



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

Lima, uno de setiembre de dos mil veintidós

**LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA:** vista la causa número cuatro mil doscientos cincuenta y uno – dos mil dieciocho, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a ley, emite la siguiente sentencia:

**I. ASUNTO**

En el presente proceso de extinción de garantía hipotecaria, el demandante **Henry Cristóbal Rojas** interpone recurso de casación a folios doscientos cincuenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha nueve de julio de dos mil dieciocho obrante a folios doscientos cuarenta y cuatro, que resuelve **confirmar**, la sentencia N.º 008-2018 contenida en la resolución número siete, de fecha veintitrés de enero del dos mil dieciocho (folios cientos sesenta y nueve al ciento setenta y nueve), en el extremo que declara **infundada** la demanda de extinción de garantía hipotecaria interpuesta por Henry Cristóbal Rojas y Eugenia Cristóbal Rojas contra el Banco de Crédito del Perú - Sucursal Huancayo e infundada su pretensión accesoria de otorgamiento de escritura pública de cancelación de hipoteca.

**II. ANTECEDENTES**

**1. DEMANDA**

El veintiuno de febrero de di, mediante escrito obrante a fojas cincuenta, Henry Cristóbal Rojas y Eugenia Cristóbal Rojas presentaron demanda de extinción de garantía hipotecaria, y otorgamiento de escritura pública de cancelación de hipoteca; indicando que:

- El contrato de garantía hipotecaria de préstamo de dinero, materia de extinción y cancelación en la presente demanda, fue suscrita



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

originariamente por la entidad financiera Banco de Crédito del Perú y los anteriores dueños del bien inmueble, don Raúl Gerardo Castro Vivar y esposa doña Arminda Julia Veliz Cárdenas, con fecha veintiuno de junio de dos mil doce, cuyo monto de la constitución de garantía hipotecaria fue hasta por la suma de US\$. 78,800.00.

- Agrega que tras un anuncio de venta del inmueble se pusieron en contacto con los propietarios y con el **sectorista del Banco, quien les confirmó y aseguró a los demandantes, que no existía otra deuda sobre los anteriores dueños** y que el levantamiento de la hipoteca se efectuaría a los quince días de cancelada la deuda. Es así que, estando conformes los ahora demandantes y los vendedores Raúl Gerardo Castro Vivar y esposa, con el monto pactado sobre la compraventa del inmueble señalado, **procedieron a realizar la cancelación total de dicha garantía hipotecaria conforme al último reporte actualizado que les brindó el propio sectorista del Banco, que ascendía a la suma de S/. 210,073.75 Soles**, y como el **monto total** del inmueble estimado por los anteriores dueños ascendía a la suma de **S/. 263,073.75 Soles**, pagaron de la siguiente manera: S/. 210,073.75 soles de forma directa a favor del Banco de Crédito del Perú, a través de una transferencia de cuenta a cuenta, y el saldo restante de S/. 53,000.00 soles, a favor de la esposa de Raúl Gerardo Castro Vivar, depositado en el Banco de la Microempresa - Mi Banco, **cancelándose así el total de la hipoteca, más el saldo a favor de los propietarios del inmueble**, y el sectorista José Luís Núñez López, les volvió a manifestar y asegurar que el levantamiento de la hipoteca se efectuaría a los quince días de cancelada la deuda. Sin embargo, luego de haberle cursado sendos requerimientos al Banco de Crédito del Perú a través de su sectorista, para que cumplan con levantar la hipoteca, recibieron como respuesta que había habido un error en la información, que su sistema estaba mal, y lo peor, que con los recurrentes



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

no había una relación de consumo, entre otras excusas y justificaciones ilógicas, que vulneran su derecho, por cuyo hecho, presentaron una denuncia ante el INDECOPI, y es así que mediante Resolución Final N° 584- 2016/INDECOPI-JUN. (Expediente N.º 061-2015/CP C-INDECOPI-JUN), de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, declara fundada la denuncia y ordena al Banco de Crédito del Perú S.A. que, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación, cumpla con realizar los trámites para el levantamiento de hipoteca del bien inmueble; asimismo, sanciona al Banco con una multa ascendente a 10 UIT, y el pago a los denunciados de S/. 36.00 soles por concepto de costas del procedimiento, sin perjuicio de solicitar la liquidación de costas y costos de la denuncia; y **pese a ello, la entidad demandada en forma arbitraria, ilegal y fraudulenta pretende rematar el bien** de propiedad de los recurrentes, a través del expediente N.º 00169-2015, sobre ejecución de garantía hipotecaria, con el único propósito de perjudicar y vulnerar el derecho de propiedad de los demandantes.

