

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

**Sumilla:** *El artículo 720 del Código Procesal Civil establece que la ejecución de una garantía real procede siempre que se cumpla con las formalidades legales y la obligación garantizada esté contenida en el mismo documento o en otro título ejecutivo. No exige que la liquidación de los intereses y otros conceptos accesorios se realice antes del inicio del proceso. Es suficiente que la deuda principal sea clara, exigible y esté formalizada correctamente.*

**Palabras-clave:** *Ejecución de garantías.*

Lima, nueve de setiembre de dos mil veinticuatro

El 26 de enero del 2023 se creó la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, por Resolución Administrativa N.º 000056-2023-CE-PJ, por el término de tres meses, entrando en funciones a partir del 01 de junio del 2023, siendo prorrogada su vigencia.

Recibido el expediente en cumplimiento a lo ordenado por la Resolución Administrativa N.º 000010-2023-SP-SC-PJ, y a través del Oficio N.º 050-2023-SCP-P-CS-PJ de fecha 07 de junio del 2023, la Presidencia de la Sala Civil Permanente comunica que la entrega de los expedientes será efectuada por el Jefe de Mesa de Partes.

Por Resolución Múltiple N.º 2 del 09 de junio del 2023, el Colegiado de la Sala Civil Transitoria resolvió: 1) Disponer la recepción de todos los expedientes remitidos por la Sala Civil Permanente, aun cuando no cumplan con los lineamientos establecidos en el Oficio Múltiple N.º 001-2023-EBO-SCT-SC-PJ.

**LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** Vista la causa número tres mil ciento sesenta y siete de dos mil veintiuno; con el expediente acompañado, en audiencia pública

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

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

**I. ASUNTO**

Viene a conocimiento de esta Sala Suprema, el recurso de casación, obrante a folios 206, interpuesto por **Luis Alberto Flores Peralta**, contra el auto de vista contenido en la resolución N.º 30, de fecha 24 de febrero de 2021, obrante de folios 194, que confirmó la resolución de fecha 24 de octubre de 2019 que resolvió hacer efectivo el apercibimiento de la resolución numero uno, en consecuencia, ordenó el remate del bien inmueble dado en garantía.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda**

Mediante escrito presentado el 19 de noviembre de 2018, a folios 14, Eucebio Chiara Armas interpone demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra Edith Silvia Arias Márquez a fin de que cumpla con hacer efectivo el pago de la suma de US\$ 17,500.00 (diecisiete mil quinientos con 00/100 dólares americanos).

Conforme al contrato celebrado con Edith Silvia Arias Márquez, ésta se obliga al pago de la deuda al 1 de junio de 2017; siendo que la demandada desde el 1 de junio de 2017 hasta el momento de interposición de la presente no ha realizado pago dinerario alguno de la deuda, por ende, la deuda se mantiene en \$ 17 500.00 (Diecisiete Mil quinientos dólares americanos).

Asimismo, en la cláusula quinta del contrato de reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria se valoriza los derechos hipotecados en

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

la suma de US \$ 50,000.00 (Cincuenta mil con 00/100 dólares americanos), la que servirá de tasación comercial actualizada; las dos terceras partes de esta cantidad servirán de base para el caso de remate, sin que fuera necesario practicar nueva tasación pericial o convencional.

Asimismo, expresa su renuncia a la aplicación del interés legal o moratorio que pudiera generar el incumplimiento del pago de la deuda.

**2. Apersonamiento**

Por resolución número 3, de fecha 31 de diciembre de 2018, se tiene por apersonado al proceso, en calidad de tercero con interés, a Luis Alberto Flores Peralta. El mismo que, por escrito de fecha 20 de junio de 2019 formula contradicción, la cual es declarada improcedente mediante resolución número quince de fecha 16 de agosto de 2019.

**3. Auto final de primera instancia**

El magistrado a cargo del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución N.º 23, de fecha 24 de octubre de 2019, obrante a folios 152, resuelve **hacer efectivo** el apercibimiento de la resolución número uno; en consecuencia, ordena el remate del bien inmueble dado en garantía identificado como Lote 1C, Manzana I, Sector 1, Zona B, Asentamiento Humano El Triunfo, distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida P06221628 del registro de propiedad inmueble de Arequipa, únicamente hasta por el monto de la garantía.

**4. Recurso de apelación.**

El tercero con interés, Luis Alberto Flores Peralta formula apelación, sostiene:

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

En calidad de tercero con interés, ha cumplido, con formular contradicción al mandato ejecutivo por la causal de inexigibilidad de la obligación puesta a cobro, ya que la liquidación de saldo deudor no es una suma líquida sobre una operación aritmética de la que se establece la situación del deudor respecto de las obligaciones que ha contraído, por lo que no permite verificar la deuda materia de ejecución, si está impaga, ya sea en forma total o parcial, y si ésta ha generado otros derechos. La misma que no ha sido observada por el juzgado afectando el debido proceso.

