

CAS. 1372-2014 JUNÍN

EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.

Lima, veintidós de mayo del dos mil quince.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: VISTOS; vista la causa número mil trescientos setenta y dos - dos mil catorce, en Audiencia Pública llevada a cabo en la fecha; luego de verificada la votación con arreglo a ley, emite la siguiente resolución.

MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cuatro por el Banco de Crédito del Perú – Sucursal Huancayo contra la resolución de vista de fojas ciento ochenta y ocho, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, expedida por la Segunda Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, la cual revoca la resolución apelada de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece que declara infundada la contradicción y ordena el remate del bien inmueble sub litis e improcedente la demanda en el extremo de la obligación estipulada en el crédito signado con el numero 10035500000000003332642 por la suma de treinta y tres mil quinientos cincuenta y cinco nuevos soles con sesenta y siete céntimos (S/.33.555.67); reformándola declararon fundada la contradicción formulada en consecuencia improcedente la ejecución de la garantía hipotecaria incoada; confi rmaron el extremo que declara improcedente la demanda en el extremo de la obligación estipulada en el crédito signado con el número 10035500000000003332642; en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú con Milagros del Rosario Borja Falvy y otro, sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

Que, el recurso de casación fue declarado procedente por resolución de fecha siete de agosto de dos mil catorce que corre a fojas treinta y cinco del cuadernillo formado en este Supremo Tribunal por la causal prevista en el artículo 386 del Código Procesal Civil, a través del cual el Banco ejecutante denuncia: a) La infracción normativa procesal del artículo 139 inciso 5 de Constitución Política del Perú, 50 inciso 6 del Código Procesal Civil y artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por cuanto existe indebida motivación porque la conclusión de inexigibilidad de la obligación de Crédito Hipotecario número 1003550000000000489586, no se deriva de una deducción razonada de los hechos ni del derecho, no obstante dada la existencia de la cláusula contractual que permite la resolución del crédito hipotecario válidamente no solo por el vencimiento de dos o más cuotas, sino también por la existencia de otras deudas, cláusula que la Sala cita en su primera parte del auto y que al momento de resolver solo toman parte de ella y que para desestimar este último supuesto de la cláusula resolutive precisan que aun cuando en el Crédito número 1003550000000000333642 los demandados tenían cuatro cuotas vencidas, ello no le conllevaba a la preclusión de los demás créditos, debido a que en ella se exigía procedimiento distinto de ejecución o vencimiento de los plazos (fundamentos 1.6 del auto de vista); lo cual colisiona con la cláusula resolutive establecida en el contrato de hipoteca; además con la propia naturaleza del propio proceso

ejecutivo, donde el título de ejecución viene a ser el testimonio que contiene la hipoteca y no ningún otro contrato, como señala la Sala.

Añade que no se precisa cuál de los supuestos de la cláusula quinta del contrato de crédito de consumo habría incumplido el Banco; incurriendo incluso en una interpretación errónea, porque altera el debate procesal anteriormente establecido; incluso se da la existencia de una motivación aparente porque luego de citar todas las cláusulas del contrato de crédito de consumo se concluye que el Banco no ha cumplido con lo estrictamente pactado; no establece específicamente cuál sería el procedimiento que se habría incumplido; pues conforme se puede apreciar de la citada cláusula en ella se regula hasta cinco procedimientos distintos y para situaciones distintas; y b) Inaplicación de la norma material, artículo 1361 del Código Civil, pues la Sala al momento de resolver la apelación del demandado resuelve la exigibilidad de la deuda, partiendo de la interpretación parcial de la cláusula 8.4 del contrato de hipoteca, conforme se puede verificar del punto 1,5 y 1.6 de la recurrida; sin tener en consideración que todo lo pactado por las partes en el contrato es de aplicación obligatoria; de haber sido así se hubiera verificado que la cláusula 8.4 además de lo mencionado por el Colegiado; también presenta otra condición de conclusión del contrato de hipoteca como la que señala que “si incumple cualquiera de sus obligaciones con el Banco, en especial las de pago provenientes de este u otros contratos”.

CONSIDERANDO:

Primero:

Existiendo denuncias por infracción normativa material y procesal, corresponde verificar primero si se ha configurado o no esta última causal, pues en caso de ser estimada, se dispondría el reenvío de la causa al estadio procesal correspondiente, impidiendo que sea factible el análisis de las normas materiales en las que se sustenta o debió sustentarse la resolución recurrida.-

Segundo:

La contravención de las normas que garantizan el Derecho a un Debido Proceso es sancionada a través de la nulidad procesal y se entiende por ésta a aquel estado de anormalidad del acto procesal originado en la carencia de algunos elementos constitutivos o en vicios existentes en ellos que potencialmente los coloca en la situación de ser declarado judicialmente inválido; sin embargo, debe tenerse en cuenta que este estado de nulidad potencial no se presenta ya sea por ser subsanable el vicio, por convalidación o porque el acto procesal ha cumplido con su finalidad y porque además, el agravio que se produzca a las partes en el proceso debe ser trascendente, toda vez que el núcleo de la nulidad es el perjuicio cierto e irreparable. Este criterio de esencialidad de las nulidades está referido a que la nulidad del vicio deba influir de manera decisiva sobre el acto, de tal modo que pueda ser capaz de producir su ineficacia; además de tener una influencia decisiva sobre la sentencia.-

Tercero:

Para tal efecto, a fin de determinar si en el desarrollo de la litis se ha contravenido las normas que garantizan el Derecho a un Debido Proceso por indebida motivación es necesario hacer las siguientes precisiones:

El Banco de Crédito del Perú –Sucursal Huancayo interpone demanda de ejecución de garantía, solicitando que Rolando Alfredo Faggioni Morales y Milagros del Rosario Borja Falvy cumplan con pagar la suma de ciento once mil doscientos sesenta y dos nuevos soles con cuarenta y siete céntimos (S/. 111,262.47), monto adeudado conforme a la liquidación de saldo deudor, más intereses moratorios y compensatorios y que en caso no cumplan con el pago requerido se remate el bien inmueble otorgado en garantía. Como sustento de su demanda manifiesta haber otorgado a favor de los deudores dos créditos efectivos, el primero signado con el número 10035500000000003332642 por la suma de treinta y tres mil quinientos cincuenta y cinco nuevos soles con sesenta y siete céntimos (S/. 33,555.67), que debía ser pagado en sesenta cuotas de novecientos sesenta y tres nuevos soles con treinta céntimos (S/.963.30) cada una y el segundo crédito signado con el número 1003550000000000489586 por la suma de ciento cinco mil nuevos soles (S/.105,000.00) la que debía pagarse en ciento cuarenta y cuatro cuotas de mil noventa y siete nuevos soles con ochenta y cuatro céntimos (S/. 1,097.84) cada una; por su parte, los deudores otorgaron preferente garantía hipotecaria mediante contrato de compraventa con cláusulas adicionales de préstamo hipotecario de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, otorgando como garantía hipotecaria el inmueble de su propiedad antes señalado a favor de la entidad bancaria demandante a fin de respaldar el crédito hipotecario y los demás adeudos que tiene o pudieran tener los garantes hipotecarios; sin embargo los demandados han incumplido con el pago de las cuotas según lo pactado pues respecto del crédito número 10035500000000003332642 a la fecha de requerimiento de pago tenían cuatro cuotas vencidas y una por el crédito número 1003550000000000489586; que habiendo el Banco efectuado los requerimientos extrajudiciales, los demandados no han cumplido con honrar ambas obligaciones; por lo que se dio por vencido todas las cuotas y por terminado el contrato de garantía hipotecaria al amparo de lo establecido en la cláusula octava referido a las cláusulas adicionales del crédito hipotecario del contrato de compraventa con cláusulas adicionales de préstamo hipotecario, hecho que fue puesto en conocimiento de los demandados según cartas notariales.

Cuarto:

Admitida a trámite la demanda y tramitado el proceso según su naturaleza, por resolución de primera instancia de fecha veintisiete de mayo de dos mil doce se declara infundada la contradicción y se ordena el remate del bien inmueble materia de garantía e improcedente la demanda en el extremo de la obligación contenida en el crédito número 10035500000000003332642.

Como fundamentos de su decisión el Juez de la causa señala lo siguiente:

a) Respecto al Crédito número 1003550000000000489586 por la suma de ciento cinco nuevos soles (S/.105,000.00) que debía ser pagada en ciento cuarenta y cuatro cuotas, los ejecutados si bien denuncian como causal de contradicción la inexigibilidad de la obligación, no obstante no sustentan ni acreditan ninguno de los supuestos señalados de tiempo, lugar y modo dado que de la documentación presentada, los ejecutados no han acreditado que la obligación

puesta a cobro haya sido íntegramente cancelada o se haya realizado un acuerdo de pago diferente al que se pretende, máxime

si 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; además, respecto al argumento de los ejecutados en el sentido de que no resultaría exigible la obligación por cuanto solo tenían pendiente de pago una cuota, se advierte que en la cláusula octava (punto 8.4) del contrato de crédito hipotecario si bien se establece que el Banco podrá dar por terminado el contrato de préstamo cuando se deje de pagar dos o más cuotas o armadas del préstamo, sin embargo en la segunda parte de la referida cláusula también se establece que podrá darse por terminado el contrato cuando se incumpla cualquiera de las obligaciones con el Banco, en especial las de pago proveniente de dicho u otros contratos; pacto que al ser suscrita entre las partes respalda la posición del Banco en el sentido de dar por terminado el contrato ante la existencia de una cuota impaga; y

b) Respecto al Crédito número 1003550000000000332642 por la suma de treinta y tres mil quinientos cincuenta y cinco nuevos soles con sesenta y siete céntimos (S/.33,555.67) que debía ser pagado en sesenta cuotas, dicha obligación no se encuentra garantizada ni en el mismo documento que contiene la garantía real ni en ningún otro título ejecutivo; por lo que dicho extremo debe declararse improcedente.