Admitida a trámite la demanda mediante resolución número uno, se corrió traslado a la parte demandada.

## **2. CONTESTACIÓN Y RECONVENCIÓN**

Mediante escrito de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, obrante a folios noventa, el Banco de Crédito del Perú contesta la demanda señalando que:

- De la demanda no se aprecia que los demandantes hayan probado que se haya producido alguna de las causales de extinción de la hipoteca previstos en el artículo 1122 del Código Civil; por el contrario, del contrato de constitución de primera hipoteca de fecha



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

veintiuno de junio de dos mil doce, celebrado entre el Banco de Crédito del Perú con Raúl Gerardo Castro Vivar y Arminda Julia Veliz Cárdenas, es una hipoteca de tipo sábana; en tal circunstancia, **solo se podrá exigir su levantamiento cuando se haya cumplido con pagar todas las obligaciones que el cliente tenga a su favor, lo cual no ha ocurrido en el caso de autos; pues, el cliente del banco tiene pendiente de pago la línea de crédito por tarjeta N.º 4099800009144517, otorgado a favor de Raúl Castro Vivar, cuyo pago vienen exigiendo a través del proceso de ejecución de garantías Expediente N.º 196-2015, el mismo que se encuentra en trámite; por ello, no procede la extinción de la hipoteca.**

- Agrega que, el demandante pretende inducir responsabilidad al Banco por la falta de información respecto de los créditos del cliente Raúl Castro Vivar y esposa, cuando es a sus vendedores a quienes debió exigir información sobre su estado financiero con respecto al inmueble gravado, ya que el **Banco está impedido de dar información a terceros, salvo que exista mandato judicial expreso.**

### **3. PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Mediante resolución número cinco del quince de setiembre de dos mil diecisiete obrante a folios ciento sesenta y cuatro, se fijó como puntos controvertidos:

- Determinar si corresponde ordenar la extinción de la garantía hipotecaria que pesa sobre la propiedad de los demandantes.
- Determinar si, como consecuencia del punto controvertido anterior, corresponde ordenar a la emplazada el otorgamiento de escritura pública de cancelación de hipoteca a favor de los demandantes.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

**4. RESOLUCIÓN FINAL DE PRIMERA INSTANCIA**

El veintitrés de enero de dos mil dieciocho, mediante resolución número ciento sesenta y nueve, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín, declaró: **infundada** la demanda. Señalando como fundamento de su decisión que:

- Se verifica la existencia de una única hipoteca constituida el veintiuno de junio de dos mil doce, sobre el inmueble descrito precedentemente a fin de garantizar una obligación contraída por los esposos Raúl Gerardo Castro Vivar y Arminda Julia Véliz Cárdenas, pero que, también fue ampliada a una Línea de crédito otorgado por la Tarjeta N.º 4099800009144517, por la suma de S/. 50,683.93 Soles para ser pagados en cuotas, cuyo saldo deudor según liquidación de deuda que obra a fojas ochentuno, ascendente a la suma de S/. 50,111.24 Soles, fue integrado al pagaré a la vista N.º BNX05332410, que obra a fojas ochenta, hasta por la suma de S/. 50,111.24 soles, el cual se encuentra debidamente protestado con fecha veinticinco de febrero de dos mil quince.
- Asimismo, del Testimonio de Constitución de Primera Hipoteca, a favor del Banco de Crédito del Perú, su fecha veintiuno de junio de dos mil doce, que obra a fojas sesenta y tres y siguientes, se verifica que en la cláusula primera las partes establecieron que ésta “...garantizará y respaldará todas las deudas de los créditos directos e indirectos que le haya otorgado y/o que en el futuro le otorgue el banco...”; por tanto, se trata de una garantía tipo sábana.
- Siendo ello así, la hipoteca constituida el veintiuno de junio de dos mil doce, se constituyó para responder por todas las deudas, directas o indirectas, contraídas por los esposos Raúl Gerardo Castro Vivar y Arminda Julia Veliz Cárdenas, o por aquellas que contrajeran en lo sucesivo, tal como sucedió con la **Tarjeta de Crédito N°**