El presente proceso tiene fines claramente ilícitos, puesto que se le pretende despojar al apelante de su propiedad utilizando para ello al Juzgado, donde se ha presentado un proceso de ejecución de garantías sobre un documento de hipoteca fraguado tanto por el ejecutante como la ejecutada por que existe la colusión de los mismos para apropiarse de un inmueble que no les pertenece.

**5. Auto de vista**

La Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, mediante resolución N.º 30, de fecha 24 de febrero de 2021, obrante de folios 194, confirma el auto contenido en la resolución N.º 23 del 16 de agosto de 2019.

La Sala sustenta su decisión afirmando, en síntesis, que para ejecutar la hipoteca, es necesario que la obligación sea cierta, expresa y exigible, y que la hipoteca cumpla con los requisitos esenciales como estar inscrita y constituida mediante escritura pública. En este caso, se presentó tanto la escritura pública como el saldo deudor, aunque este es unilateral y elaborado por el acreedor sin requerir aprobación del deudor, detallando los montos adeudados. Además, el ejecutante no liquidó los intereses compensatorios y

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

moratorios, lo cual está dentro de su facultad. Asimismo, el apelante alega que el proceso tiene fines ilícitos, afirmando una colusión entre el ejecutante y la ejecutada para despojarlo de su propiedad, pero no presentó pruebas documentales que sustenten la nulidad de la hipoteca, lo que impide abordar esta acusación en este tipo de proceso.

**III. RECURSO DE CASACIÓN**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema mediante auto calificadorio de recurso, de fecha 15 de mayo de 2024, obrante de folios 45 del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el tercero con interés, Luis Alberto Flores Peralta, por las causales: **i) infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 50 inciso 6, 121, 122 inciso 4 y 720 del Código Procesal Civil.**

**IV. MATERIA CONTROVERTIDA**

De la lectura de los fundamentos del recurso de casación, así como de la resolución de procedencia a que se ha hecho referencia con anterioridad, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si el auto de vista ha sido emitido transgrediendo las normas cuya infracción normativa procesal se denuncia.

**V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA**

**PRIMERO:** El recurso de casación es un medio de impugnación extraordinario, tiene como fines la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

nacional por la Corte Suprema, como lo establece el artículo 384, del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley N.º 29364, pero además tiene un fin didáctico, vinculado al valor justicia y uno pedagógico.

Al respecto Taruffo señala: “[...] *La función principal es la ya ilustrada de control de la sentencia impugnada que tiene como propósito verificar si ésta contiene errores relevantes de derecho. El control se realiza principalmente sobre la aplicación de la norma al caso concreto, esto implica también una referencia a la interpretación de la norma [...]*”<sup>1</sup>.

En este sentido, es tarea de la casación identificar y eliminar los errores de derecho que contiene la sentencia impugnada y que invalida la solución jurídica del caso concreto, basados en los motivos del recurso propuesto por la parte que provoca la intervención de la Corte de Casación, esto es, las infracciones normativas que denuncia; por tanto, debe quedar claro que el control que realiza la casación es sobre el derecho y no sobre los hechos las pruebas o su valoración.

**SEGUNDO:** Sobre la infracción normativa se debe precisar que ésta existe cuando la resolución impugnada adolece de vicio o error de derecho en el razonamiento judicial decisorio lógico-jurídico –ratio decidendi– en el que incurre el juzgado que de manera evidente perjudica la solución de la litis, siendo remediado mediante el recurso de casación, siempre que se encuentre dentro del marco legal establecido.

---

<sup>1</sup> TARUFFO, Michele (2005). El Vértice ambiguo. Ensayos sobre la Casación Civil. Lima Editorial Palestra; P. 174.

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

**TERCERO: Absolviendo en forma conjunta la infracción normativa del artículo 139 inciso 5 de la Constitución Política del Estado, y de los artículos 50 inciso 6, 121, 122 inciso 4 y 720 del Código Procesal Civil.**

Refiere que, la liquidación del saldo deudor no contiene una cantidad expresa, líquida y exigible, pues la liquidación del saldo deudor debe señalarse en forma detallada y cronológicamente, monto del dinero materia de hipoteca, intereses pactados, los pagos a cuenta, si hubiere, esto desde el nacimiento de la obligación hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor, de este modo, los intereses pactados no deben contravenir la norma imperativa o intereses legales, por cuanto, en su segunda cláusula del contrato de hipoteca, se pactó que no se cobrarían los intereses durante el plazo de contrato, esto es, desde el 2 de junio de 2016 hasta el 1 junio de 2017, por lo que, ante el incumplimiento se generarían intereses moratorios y compensatorios, los mismos que serían fijados por el Banco Central de Reserva. Por lo cual, desde el 2 de junio de 2017 hasta la interposición de la demanda, 16 de noviembre de 2018, se debió liquidar los intereses, tanto moratorios y compensatorios por los 18 meses de incumplimiento de la garantía, no obstante, el ejecutante no presentó la liquidación de saldo deudor por la suma que expresa y claramente se determina en el correspondiente documento constitutivo de la hipoteca, conteniendo evidentes omisiones de sus requisitos y formalidades al tener notorias inconsistencias contables, al no considerarse los intereses moratorios y compensatorios señalados en la hipoteca.

