casación contra la resolución de vista, invocando como causal: **Infracción normativa de los artículos IX del Título Preliminar, 689 y 720 del Código Procesal Civil**, argumenta que, la resolución impugnada incurre en grave error al considerar que el título de ejecución presentado consistente en la escritura de constitución de garantía hipotecaria de fecha veintisiete de mayo de dos mil seis resulta inexigible al no haber completado el Banco Continental el pagaré incompleto emitido por los ejecutados, el que de acuerdo a la cláusula vigésimo primera de la mencionada escritura, concordante con la cláusula octava los ejecutados frente al incumplimiento de pago autorizaban al Banco a completar el pagaré con el monto resultante de la liquidación de saldo deudor. Agrega que el presente proceso, es uno de ejecución de garantías promovido por la escritura de constitución de garantía hipotecaria, en el que como único anexo al documento que contiene la garantía se acompaña el estado de cuenta de saldo deudor. Asimismo, el artículo 720 del Código Procesal Civil no contempla la exigencia de un título valor para acreditar la exigibilidad de la obligación, sin embargo la Sala Superior contraviniendo una norma procesal de carácter imperativo exige la presentación del pagaré para acreditar la exigibilidad de la obligación, lo cual considera arbitrario e ilegal. Indica que, la exigibilidad y/o inexigibilidad de una obligación está directamente relacionada a los elementos de: plazo, condición o cargo. En el caso se está determinando la inexigibilidad de la obligación en circunstancias diferentes contraviniendo no sólo normas de carácter procesal sino también del derecho sustantivo. Señala que la garantía hipotecaria resulta exigible por cuanto el acreedor hipotecario, el Banco, reclama la suma puesta a cobro en mérito a la escritura de constitución de la garantía hipotecaria, cuyo cumplimiento no han acreditado los demandados ni que la misma haya perdido su eficacia legal. Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha diez de diciembre de dos mil catorce, obrante a fojas cuarenta y nueve del cuaderno de casación, declara la procedencia del recurso por la infracción antes citada. **IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:** En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en error al determinar la inexigibilidad de la deuda puesta a cobro por no presentar el pagaré debidamente completado según las condiciones previamente establecidas en la escritura pública de constitución de hipoteca. **V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA: Primero.-** Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil. **Segundo.-** Que, la pretensión materia de autos versa sobre ejecución de garantías, cuyo trámite se encuentra previsto en el artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil; por lo tanto, la *causa petendi* se reduce al título ejecutivo o de ejecución. **Tercero.-** Que, en primer término se debe recordar que el presente proceso se ha producido en virtud de la escritura pública de compra venta y mutuo de dinero con garantía hipotecaria, de fecha veintisiete de mayo de dos mil seis, mediante la cual la Empresa Marquisa S.A.C. Contratistas Generales, otorgó en compraventa el inmueble ubicado en el Lote número 10, Manzana A, de la Urbanización Santa María de Lambaramani, registrado en la Partida número 11067731 a favor de don Oscar Calsin Humpire y doña Fanny Valeria Gutiérrez Benabente por el precio de 28,328.95 dólares americanos, con intervención del Banco Continental, que otorga mutuo por 83,500.00 nuevos soles, con garantía hipotecaria recaída sobre el inmueble antes mencionado. **Cuarto.-** Que, la hipoteca es un derecho real de garantía, mediante el cual el deudor busca asegurar el cumplimiento de la obligación contraída a favor del acreedor, y en caso de incumplimiento otorga al titular del derecho real el poder de hacer persecución del bien inmueble gravado a fin de satisfacer el crédito, no determina la desposesión, sino que otorga derecho de persecución, preferencia y venta del inmueble dado en garantía; depende de la existencia de una obligación principal. **Quinto.-** Que, es en este contexto, ante el incumplimiento del deudor de su obligación, es que el acreedor tiene la facultad de ejercitar su derecho real haciendo efectiva la venta del bien garantizado, a través de un proceso de ejecución de garantías, al que por regla general debe acompañarse la escritura pública de constitución de