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

4099800009144517, **obligación garantizada también con la hipoteca;** por lo que, tratándose de este tipo de hipotecas **no resulta requisito para su validez que se consigne la obligación que se garantiza,** pues como resulta obvio, **se están respaldando obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro, las que no pueden determinarse a la celebración de la hipoteca, empero, ésta garantiza su cumplimiento si es que llegan a producirse,** tal como ocurrió en el caso de autos;

- Entonces, si bien es cierto que los accionantes alegan que el bien inmueble que adquirieron de los esposos Raúl Gerardo Castro Vivar y Arminda Julia Veliz Cárdenas, mediante escritura pública de compra venta de bien inmueble de fecha doce de mayo de dos mil catorce, que obra a fojas setentidos, fue cancelada; **también es cierto que, los anteriores propietarios del bien inmueble, Raúl Gerardo Castro Vivar y esposa Arminda Julia Véliz Cárdenas, aún mantienen un saldo deudor a favor del Banco de Crédito del Perú por la suma de S/. 50,111.24** según liquidación de fojas ochenta y un, la misma que es ejecutada a través del expediente N.º 0 0169-2015, la misma que proviene de un línea de crédito otorgada con la Tarjeta Solución Negocio's, **que constituye un crédito distinto al que estaba respaldado por la garantía hipotecaria objeto de ejecución** en la citada causa; que, sin embargo, **ello no implica que la garantía hipotecaria constituida por los ejecutados a favor de la ejecutante no alcance a respaldar el cumplimiento de la obligación que se desprenda de dicho crédito ya que, se trata de una garantía tipo sábana.** Por lo tanto la deuda originada en la mencionada línea de crédito se encuentra dentro de los alcances de la misma.
- En tal consecuencia, no encontrándose cancelada la deuda en su totalidad, no es posible declarar la extinción de la garantía hipotecaria.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

**5. RECURSO DE APELACIÓN**

Mediante escrito de fecha siete de febrero de dos mil dieciocho a folios doscientos catorce, **Henry Cristóbal Rojas y Eugenia Cristóbal Rojas** interponen recurso de apelación, invocando los siguientes agravios:

- a. El *A quo* no ha valorado que los recurrentes adquirieron el bien gravado previa recaudación de toda la información necesaria para su transferencia, recabando: 1) los reportes del monto total de la garantía hipotecaria, 2) copia de la Partida Electrónica 11127554, donde se corrobora que el monto de la garantía hipotecaria es por setenta y ocho mil ochocientos dólares americanos, coincidente con el reporte recabado, 3) la tarjeta con datos del sectorista que brindó la información y documentación por la cual, cancelado el monto reportado, se levantaría la hipoteca a los quince días.
- b. El *A quo* no ha valorado que el demandado, al no informar de forma completa y ocultar la información exacta sobre los créditos de los deudores ha incurrido en abuso de derecho causando daños económicos, personales y morales.
- c. El *A quo* no ha valorado que el Indecopi a través de Resolución Final N.º 584-2016/INDECOPI-JUN (Expediente N.º 061-2015/CPC-IINDECOPIJUN) ha declarado fundada la denuncia interpuesta por los demandantes contra la demandada, ordenando que en un plazo no mayor de cinco días cumpla con iniciar el levantamiento de hipoteca del inmueble. De la apelación de dicha resolución por parte de la demandada se emitió la Resolución 1995-2017/SPC-INDECOPI del veintisiete de junio del dos mil diecisiete, resultando evidente la existencia de una infracción en la información dada a los demandantes por parte del banco.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

- d. La demandante ha hecho mención al incumplimiento de la demandada de levantar la hipoteca, así como a la devolución del monto pagado de doscientos diez mil ochenta y cuatro soles con veinticinco céntimos.
- e. El *A quo* no ha valorado las declaraciones del sectorista del banco que constan en los videos ofrecidos en las que admite que indujo a error a los demandantes.