**CUARTO:** En tal contexto, corresponde señalar que en cuanto a la motivación de las resoluciones judiciales previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado y de los artículos 50 inciso 6, 121,

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

122 inciso 4 del Código Procesal Civil, que forman parte del contenido esencial del derecho al debido proceso legal, garantiza que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica, en tal virtud esta garantía se respeta siempre que exista fundamentación jurídica, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma la resolución judicial exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada. De esta manera se evitan arbitrariedades y se permite a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia para los efectos de segunda instancia, planteándole al superior las razones legales y jurídicas que desvirtúan los errores que conducen al Juez a su decisión. Porque la resolución de toda sentencia es el resultado de las razones o motivaciones que en ella se explican.

**QUINTO:** El derecho constitucional a la debida motivación de las resoluciones judiciales y a la tutela jurisdiccional efectiva, obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal. *“(...) El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”*.

La obligación de fundamentar las sentencias, propias del derecho moderno, se ha elevado a categoría de deber constitucional, a mérito de lo cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado en la Casación



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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

número 1135-2012-Cusco, en el sentido que: *“La motivación de la decisión judicial es una exigencia constitucional (...); por consiguiente, el juzgador para motivar la decisión que toma debe justificarla, interna y externamente, expresando una argumentación clara, precisa y convincente, para mostrar que aquella decisión es objetiva y materialmente justa, y por tanto, deseable social y moralmente”*.

**SEXTO:** En ese propósito tenemos que el auto de vista ha delimitado el objeto de pronunciamiento, ha identificado los agravios en el primer considerando, los que han sido absuelto, como así se desprende del desarrollo lógico jurídico que emergen de los considerandos 5.5 al 5.8, habiendo trazado el marco legal en relación a lo que es asunto en controversia, además de haber justificado las premisas fácticas (consistente en lo pretendido en autos, obligación de pago) y jurídicas (artículo 1098 y 1099 del Código Civil) que le han permitido llegar a la conclusión de ordenar el remate del bien inmueble dado en garantía.

De tal manera, la resolución de vista impugnada, cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso. En consecuencia, no se aprecia vicio alguno en la motivación de la resolución impugnada, por lo que corresponde desestimar la causal procesal aludida.

**SÉPTIMO:** Es menester señalar que el artículo 720 del Código Procesal Civil prevé que procede la ejecución de garantías reales, siempre que: i) su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

otro título ejecutivo, y ii) que el ejecutante anexe el documento que contiene la garantía, y el estado de cuenta del saldo deudor.

Del cuestionamiento realizado por la parte recurrente a la liquidación del saldo deudor, se tiene que, de la revisión del documento denominado estado de cuenta de saldo deudor, se aprecia en el expediente que al 16 de noviembre de 2018 (fecha de liquidación), registra una deuda ascendente a US\$ 17,500.00 (diecisiete mil quinientos con 00/100 dólares americanos) - monto materia de cobranza-, no existiendo pago a cuenta por lo que el monto puesto a cobro se encuentra perfectamente determinado, contrastándose con el contrato de reconocimiento de deuda, compromiso de pago y constitución de garantía hipotecaria de fecha 2 de junio de 2016. Por lo que el saldo deudor cumple con los requisitos establecidos en el Sexto Pleno Casatorio Civil contenido en el expediente N.º 2402-2012-Lambayeque.

Además, en el saldo deudor no se consigna suma alguna por concepto de intereses, pues el ejecutante ha renunciado a su exigibilidad conforme se aprecia del escrito de demanda.

**OCTAVO:** De tal manera, se colige que la Sala de vista ha expuesto las consideraciones que sustentan su pronunciamiento jurisdiccional de manera clara y congruente al resolver la controversia jurídica con sujeción a la Constitución y la Ley, por consiguiente, las infracciones denunciadas y el recurso devienen en infundado.

**VI. DECISIÓN:**

Por estos fundamentos y en aplicación de lo establecido por el artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación

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

**CASACIÓN N.º 3167-2021  
AREQUIPA  
EJECUCION DE GARANTIAS**

interpuesto por **Luis Alberto Flores Peralta** contra el auto de vista contenido en la resolución número 30, de fecha 24 de febrero de 2021, expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad. En los seguidos por Eucebio Chiara Armas contra Edith Silvia Arias Márquez; *devuélvase*; notifíquese. Por impedimento del señor Juez Supremo Zamalloa Campero, interviene el señor Juez Supremo Florián Vigo. Integra el Colegiado la señora Jueza Suprema Coronel Aquino. Interviene como ponente la señorita Jueza Suprema **Bustamante Oyague**.

**SS.**

**ARIAS LAZARTE  
BUSTAMANTE OYAGUE  
PINARES SILVA  
CORONEL AQUINO  
FLORIÁN VIGO**

EBO/ujmr/wphfr