Quinto:

Apelada que fuera la resolución de primera instancia, la Sala Superior mediante auto de vista de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece resuelve revocar la sentencia apelada y reformándola declarara fundada la contradicción planteada confirmando en el extremo que declara improcedente la demanda, señalando como argumentos lo siguiente:

a) Que en cuanto al Crédito otorgado bajo el número 1003550000000000332642, las partes debieron ceñirse al procedimiento de ejecución de vencimiento de las cuotas impagas que en el contrato de crédito personal se encuentra previsto en la cláusula quinta y que en el presente caso el Banco ejecutante no ha dado estricto cumplimiento a lo allí pactado; por tanto, al haberse contravenido lo pactado, dicha contravención acarrea la nulidad virtual de cualquier requerimiento de vencimiento distinto a lo pactado por las partes;

b) La preclusión del plazo y por ende la posibilidad que tenía el Banco de dar por resuelto el contrato de crédito hipotecario, solo era posible cuando se dejara de pagar dos o más cuotas. En el presente caso, se advierte del estado de cuenta de saldo deudor del Crédito número 1003550000000000489586 que solamente existe una cuota vencida; por tanto no era exigible la obligación al encontrarse ausente el requisito de exigibilidad de la obligación; y c) Asimismo, si a la fecha del requerimiento del pago del Crédito número 1003550000000000332642, los demandados tenían cuatro cuotas vencidas, ello no conllevaba también a la preclusión de todos los plazos estipulados a favor de los demandados en los demás contratos de créditos, incluido la del Contrato de Préstamo Hipotecario número 1003550000000000489586; debido a que aquel establecía un procedimiento distinto de ejecución o vencimiento de los plazos.-

Sexto:

De lo expuesto se advierte que la sentencia de vista presenta una motivación defectuosa e insuficiente al no expresar fundadamente las razones por las cuales se debe aplicar la cláusula quinta del contrato de crédito personal de fojas noventa y tres al caso de autos y la relación que existiría entre la citada cláusula y el contrato de garantía hipotecaria.

De otro lado, corresponde a la Sala Superior efectuar una valoración objetiva y en conjunto del contrato de hipoteca dado que según los términos de la misma se trataría de una hipoteca sávana que garantiza obligaciones futuras, por lo que en este caso corresponde a la sala determinar de qué manera incide dicha situación en el presente caso así como en los dos créditos otorgados a los demandados.

Asimismo, el contrato de compraventa con cláusulas adicionales de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho establece que la hipoteca se extiende a una deuda coexistente; en este caso se debe determinar si la obligación del segundo crédito se encuentra o no garantizada en dicha hipoteca.

Finalmente, la cláusula octava del contrato de compraventa con cláusulas adicionales establece en su punto 8.4 dos condiciones claramente distinguibles por las que el Banco podrá dar por terminado el contrato; en este caso, se torna necesario determinar razonadamente los alcances y efectos de ambas condiciones así como cual de las dos condiciones habría incumplido el Banco ejecutante.

Sétimo:

Estando a lo precedentemente, se constata en la decisión de la Sala Superior una deficiente motivación que amerita por consiguiente declarar la nulidad de la sentencia de vista, debiendo la Sala A quem emitir nuevo pronunciamiento analizando de manera razonada y congruente; los argumentos precedentemente señalados a fin de adoptar sobre la base del causal probatorio aportado una decisión que se encuentre arreglada a derecho.

Octavo:

Al ampararse la causal casatoria procesal carece de objeto emitir un pronunciamiento sobre la causal sustantiva, sin que ello sea óbice para que la Sala Revisora tenga en cuenta esta argumentación al momento de sustentar su decisión; por las razones descritas, de conformidad con el inciso 1 del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto a fojas doscientos cuatro por el Banco de Crédito del Perú – Sucursal Huancayo, en consecuencia: **NULA** la resolución de vista de fojas ciento ochenta y ocho, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece; **ORDENARON** el reenvío de los autos a la Sala Superior de origen a efectos de que expida una nueva resolución con arreglo a ley; careciendo de objeto emitir pronunciamiento sobre la causal por infracción normativa material; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial El Peruano, bajo responsabilidad; en los seguidos por el Banco de Crédito del Perú -Sucursal Huancayo con Milagros Del Rosario Borja Falvy y otro, sobre Ejecución de Garantía Hipotecaria; y los devolvieron. Ponente Señora Cabello Matamala, Jueza Suprema.-

SS. MENDOZA RAMÍREZ, TELLO GILARDI, VALCÁRCEL SALDAÑA, CABELLO MATAMALA,

MIRANDA MOLINA

C-1326188-15