**6. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA**

El nueve de julio de dos mil dieciocho, la Sala Civil Permanente de la Corte Superior de Justicia de Junín emitió la resolución de vista número once que confirma la sentencia apelada de fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho, de fojas sesenta y seis, que declara infundada la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- Así, consta de lo actuado que los deudores hipotecarios constituyeron el gravamen hasta por el monto de \$ 78,000.00 sin determinar el monto de la obligación, sino expresando la pendencia y futuridad de estos; a saber, la obligación que se garantiza puede no ser determinada, sino sólo determinable. En ese sentido, las cláusulas del contrato de hipoteca son notorias. Siendo ello, nos encontramos ante la figura de la hipoteca sábana. Asimismo, la cláusula sétima del contrato contiene las condiciones para el levantamiento del gravamen expresando que “El cliente sólo estará facultado a exigir que el banco cancele o levante la presente hipoteca si hubiere cumplido con pagar íntegramente todas sus obligaciones existentes a favor del banco, según la cláusula primera; y no le adeudare suma alguna por el principal, ni por conceptos accesorios, intereses, comisiones, gastos, tributos, y demás obligaciones [...]”
- Ahora bien, consta en autos que la demandante como parte del pago por su compraventa cumplió con cancelar una suma de S/ 210, 073.75, tal como se tiene del voucher adjuntado en folios dieciséis, sin embargo, no





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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

es menos cierto que **al momento de la cancelación de dicho monto el deudor hipotecario Raúl Gerardo Castro Vivar mantenía otra obligación adicional pendiente con la demandada por concepto de una tarjeta de crédito N.º 409980009144517 por la cual se otorgó un Pagaré con fecha once de setiembre de dos mil doce, posterior a la fecha de constitución de la hipoteca.**

- De lo ya expuesto, este colegiado concluye que al no haberse extinguido las obligaciones cubiertas por la garantía hipotecaria no es posible extinguir la misma y por consiguiente tramitar su levantamiento.

**III. RECURSO DE CASACION**

El diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, **Henry Cristóbal Rojas**, mediante escrito de fojas doscientos cincuenta y cinco, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal mediante la resolución de fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, por las siguientes infracciones:

**I) Infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado y del artículo 122 incisos 3 y 4 del Código Procesal Civil:**

Alega que la sentencia de vista le causa agravio por cuanto la Sala Superior habría señalado que: “[...] *no hay que confundir el monto del gravamen con el monto de la obligación [...]*”, sin tener en cuenta la relación que existe entre el título y el monto, lo cual infringe la norma denunciada y deja de lado sutilmente el argumento de defensa, por cuanto, del escrito de demanda y de absolución de la contradicción, se desprende que sí existe tal relación, y que ésta ha sido cancelada totalmente, siendo el monto cancelado del título igual al solicitado por el Banco de Crédito del Perú, toda vez que el hecho de la obligación está



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

contenido en el título de ejecución (contrato de veintiuno de junio de dos mil doce), constituyéndose el gravamen hasta por la suma de (US\$. 78,000.00) según tasación, lo cual significa que la obligación (contenida en el pagaré) sea inexigible por dicho monto.

Señala que corresponde a la Sala Superior resolver en función a los agravios que haya señalado el apelante, y en su caso señaló en su recurso de apelación que no se habían valorado debidamente los medios probatorios, tales como la escucha de audios y videos, los mismos que el Juez Superior no ha visualizado, ni se ha pronunciado sobre su valor probatorio e incidencia en el proceso, vulnerando el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado.

Argumenta que la sentencia impugnada no contiene la más mínima fundamentación jurídica que le haya servido para desvirtuar las conclusiones fácticas jurídicas del juez, acto omisivo con el cual se viola el principio de motivación de las resoluciones judiciales.