hipoteca debidamente inscrita, y con los demás requisitos que la ley prevé. **Sexto.-** Que, efectivamente, el Código Procesal Civil, en su artículo 688 inciso 10 reconoce al testimonio de escritura pública como título ejecutivo en virtud del cual se puede promover proceso único de ejecución, al ser éste un documento público que genera certeza y que por lo demás, debe cumplir también con los requisitos contenidos en el artículo 689 del Código Procesal Civil, esto es, contener una obligación cierta, expresa y exigible; asimismo, de tratarse de una obligación de dar suma de dinero, deberá además ser líquida o liquidable mediante operación aritmética. **Sétimo.-** Que, sin embargo, como se señaló en los antecedentes de la presente resolución, la Sala Superior en la sentencia de vista al declarar fundada en parte la contradicción, ha indicado que de la revisión de las cláusulas de la escritura pública de constitución de mutuo con garantía hipotecaria, se había pactado que el prestatario emitía y suscribía un pagaré incompleto, a la vista, y a la orden del Banco, el mismo que sería completado según las reglas establecidas en el mismo documento, encontrándose como una de las causas para ello, el incumplimiento del pago de dos o más cuotas del préstamo; y es por ello que la parte demandada ha sostenido como causal de contradicción la inexigibilidad de la obligación, pues el crédito a cobrarse debía estar contenido en un pagaré, lo que no ha ocurrido en el caso de autos. **Octavo.-** Que, aquella interpretación de la Sala Superior es errónea, pues en los procesos de ejecución de garantías, constituye título de ejecución la escritura pública de constitución de hipoteca, el saldo deudor y la tasación actualizada del bien inmueble, conforme lo estipula el artículo 720 del Código Procesal Civil, no siendo exigible al ejecutante la presentación del título valor ni otro documento que acredite la existencia de la obligación, sino, -como ya se indicó- solo el documento que acredite el otorgamiento de la garantía real, como en el presente caso es la escritura pública de otorgamiento de garantía hipotecaria; exigir documentación adicional significa desnaturalizar el proceso, que pretende iniciar la ejecución del bien dado en garantía. **Noveno.-** Que, en ese sentido, y a fin de resguardar uno de los fines del recurso extraordinario de casación, esto es, el de uniformizar la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, es que debe tenerse en cuenta además, lo señalado en el Sexto Pleno Casatorio recaído en la sentencia Casación 2402-2012-Lambayeque, de fecha tres de enero de dos mil trece, en el que se fija como precedente segundo, que para la procedencia de la ejecución de garantías a favor de empresas que integran el sistema financiero, a la demanda deberá adjuntarse el documento constitutivo de la garantía real, que cumpla con las formalidades establecidas en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, y tratándose de un caso como el de autos, en que la garantía real se ha constituido expresamente para asegurar una obligación determinada y contenida en el propio documento de la garantía no será exigible ningún otro documento. **Décimo.-** Que, aunado a lo anteriormente expuesto, se tiene que, el tipo de cambio vigente la fecha de la celebración de la escritura pública garantizaba la integridad de la deuda, sin embargo, se pactó en moneda extranjera, esto es, en dólares americanos, por lo que la obligación quedó sujeta a las contingencias cambiarias que pudieran presentarse. **Undécimo.-** Que, puede apreciarse además que del documento denominado Consulta de Movimientos obrante a fojas sesenta y cuatro, se determina una deuda de 61, 263, 16 nuevos soles, en base al cual, el Banco ejecutante ha realizado su liquidación parcial de la deuda y sus intereses, según se aprecia de la liquidación del saldo deudor obrante a fojas ocho y conjuntamente con la liquidación de fojas nueve, predeterminan la deuda puesta a cobro en la demanda; ello tal como lo ha señalado debidamente el juez de primera instancia. **VI. DECISIÓN:** Por tales consideraciones, esta Sala Superior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve: 1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el BBVA Banco Continental a fojas doscientos ocho; en consecuencia, **CASARON** la resolución de vista de fecha doce de setiembre de dos mil catorce, obrante a fojas ciento noventa y cuatro, expedida por Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. 2. Actuando en sede de instancia: **CONFIRMARON** la resolución apelada de fecha tres de marzo de dos mil catorce, obrante a fojas ciento cuarenta y dos, que declara **infundada la contradicción**, y dispone el remate del inmueble ubicado en la Urbanización Santa María de Lambramani, Manzana A, Lote 10, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, departamento de Arequipa, inscrito en la Partida N° 11067731 del Registro de Propiedad Inmueble de Arequipa. **3. DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por BBVA Banco Continental con Oscar Calsin Humpire y otra sobre ejecución de garantías. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.- SS. ALMENARA BRYSON, WALDE JAUREGUI, DEL CARPIO RODRIGUEZ, CUNYA CELI, CALDERON PUERTAS **C-1366692-72**

**CAS. N° 3691-2014 AYACUCHO**

Nullidad de Acto Jurídico. **SUMILLA:** En un proceso, cada parte tiene su propia legitimidad para obrar, en razón de su situación personal, respecto a las pretensiones que se discute en un proceso; se trata de una condición concreta que se tiene para ejercer válidamente la acción o contradicción. En el presente caso, no solo la legitimidad para obrar de la demandante está acreditada con la copia registral que acredita la titularidad del bien enajenado, sino también su interés para

obrar, al ver su derecho de propiedad afectada directa o directamente.