**ii) Infracción normativa del artículo 1122 inciso 1 del Código Civil:**

Refiere que no se ha tenido en cuenta que la hipoteca termina con la extinción de la obligación garantizada, siendo que el pago de la deuda es la causa de extinción de la obligación y el pago se hace mediante distintas modalidades: pago directo, pago por consignación, la dación en pago. Por lo que, ésta no puede sobrevivir al crédito que garantiza, es decir, extinguida la obligación principal el derecho de garantía desaparece.

**IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE**

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si la Sala Superior ha incurrido en infracción normativa procesar al determinar que no corresponde declarar la extinción de la garantía hipotecaria.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

**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, habiéndose declarado procedente por infracción procesal, se tiene que ésta se configura cuando en el desarrollo del proceso, no se han respetado los derechos procesales de las partes, se han obviado o alterado actos de procedimiento, la tutela jurisdiccional no ha sido efectiva, el órgano jurisdiccional deja de motivar sus decisiones o lo hace en forma incoherente, en clara transgresión de la normatividad vigente y de los principios procesales.

**TERCERO.**- Que, el derecho al debido proceso tiene tres elementos: a) el derecho de acceso a alguna de las modalidades de justicia institucionalizada previstas en el ordenamiento jurídico; b) el proceso mismo se ajuste a una serie de exigencias que favorezcan en la mayor medida posible a la consecución de una decisión justa; y, c) la superación plena y oportuna del conflicto con una decisión justa, a través de la ejecución también plena y oportuna<sup>1</sup>. La importancia de este derecho para la protección de los derechos fundamentales ha dado lugar a que sea considerado como un principio general del derecho, garantía constitucional y como un derecho fundamental.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Cfr. Castillo Córdova, Luis. “Debido proceso y tutela jurisdiccional”. En: “La Constitución Comentada”. Tomo III. Lima: Gaceta, 2013, p.61-62.

<sup>2</sup> Bustamante Alarcón, Reynaldo. “Derechos Fundamentales y Proceso Justo”. Lima: Ara Editores, 2001, p.218.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

**CUARTO.**- Que, uno de los aspectos de este derecho dentro del proceso es el referido a la motivación. Cabe mencionar que una indebida motivación<sup>3</sup> puede expresarse en: **a) Inexistencia de motivación o motivación aparente.**- cuando se advierte una total ausencia de motivación en cuanto a la decisión jurisdiccional emitida en el caso materia de controversia o cuando ésta no explica las razones mínimas de dicha decisión; **b) Falta de motivación interna del razonamiento.**- cuando se presenta invalidez de una inferencia a partir de las premisas establecidas previamente por el juez, y cuando se presenta incoherencia narrativa, esto es, un discurso confuso; **c) Deficiencias en la motivación externa.**- se presenta cuando existe una ausencia de conexión entre la premisa y su constatación fáctica o jurídica; **d) Motivación insuficiente.**- cuando se cumple con motivar pero de modo insuficiente, exigiéndose un mínimo de motivación respecto de las razones de hecho o de derecho; **e) Motivación sustancialmente incongruente.**- se produce cuando se modifica o altera el debate procesal, sin dar respuesta a las pretensiones planteadas por las partes, lo que implica poner en estado de indefensión a las partes.

**QUINTO.**- Que, a efectos de resolver la infracción procesal denunciada, y luego de efectuada la revisión de la resolución impugnada, no se advierte que haya emitido un pronunciamiento carente de motivación como alega el recurrente, pudiendo verificarse que, como se describió en los antecedentes de la presente sentencia, las instancias de mérito luego del análisis de los medios probatorios obrantes en autos, han concluido que, el contrato de hipoteca del veintiuno de junio de dos mil doce, en su cláusula séptima contiene las condiciones para el levamiento del gravamen, entre éstas, que se haya cumplido con cancelar íntegramente las obligaciones existentes favor del banco. En ese orden de ideas, de lo declarado por el mismo

<sup>3</sup> Cfr. STC Exp. N° 728-2008-PHC/TC, publicada el 23 de octubre de 2008. Fundamento jurídico 7



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

demandante, se efectuó un pago directamente al banco por la suma de S/ 210,073.75, así como el abono por S/ 53,000.00 a favor de Arminda Julia Veliz Cárdenas, con la finalidad de que se levante la hipoteca inscrita a favor del banco; sin embargo, como también se ha acreditado en autos, la referida hipoteca se trata de una hipoteca sávana.