**Artículo 427 del Código Procesal Civil y artículo 220 del Código Civil.** Lima, veinticinco de junio de dos mil quince.- **LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA;** vista la causa número tres mil seiscientos noventa y uno - dos mil catorce; en audiencia pública de la fecha; y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. **I. ASUNTO:** Se trata del recurso de casación, interpuesto por la demandante Dolores Allcahuaman Yarasca contra la resolución de vista número veintitrés obrante a fojas doscientos cuarenta y dos, de fecha doce de agosto del dos mil catorce, emitida por la Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ayacucho que, revoca la resolución apelada número dieciocho, de fecha veintidós de noviembre del dos mil trece de fojas ciento noventa y uno que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico y reformándola declaró improcedente. **II. ANTECEDENTES: 1. DEMANDA.** Se aprecia que a fojas diecinueve de los autos, la demandante Dolores Allcahuaman Yarasca interpone demanda de nulidad de acto jurídico que contiene la Escritura Pública de Compra Venta de fecha ocho de julio de dos mil dos, respecto del predio ubicado en el Jirón Progreso s/n Manzana "L" Lote 5-A Distrito de Carmen Alto de 55.84m2. La demandante sostiene como soporte de su pretensión que: 1.1. Es propietaria de un predio ubicado en Jirón Progreso s/n manzana "L" Lote 5-A del distrito Carmen Alto, de un área de 51.10 m2, predio que lo viene posesionando desde 1999, por ello COFOPRI le expidió su título de propiedad debidamente inscrito en la Partida N° 11071169 de los Registros Públicos de Ayacucho, estando además inscrita ante la Municipalidad Distrital de Carmen Alto. 1.2. Indica que su madre doña Margarita Yarasca Rojas es propietaria de un lote de terreno ubicado en Jirón Progreso manzana "L" Lote 5 del Asentamiento Humano Carmen Alto, de un área de 52.60 m2, cuyo título se encuentra inscrito en la Partida N° 11001187 de los Registros Públicos de Ayacucho, habiéndose expedido su título de propiedad el veintiocho de julio de mil novecientos noventa y nueve 1.3. Que, el ocho de julio de dos mil dos se celebra la Escritura Pública de Compra venta del lote de terreno ubicado en el Jirón Progreso s/n manzana "L" Lote 5-A distrito de Carmen Alto, de un área de 55.84 m2, otorgada por doña Margarita Yarasca Rojas a favor de Edmundo Flores Tito y Noemí Allcahuaman Yarasca, documento que se celebra ante Notario Público. 1.4. Refiere la demandante que los codemandados se aprovecharon la condición de lietrada de su madre Margarita Yarasca y por la confianza existente en la relación de parentesco de hija a yerno, se constituyeron ante el Notario Público a fin de suscribir un documento de garantía para la obtención de un crédito, cuando lo cierto es que estampó su huella digital en un documento por el que transfería su propiedad, no existiendo manifestación de voluntad para la validez de dicha escritura pública. 1.5. Señala que la escritura pública que solicita su nulidad contiene datos irregulares como: se transfiere un predio de 339.00 m2, cuando la vendedora sólo es titular de un predio de 52.60 m2 ubicado en Jirón Progreso s/n manzana "L" Lote 5; en la *cláusula tercera* de dicha compraventa no se indica la ubicación geográfica materia de compraventa; asimismo, se indica que limita por el Norte o frente con Jirón Progreso cuando en realidad el predio limita por el frente o este con el Jirón Progreso. **2. TESTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** Emplazada que fue la misma, la demandada Margarita Yarasca Rojas contesta la demanda a fojas cincuenta y uno, reconociendo en todos sus extremos el contenido de los fundamentos de la demanda, lo que conlleva a la aceptación de la pretensión de la demandante y admitir la veracidad de los hechos expuestos. • A fojas sesenta, la demandada Margarita Yarasca Rojas aclara que su escrito de contestación a la demanda es una de allanamiento, lo que conlleva a la aceptación de la pretensión del demandante. • A fojas sesenta y tres, la judicatura declaró improcedente su allanamiento por ser un conflicto de puro derecho. • A fojas setenta y siete, por Resolución N° 05 se declaró rebelde a los codemandados Edmundo Flores Tito y Noemí Allcahuaman Yarasca. **3. RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.** Culminado el trámite correspondiente, el juez mediante sentencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece de fojas ciento noventa y uno, declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, sustentando que: 3.1. De la Escritura Pública del ocho de julio de dos mil dos, así como de la minuta de fojas ciento cincuenta y siete, se observa que la demandada Margarita Yarasca suscribió una compra venta de un área de 339.00 m2 y que da en venta a favor de los esposos Edmundo Flores y Noemí Allcahuaman un lote de 55.84 m2 y con la copia literal N° 11071169 se aprecia que el inmueble es de propiedad de Dolores Allcahuaman Yarasca con fecha de inscripción el tres de diciembre de dos mil tres y de la copia literal N° 11001187 se aprecia que es de propiedad de Margarita Yarasca Rojas con fecha de inscripción el trece de octubre de dos mil seis. 3.2. Si bien la demandante refiere que la vendedora desconocía que estaba vendiendo su inmueble y que fue inducida a error por sus codemandados, quienes le indicaron que era para garantizar un préstamo aprovechando su parentesco y que es analfabeta, sin embargo, ello no ha sido probado, salvo la declaración de Margarita Yarasca y que su allanamiento fue rechazado por tratarse de un proceso de puro derecho. 3.3. La demandante refiere que Margarita Yarasca únicamente es titular de un predio de 52.60 m2 y que la Escritura Pública de la que solicita su nulidad es de un predio de 339 m2, del cual solo transfiere 55.84m2 y se describen los linderos, pero no se indica que corresponde al Lote 5-A de propiedad de la demandante, tal denominación aparece en el documento "pase de minuta" que otorga el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Carmen