**SEXTO.**- Que, en ese sentido, las denominadas hipotecas sávanas, constituidas no sólo para garantizar créditos específicos como erróneamente entiende el demandante, sino también, para garantizar de manera genérica todas las obligaciones que se pudieran mantener con el acreedor hipotecario, por lo que tratándose de este tipo de hipotecas no resulta requisito para su validez que se consigne la obligación que se garantiza, pues como resulta obvio, se están respaldando obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro, las que no pueden determinarse a la celebración de la hipoteca, empero, ésta garantiza su cumplimiento si es que llegan a producirse.

**SÉTIMO.**- Que, en ese sentido, se verifica que en el caso de autos, mediante el contrato de garantía hipotecaria no sólo se respaldó la obligación a que hace mención el demandante ascendente a S/ 263,073.75 soles, que según alega ha pagado en su totalidad, sino que además quedó pendiente de pago la línea de crédito por tarjeta N.º 4099800009144517 a favor del anterior propietario, Raúl Castro Vivar cuyo, pago ha sido exigido a través del proceso de ejecución de garantías N.º 196-2015, de modo que, como se mencionó, al no haberse producido ninguno de los supuestos de extinción de la hipoteca contenidos en el artículo 1122 del Código Civil, no corresponde amparar los argumentos del recurrente.



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

**OCTAVO**.- Que, ahora bien, lo referido por el recurrente respecto a que no se habrían tomado en cuenta determinados medios probatorios que reforzarían sus argumentos, esto carece de asidero legal, puesto que, no se ha explicado cómo dichos audios y videos modificarían el sentido de lo resuelto, máxime si no están destinados a demostrar alguno de los supuestos del artículo 1122 del Código Civil, pues, como se ha expresado en los antecedentes de la presente resolución, el recurrente desconoce en todo momento que tenga obligación diferente a la que alega ha cancelado.

**NOVENO**.- Que, en lo que respecta a la infracción normativa de orden material, también corresponde ser desestimada, advirtiéndose que aunado a lo expresado en los considerandos precedentes, el recurrente niega toda obligación diferente a la pactada directamente con el anterior propietario, lo cual es errado atendiendo a la naturaleza persecutoria de la hipoteca, habiéndose demostrado que si bien se habría cancelado el monto de S/ 263,073.75 soles, también es cierto que quedó pendiente la deuda por consumo de tarjeta de crédito, deuda que también es garantizada por la hipoteca sávana materia de litis, en consecuencia, este Supremo Tribunal estima que el presente recurso de casación debe ser desestimado, al no apreciar que con tal fundamentación se haya infringido las normas de derecho procesal y material denunciadas.

**VI. DECISIÓN**

Por estas consideraciones, y en estricta aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil, declararon:

- a) **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandante **Henry Cristóbal Rojas** interpone recurso de casación a folios doscientos cincuenta y cinco, contra la sentencia de vista de fecha



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

**SENTENCIA  
CASACIÓN N.º 4251-2018  
JUNÍN  
EXTINCIÓN DE GARANTÍA**

nueve de julio de dos mil dieciocho obrante a folios doscientos cuarenta y cuatro, que resuelve confirmar, la sentencia de fecha veintitrés de enero del dos mil dieciocho (folios sesenta y seis), en el extremo que declara infundada la demanda de extinción de garantía hipotecaria.

- b) DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario Oficial “*El Peruano*”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Henry Cristóbal Rojas y otra con el Banco de Crédito del Perú sobre extinción de garantía; y, los devolvieron. Integran esta Sala Suprema, la Señora Jueza Suprema Yalán Leal y el Señor Juez Supremo Bustamante Zegarra por licencia de las Señoras Juezas Supremas Aranda Rodríguez y Bustamante Oyague, respectivamente. Intervino como ponente el Juez Supremo Señor Cunya Celi.-

**SS.**

**CUNYA CELI**

**ECHEVARRIA GAVIRIA**

**YALÁN LEAL**

**BUSTAMANTE ZEGARRA**

**RUIDIAS FARFAN**

*Khm/Bers*